

Udskriftsdato: søndag den 26. juli 2026

2018/1 LSF 38 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

Ministerium: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport-, Bygnings- og Boligmin., j.nr.
2018-4908

Forslag

til

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

(Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017 og lov nr. 733 af 8. juni 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 1, indsættes som nr. 11:

»11) Almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.«

2. Efter § 12 indsættes:

»§ 13. Arbejdssproget i de beboerdemokratiske organer er dansk. Beslutninger, der er truffet i modstrid med denne bestemmelse, er uden gyldighed.«

3. § 20, stk. 1, nr. 2, affattes således:

»2) Overskydende nettoprovenu, der opstår ved likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling.«

4. I § 20 indsættes efter stk. 4 som nye stykker:

»Stk. 5. Indgår et nettoprovenu, som stammer fra afhændelse af almene boliger som led i gennemførelse af en udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, i dispositionsfonden, kan disse midler tillige anvendes til grundkøbstilskud, jf. § 119 b.

Stk. 6. Indgår et nettoprovenu, som stammer fra afhændelse af almene boliger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, i dispositionsfonden, kan disse midler tillige anvendes til ommærkningsbidrag. Boligorganisationen kan give tilsagn om ommærkningsbidrag efter 1. pkt. til ungdomsboliger, der er ommærket efter § 4, stk. 1, nr. 9 eller 11, når boligerne ligger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, og når lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for støttede ungdomsboliger. § 101 b, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 7 og 8.

5. § 27, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger efter stk. 2, når:

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan samt ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Stk. 4. For boliger beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, er det en betingelse for ministerens godkendelse af afhændelsen, at lejere, der ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af 27 c, stk. 1, opsiges, jf. § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger.«

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 5-12.

6. I § 27, *stk. 3, 2. pkt.*, der bliver stk. 5, 2. pkt., ændres »stk. 5« til: »stk. 7«.

7. I § 27, *stk. 5, 3. pkt.*, der bliver stk. 7, 3. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 5«.

8. I § 27, *stk. 5, 5. pkt.*, der bliver stk. 7, 5. pkt., ændres »stk. 6« til: »stk. 8«.

9. I § 27, *stk. 7, 1. pkt.*, der bliver stk. 9, 1. pkt., ændres »Stk. 5, 5. pkt.« til: »Stk. 7, 5. pkt.«

10. I § 27, *stk. 7, 3. pkt.*, der bliver stk. 9, 3. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 5«.

11. I § 27, *stk. 10*, der bliver stk. 12, ændres »Stk. 1-3 og 8« til: »Stk. 1-5 og 10«.

12. Efter § 27 a indsættes:

»§ 27 b. Kommunalbestyrelsen kan indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligafdelings ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

§ 27 c. Kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere. Kriterierne efter 1. pkt. fastsættes senest ved kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelsen og gælder i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom. Kriterier fastsat efter 1. pkt. finder tillige anvendelse på nye udlejningsboliger, der opføres på ejendommen.

Stk. 2. Kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Stk. 3. Udlejes et lejemål i strid med kriterierne, skal kommunalbestyrelsen pålægge udlejer at ophæve lejeaftalen.«

13. I § 28 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er

- 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, eller
- 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

14. I § 28, *stk. 5, 1. pkt.*, der bliver stk. 6, 1. pkt., ændres »Stk. 3 og 4« til: »Stk. 4 og 5«.

15. § 28, *stk. 5, 2. pkt.*, der bliver stk. 6, 2. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 1, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 5, men overføres til dispositionsfonden.«

16. I § 30, stk. 4, 3. pkt., ændres »§ 27, stk. 4« til: »§ 27, stk. 6«.

17. I § 31, stk. 1, ændres »§ 28, stk. 3 og 4« til: »§ 28, stk. 4 og 5«.

18. I § 37, stk. 4, nr. 3, ændres »helhedsplaner og« til: »helhedsplaner,«.

19. I § 37, stk. 4, nr. 4, ændres »bebyggelsen.« til: »bebyggelsen og«.

20. I § 37, stk. 4, indsættes som nr. 5:

»5) indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1.«

21. I § 37 indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»Stk. 6. Vælger boligorganisationens øverste myndighed at indsætte en realiseringsbestyrelse, der skal styre gennemførelsen af arbejder besluttet efter stk. 4, skal denne realiseringsbestyrelse omfatte mindst én ledelsesrepræsentant fra boligorganisationen og ét medlem af eller en repræsentant udpeget af kommunalbestyrelsen.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

22. I § 51 b, stk. 1, 2. pkt., ændres »eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge.« til: », sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.«

23. Efter § 51 b indsættes før overskriften før § 52:

»§ 51 c. I en almen boligafdeling, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Stk. 2. Med ægtefæller, jf. stk. 1, sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen påser inden udlejning, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der er nævnt i stk. 1, og meddeler dette til boligorganisationen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i helt særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i stk. 1. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til transport-, bygnings- og boligministeren.«

24. I § 52, stk. 5, ændres »7 eller 10« til: »7, 9, 10 eller 11«, og »ophører« ændres til: »nedtrappes eller ophører«.

25. I § 59, stk. 6, ændres »ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4« til: »udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1«.

26. I § 59, stk. 6, nr. 3, ændres »orden eller« til: »orden,«.

27. I § 59, stk. 6, nr. 4, ændres »uddannelsesinstitution.« til: »uddannelsesinstitution,«.

28. I § 59, stk. 6, indsættes som nr. 5-7:

»5) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik,

- 6) modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller
- 7) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.«

29. § 60, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. For almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, skal boligorganisationen anvise ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet og offentliggør dem. Kriterierne tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.«

30. § 61 a affattes således:

»§ 61 a. Ved et udsat boligområde forstås et område, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

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

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

Stk. 3. Ved et boligområde nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende opdeling af boligområder, og at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet.

Stk. 4. Ved et hårdt ghettoområde forstås et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne i stk. 2, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. For årene 2018, 2019 og 2020 skal betingelserne i stk. 2 have været opfyldt de seneste 5 år.

Stk. 6. Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør hver 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 1, 2, 4 og 5.«

31. I § 63 e, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 90, stk. 1, nr. 7-9 eller 12« til: »§ 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13«.

32. Efter § 80 f indsættes:

»§ 80 g. 40 pct. af de midler, der indgår i dispositionsfonden efter § 20, stk. 1, nr. 2, indbetales til Landsbyggefonden, når midlerne er omfattet af en godkendelse efter § 28, stk. 6, 2. pkt.

Stk. 2. Der sker ikke indbetaling som nævnt i stk. 1, når det er besluttet at anvende midlerne til finansiering af aktiviteter omfattet af en godkendt helhedsplan, til grundkøbstilskud, jf. § 119 b, eller til ommærkningsbidrag, jf. § 20, stk. 6.«

33. I § 82, stk. 5, ændres »§§ 80 a-80 e« til: »§§ 80 a-80 g«.

34. I § 96 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Landsbyggefonden skal betinge ydelse af støtte i henhold til §§ 91, 91 a, 92 og 92 b til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.«

35. I § 119 a, stk. 5, ændres »lån efter stk. 1.« til: »lån efter stk. 1 og tilskud efter § 119 b.«

36. Efter § 119 a indsættes før overskriften før § 120:

»§ 119 b. Efter transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse kan en almen boligorganisation yde tilskud ved køb af grunde til etablering af almene boliger, jf. § 20, stk. 5, med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning. Det er en betingelse, at der er meddelt tilsagn om ydelsesstøtte efter §§ 115 og 117, at området er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og at de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumbeløbet, jf. § 115, stk. 10. Betingelsen i § 119 a, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.«

37. Efter § 165 indsættes:

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

38. I § 168, 1. pkt., ændres » § 165« til: » §§ 165 og 165 a«.

39. Efter § 168 indsættes:

»§ 168 a. Den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen skal i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4. Udviklingsplanen skal have som sit mål inden 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4. Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre almene boliger. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at hver 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig.

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner efter stk. 1.

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde efter ansøgning dispensere fra reglen i stk. 1, 2. pkt., når

- 1) ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i 2030,
- 2) andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct., og
- 4) salg efter en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

§ 168 b. Transport-, bygnings- og boligministeren kan meddele almene boligorganisationer påbud om at afvikle et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter § 168 a, stk. 1, som ministeren kan godkende, eller hvis den godkendte udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 2, ikke bliver implementeret i overensstemmelse med planen.

Stk. 2. Efter modtagelse af transport-, bygnings- og boligministerens påbud om afvikling, jf. stk. 1, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en afviklingsplan. Planen kan give

mulighed for bevarelse eller nybyggeri af almene boliger, dog sådan at højst 25 pct. af den boligmasse, der er tilladt efter lokalplanen, må være almene boliger.

Stk. 3. Medfører foranstaltninger til afvikling, der er udført i henhold til påbud efter stk. 1, tab, yder transport-, bygnings- og boligministeren erstatning herfor. Erstatningen fastsættes af ekspropriations- og taksationsmyndighederne efter lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Stk. 4. Afvikler den almene boligorganisation ikke ghettoområdet efter påbud herom, jf. stk. 1, iværksætter transport-, bygnings- og boligministeren nødvendige tiltag for statslig overtagelse af de berørte afdelinger med henblik på afvikling.

Stk. 5. Transport-, bygnings- og boligministeren kan afholde udgifter, der er forbundet med overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling, jf. stk. 4.«

40. I § 169, stk. 2, indsættes efter ”§§ 164-166”: ”, 168 a og 168 b”.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 80, stk. 1, 1. pkt., ændres »90, stk. 1, nr. 7-9 og 12« til: » 90, stk. 1, nr. 7-9 og 13«.

2. I § 85, stk. 1, indsættes efter nr. 1 som nyt nummer:

»2) Når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvist overdrages.«

Nr. 2-5 bliver herefter nr. 3-6.

3. I § 86, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nye punktummer:

»Det samme gælder ved opsigelse efter § 85, stk. 1, nr. 2. For beboere i sådanne ejendomme, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., hvor overdragelsen sker som et led i en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger m.v., kan der dog alene tilbydes erstatningsbolig indenfor det pågældende boligområde.«

4. I § 86, stk. 4, 1. pkt., ændres »eller 5« til: », 3 eller 6«.

5. I § 90, stk. 1, indsættes efter nr. 9 som nyt nummer:

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

Nr. 10-12 bliver herefter nr. 11-13.

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 555 af 29. maj 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 27, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 93, stk. 1, litra g-i og l« til: »§ 93, stk. 1, litra g-i og m«.

2. I § 93, stk. 1, indsættes efter litra i som nyt litra:

»j) Når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a,

216, 237, 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.«

Litra j-l bliver herefter litra k-m.

3. I § 100, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:

»Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.«

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. december 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 51 c som affattet ved denne lovs § 1, nr. 23, træder i kraft den 1. juli 2019.

Stk. 3. Ved opgørelsen af de perioder, der fastsættes i § 61 a, stk. 4 og 5, i lov om almene boliger m.v., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 30, medregnes den periode, hvor området har været en del af et ghettoområde efter § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Initiativer til udvikling af ghettoområder
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3. Afvikling af ghettoområder
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.
 - 2.4. Afkald på tillægskøbesum
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.5. Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse
 - 2.5.1. Gældende ret
 - 2.5.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.6. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler
 - 2.6.1. Gældende ret
 - 2.6.1.1. Kommunal anvisningsret
 - 2.6.1.2. Kombineret udlejning
 - 2.6.1.3. Fleksibel udlejning
 - 2.6.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.7. Ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet
 - 2.7.1. Gældende ret
 - 2.7.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.8. Videregivelse af oplysninger om kriminalitet
 - 2.8.1. Gældende ret
 - 2.8.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.9. Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger
 - 2.9.1. Gældende ret
 - 2.9.1.1. Afhændelse af ejendomme indeholdende almene boliger
 - 2.9.1.2. Nedrivning af ejendomme indeholdende almene boliger
 - 2.9.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.10. Anvendelse af nettoprovenu til tilskud til grundkøb
 - 2.10.1. Gældende ret
 - 2.10.2. Transport- Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.11. Ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger
 - 2.11.1. Gældende regler
 - 2.11.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

- 2.12. Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom
 - 2.12.1. Gældende ret
 - 2.12.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Den Europæiske Menneskerettighedskonvention
4. Økonomiske og implementeringskonsekvenser for det offentlige
 - 4.1. Omdannelse af hårde ghettoområder og krav om udviklingsplaner
 - 4.2. Øvrige forslag
 - 4.3. Samlede konsekvenser
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Regeringen fremlagde den 1. marts 2018 udspillet *Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030*. På grundlag af regeringens udspil har regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) den 9. maj 2018 indgået en aftale med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund, og den 11. maj 2018 indgået aftale med samme partier om forbud mod indflytning i de hårdeste ghettoområder for ydelsesmodtagere i kontanthjælpssystemet.

Parterne er enige om, at der skal gennemføres gennemgribende fysiske forandringer af ghettoområderne og en forebyggende indsats i de udsatte boligområder, så de ikke udvikler sig til ghettoområder. De nye muligheder og forpligtigelser bygger ovenpå og udvider de eksisterende indsatser, der er i gang i ghettoområderne.

Aftalerne indeholder følgende elementer:

1. Nye ghettokriterier
2. Fysisk forandrede boligområder
3. Nye muligheder for fuld afvikling af de mest udsatte ghettoområder
4. Mere håndfast styring af hvem der kan flytte ind i udsatte boligområder
5. Øvrige initiativer

Aftalerne skal ses i sammenhæng med øvrige aftaler, som regeringen har indgået i maj 2018 med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder m.v. i perioden 2019-2026.

For flere af ghettoområderne er der allerede besluttet og iværksat vigtige indsatser, der over tid kan være med til at skabe en fysisk forandring i de udsatte boligområder. Men hvis målet om, at der ikke skal være ghettoer i Danmark i 2030, skal realiseres, er der behov for en ekstra og langt mere kontant indsats.

Derfor skal tilgangen til ghettoområderne ændres, så der fokuseres på gennemgribende fysiske omdannelser, herunder en nedbringelse af andelen af almene familieboliger for at skabe forudsætninger for en

blanding af forskellige boligformer (almene boliger, ejerboliger, andelsboliger og private lejeboliger) og hermed en ændret beboersammensætning.

Derfor får boligorganisationer og kommuner med lovforslaget en række nye redskaber til at omdanne udsatte boligområder.

Boligorganisationer og kommuner, som har et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, forpligtes til at udarbejde en udviklingsplan, hvor målet er at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 40 pct. Det er vurderingen, at en grundlæggende omdannelse fra et ghettoområde til en attraktiv bydel forudsætter, at almene familieboliger blandes med andre boligformer i området.

Reduktionen af andelen af almene familieboliger kan ske ved at afhænde familieboliger, at bygge nye boliger eller etablere erhvervsarealer i boligområdet, nedrive familieboliger, omdanne familieboliger til erhverv eller ommærke familieboliger til almene ungdoms- eller ældreboliger.

For at gøre boligerne i de udsatte boligområder mere salgbare foreslås det, at boligorganisationen kan opsigte lejerne i forbindelse med afhændelse af boligerne til private. Lejerne genhuses efter samme regler, som i dag anvendes ved nedrivning, dog med den modifikation, at genhusning skal ske i det pågældende boligområde, såfremt der er tale om et hårdt ghettoområde. Det forventes, at antallet af genhusninger, i forbindelse med nedbringelsen af almene familieboliger til 40 pct., vil være begrænset som følge af den almindelige fraflytning.

Endvidere foreslås det at øge boligorganisationernes økonomiske incitament til at afhænde boliger ved at give boligorganisationer i udsatte boligområder forbedret mulighed for at anvende et nettoprovenu til bredt at styrke sine boligafdelinger og som noget nyt at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i boligafdelingerne. Der etableres mulighed for at yde et grundkøbstilskud, finansieret af midler fra afhændelse af almene ejendomme i de hårde ghettoområder, samt mulighed for at yde ommærkningsbidrag til almene familieboliger i ghettoområder, der ommærkes til ungdomsboliger, finansieret af midler fra afhændelse af ejendomme i ghettoområderne.

Det er endvidere aftaleparternes vurdering, at kommuner og boligorganisationer skal anvende en række eksisterende styringsredskaber mere konsekvent. Det foreslås derfor at gøre det obligatorisk for boligorganisationer at anvende fleksibel udlejning i udsatte boligområder og at forbyde kommunerne at anvise boligsøgende, som modtager en række nærmere angivne overførselsindkomster, til udsatte boligområder.

For at understøtte ambitionen om, at der ikke skal være ghettoer i Danmark i 2030, er det afgørende, at der for alvor tages fat på at omdanne udsatte boligområder til attraktive bydele. Derfor foreslås det bl.a., at transport-, bygnings- og boligministeren får mulighed for at påbyde en boligorganisation at afvikle et helt ghettoområde som almene boliger, hvis der er behov for det. Staten kan i sidste ende overtage de berørte afdelinger med henblik på at afvikle et ghettoområde.

I forbindelse med indsatsen mod parallelsamfund er det aftaleparternes opfattelse, at ghettokriterierne bør opdateres og konsolideres. Det skal gøre kriterierne mere robuste og sikre, at indsatserne rettes mod de rigtige områder. Derfor indeholder lovforslaget en ændring af definitionen på et ghettoområde og en definition af udsatte boligområder.

Vedrørende finansiering af initiativerne på boligområdet henvises til det samtidig fremsatte forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte) (L 39), og den aftale regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) har indgået den 8. maj 2018 med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder m.v. i perioden 2019-2026.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder

2.1.1. Gældende ret

Ghettokriterierne blev indført ved lov nr. 1610 af 22. december 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v. (almenboligloven). Loven er en del af finanslovsaftalen for 2011 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Dansk Folkeparti samt aftalen om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler, indgået mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Radikale Venstre. Ghettokriterierne blev senere ændret ved lov nr. 1609 af 26. december 2013.

Ved lov nr. 1610 fra 2010 blev et ghettoområde identificeret med udgangspunkt i tre kriterier i almenboliglovens § 61 a, stk. 1: Andel indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande, andel uden arbejdsmarkedstilknnytning og antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer.

Det følger af lovens forarbejder, jf. lovforslag nr. 60 fra 2010, Folketingstidende 2010-11, sektion A, side 1, ff., at et væsentligt indsatsområde er integration af de mange indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande i de udsatte boligområder, og derfor anvendes andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande som mål for integrationen. Høj koncentration af indvandrere og efterkommere i mange af de udsatte boligområder vanskeliggør integrationen.

En øget beskæftigelse er et andet væsentligt mål for indsatsen i de udsatte boligområder. Arbejdsmarkedstilknnytningen i landets ghettoområder er lav, og det har store samfundsmæssige konsekvenser. Det betyder blandt andet, at en stor gruppe børn vokser op uden rollemodeller med uddannelse og arbejde, hvilket forstærker en kultur, hvor forsørgelse ikke forbindes med lønarbejde, og isolationen indebærer risiko for dannelse af parallelsamfund. Som kriterium indgår derfor andelen af 18-64 årige beboere, der er uden tilknnytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse.

Der er en højere andel af dømte i ghettoområder sammenlignet med det nationale gennemsnit. Det medfører utryghed for beboerne, og gør det vanskeligt at tiltrække ressourcestærke tilflyttere. Som mål for kriminaliteten anvendes antallet af beboere, der er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer, i forhold til antallet af beboere på 18 år og derover.

Ved ændringen af almenboligloven i 2013 blev de tre oprindelige kriterier fastholdt, og med henblik på at sikre en bredere tilgang til definitionen af særligt udsatte boligområder blev der tilføjet to nye kriterier i almenboliglovens § 61 a, stk. 1: Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct., samt indkomstkrav for skattepligtige i alderen 15-64 år i området.

Det følger endvidere af lovens forarbejder, jf. lovforslag nr. 45 fra 2013, Folketingstidende 2013-11, sektion A side 1 ff., at uddannelse er et væsentligt indsatsområde og er af væsentlig betydning for beboernes muligheder for at få og fastholde et arbejde.

De udsatte boligområder er præget af mange beboere med lav indkomst. Lav indkomst har stor betydning for livskvaliteten. Den gennemsnitlige indkomst opføres som andel af gennemsnitsindkomsten i regionen for samme gruppe.

Ved et ghettoområde forstås således efter de gældende regler, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknnytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømte for overtrædelse af

straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct., og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusiv uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

I forbindelse med indsatsen mod parallelsamfund er det Transport-, Bygnings- og Boligministeriets opfattelse, at ghettokriterierne bør opdateres og konsolideres. Det skal gøre kriterierne mere robuste. Samtidig skal det sikres, at indsatserne rettes mod de rigtige områder, og derfor er der behov for at lave en afgrænsning af udsatte boligområder og herudfra at definere de mere belastede ghettoområder.

Det foreslås at nyaffatte § 61 a i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) om områdeafgrænsning. Det foreslås i stk. 1, at der ved et udsat boligområde forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger med sammenlagt mindst 1.000 beboere, og hvor mindst to af følgende 4 kriterier er opfyldt: 1) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. og 4) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusiv uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Med forslaget justeres kriterierne om uddannelse og kriminalitet, mens de to øvrige kriterier om henholdsvis tilknytning til arbejdsmarkedet og bruttoindkomst videreføres uændret.

Den seneste opdatering af oplysningerne om indvandreres medbragte uddannelse, som Danmarks Statistik og Rockwool Fonden har gennemført, har tydeliggjort en problemstilling med imputerede (det vil sige, at Danmarks Statistik har beregnet eller skønnet disse) og selvrapporterede data i forhold til kriteriet om grundskoleuddannelse. Denne uddannelsesopgørelse har langt fra den samme præcisionsgrad som de danske uddannelsesregistre. Det skyldes en række forhold, herunder at oplysningerne om indvandreres medbragte uddannelse omfatter selvrapporterede data uden dokumentationskrav, og at kun 37 pct. af oplysningerne er reelt indsamlet. Oplysninger for 111.000 indvandrere er imputerede uddannelsesoplysninger. Imputerede data har normalt 2. prioritet og bruges typisk for at få et samlet statistisk billede og kun undtagelsesvis som persondata i sammensatte datasæt som f.eks. ghettolisten. På den baggrund vil imputerede og selvrapporterede data ikke længere blive anvendt ved beregning af uddannelseskriteriet. Kriteriet vil kun omfatte uddannelser, som er gennemført eller godkendt i Danmark, og som derfor kan bruges med henblik på at få et arbejde i det danske samfund. Samtidig ændres kriterieværdien fra 50 pct. til 60 pct., idet uddannelseskriteriet bliver mere snævert med de rensede data.

Med den foreslåede ændring skal andelen af beboerne i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, således overstige 60 pct. Efter de gældende regler skal andelen af beboere, der alene har en grundskoleuddannelse, overstige 50 pct.

Derudover gøres kriteriet for andelen af dømte dynamisk, så det tager højde for udviklingen i kriminaliteten på landsplan. Med forslaget ændres kriteriet om kriminalitet, sådan at antallet af dømte nu opgøres i forhold til antallet af personer over den kriminelle lavalder, jf. straffelovens § 15 om den kriminelle lavalder, hvorefter handlinger foretaget af børn under 15 år ikke straffes. Hidtil har andelen af dømte været målt i forhold til beboere på 18 år og derover. Med den foreslåede nye kriterie er der således overensstemmelse mellem alderskriteriet for antal dømte (15 år og derover) og de beboere andelen måles i forhold til (15 år og derover). Derudover gøres kriteriet for andelen af dømte dynamisk, så kriteriet afspejler, at kriminaliteten på landsplan generelt er faldet siden indførelsen af ghettokriterierne. Krite-

rieværdien fastsættes derfor til tre gange landsgennemsnittet, hvilket svarer til forholdet mellem den gældende kriterieværdi og landsgennemsnit på det tidspunkt, hvor kriteriet blev indført.

Ud fra forslaget om afgrænsning af udsatte boligområder defineres de mere belastede ghettoområder. Det foreslås i § 61 a, stk. 2, at ved et ghettoområde forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af de ovennævnte 4 kriterier er opfyldt. Ghettoområder bliver således en delmængde af de udsatte boligområder. Med afgrænsningen sættes der fokus på, at den centrale udfordring i ghettoområderne er manglende integration af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande.

Endelig foreslås det at afgrænse en delmængde af de ghettoområder, som i en række år har været ghettoområder. Formålet er at målrette udvalgte initiativer til denne delgruppe for at sikre en intensiv og fokuseret indsats i de ghettoområder, som i en årrække har været karakteriseret ved massive boligsociale problemer. Ved et hårdt ghettoområde forstås et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4.

For at sikre at afgrænsningen så vidt muligt sker under hensyntagen til allerede igangsatte initiativer i de enkelte ghettoområder, foreslås der en overgangsordning, som vil indebære, at ved et hårdt ghettoområde for årene 2018-2020 forstås et boligområde, som de seneste 5 år har opfyldt betingelserne for et ghettoområde.

Efter de gældende regler afgrænses ghettoområder ud fra kriterier, der beskriver beboerne i almene boligafdelinger. Målet er at ændre boligsammensætningen i de udsatte boligområder ved at øge antallet af ejerboliger, private udlejningsboliger eller andelsboliger. Det kan f.eks. ske ved at afhænde almene boliger til private, ved nybyggeri og fortætning eller ved at rive almene boliger ned og efterfølgende at afhænde byggegrundene. Der er behov for, at kriterieværdierne tager højde for, at mange af boligerne i de udsatte boligområder ikke fremadrettet skal være almene boliger. Derfor foreslås det at ændre grundlaget for opgørelsen af beboersammensætningen fra almene boligafdelinger til matrikelnumre, således at beboersammensætningen opgøres for de fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger, og som havde over 1.000 beboere i 2010, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 3.

De matrikelnumre, som indgår i opgørelsen af beboersammensætningen, skal være de fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger, og som i 2010 havde mindst 1.000 beboere. Med denne afgrænsning omfattes de samme boligområder, som efter gældende regler indgår i opgørelsen af ghettolisten. Ved at tage udgangspunkt i 2010 opnås, at ikke-almene boligformer, som er etableret i perioden fra 2010 til 2018, medtages i opgørelsen.

De eksisterende afgrænsninger af de udsatte boligområder viser i vid udstrækning, hvor udfordringerne med parallelsamfund er til stede. Aftalepartierne er dog enige om, at transport-, bygnings- og boligministeren undtagelsesvis skal kunne godkende opdeling af eksisterende boligområder samt udvidelse af eksisterende boligområder på baggrund af en konkret anmodning herom. Dette for at sikre at indsatserne implementeres der, hvor der er behov for det. Der vil i transport-, bygnings- og boligministerens vurdering af opdeling eller udvidelse af et boligområde blive lagt vægt på nedenstående hensyn.

Boligområder kan ikke opdeles eller udvides for at undgå de forpligtigelser, der følger af dette lovforslag. Formålet med lovgivningen er, at der målrettet skal arbejdes med at bekæmpe parallelsamfund, og at der ikke skal være ghettoer i Danmark i 2030. Opdelinger og udvidelser skal dermed ligge i forlængelse af dette formål og således understøtte bekæmpelsen af parallelsamfund.

Opdeling af boligområder

Ved opdeling af et boligområde i nye boligområder, skal mindst ét af boligområderne ændre status i forhold til at være et udsat boligområde eller ghettoområde set i relation til det oprindelige boligområde. Dermed kan et eksisterende udsat boligområde ikke udelukkende opdeles i flere udsatte boligområder,

ligesom et eksisterende ghettoområde ikke kan opdeles udelukkende i flere ghettoområder. Såfremt der er samme type problemer i områder, skal der således laves en samlet plan for at imødegå disse.

Opdeles et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, skal mindst ét af de nye boligområder fortsat være et hårdt ghettoområde og vil således skulle leve op til de forpligtigelser, der gælder for et hårdt ghettoområde.

Beboersammensætningen skal skabe grundlaget for opdelingen, således at de nye boligområder har en beboersammensætning, der adskiller sig væsentligt fra hinanden. Desuden skal de nye boligområder gruppere sig i adskilte og forskelligartede bebyggelser.

Et af de nye boligområder skal have mindst 1.000 beboere efter opdelingen, og området optræder på enten listen over udsatte boligområder eller listen over ghettoområder. Det vil sige, at eksisterende områder ikke kan opdeles, så ingen af de nye boligområder optræder på en af de to nævnte lister.

Der skal være en fysisk grund til opdeling af boligområdet, som f.eks. en større vej, der naturligt adskiller området. Der kan således ikke opdeles områder, der oplagt er placeret samlet.

Det er ikke muligt at underopdele almene boligafdelinger (afdelinger pr. 1.januar 2018).

Udvidelse af boligområder

En udvidelse med et nyt område forudsætter, at det oprindelige område ændrer karakter som følge af udvidelsen. Det kan eksempelvis ske ved, at der opstår en ny naturlig sammenhæng i bydelen og tilgang af andre mennesker i boligområdet, herunder til erhverv.

Der skal være tale om matrikelnumre, som er beliggende i boligområdet eller matrikelnumre, som fysisk støder umiddelbart op til boligområdet.

Der skal som udgangspunkt etableres nye private boliger eller erhverv på de matrikelnumre, der inddrages i boligområdet, og der skal etableres en ny og tæt fysisk sammenhæng med det oprindelige område.

Udvides et hårdt ghettoområde jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, vil boligområdet fortsat betegnes som et hårdt ghettoområde og vil således skulle leve op til de forpligtigelser, der gælder for hårde ghettoområder.

Et boligområde kan udvides med en almen afdeling beliggende på en tilstødende matrikel og som har samme byggestil og opførelsesperiode, og hvor beboersammensætningen ikke afviger væsentligt fra det oprindelige boligområde.

Det bemærkes, at der kun undtagelsesvist kan godkendes opdeling eller udvidelse af eksisterende boligområder. Såfremt det undtagelsesvist godkendes, at et boligområde opdeles eller udvides, vil denne nye opdeling i udgangspunktet være gældende frem til 2030 eller 10 år fra godkendelsen.

Det bemærkes, at transport-, bygnings- og boligministeren ifølge almenboliglovens § 64, stk. 1, kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i lovens § 61 a. Det er hensigten at retliggøre afgrænsning af boligområderne ved at udstede en bekendtgørelse med hjemmel i almenboliglovens § 64, stk. 1.

Det foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren hver 1. december offentliggør, hvilke områder der opfylder betingelserne for henholdsvis udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder. Der er tale om en videreførelse af gældende bestemmelse.

2.2. Initiativer til udvikling af ghettoområder

2.2.1. Gældende ret

Det er de almene boligorganisationer, der har ansvaret for at sikre, at almene boligafdelinger er økono-

misk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard, jf. almenboliglovens § 6 b. Hvis boligorganisationen finder, at der er behov for afhændelse eller nedrivning af boliger med henblik på at sikre, at området er socialt velfungerende, kan beslutningen om dette træffes af boligorganisationens øverste myndighed, der efter § 6, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen) har kompetencen til at træffe afgørelse om afhændelse af afdelingernes ejendomme, om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme og om nedlæggelse af en afdeling. Disse dispositioner skal dog godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1, og § 28, stk. 1. Afhændelse og nedrivning af almene boliger skal tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, jf. § 27, stk. 2, og § 28, stk. 2. Dog skal ministeren ikke godkende afhændelse af boliger inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer og de enkelte afdelinger, jf. almenboliglovens §§ 164-167. Hvis boligorganisationen ikke lever op til sine forpligtelser, herunder pligten efter § 6 b til at drage omsorg for, at afdelingerne er økonomisk og socialt velfungerende, kan kommunalbestyrelsen efter almenboliglovens § 165 meddele de almene boligorganisationer de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor. I yderste tilfælde kan kommunalbestyrelsen indsætte en midlertidig forretningsfører, jf. almenboliglovens § 165, stk. 2 og 3.

Efter almenboliglovens § 168 har transport-, bygnings- og boligministeren samme tilsynsbeføjelser, som kommunalbestyrelsen har efter § 165. Transport-, bygnings- og boligministeren vil således også kunne meddele påbud til boligorganisationen.

2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Kommunalbestyrelsens og ministerens beføjelser som tilsynsmyndighed efter de gældende regler omfatter ikke kompetence til at meddele påbud om, at boligorganisationen iværksætter afhændelse eller nedrivning af boliger.

Det vurderes, at en væsentlig årsag til, at et ghettoområde er opstået, er den ensidige boligsammensætning, som er en følge af en ensidig boligform i boligområdet. Der er derfor behov for at ændre på andelen af almene familieboliger i ghettoområder, hvis der ikke skal være ghettoområder i Danmark i 2030.

Det vurderes på den baggrund, at der er behov for at ændre lovgivningen, så muligheden for at sikre en reduktion i andelen af almene familieboliger i ghettoområder konkretiseres og tydeliggøres. Som et element i indsatsen mod ghettoområder foreslås det, at de ghettoområder, hvor problemerne har en permanent karakter, skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. for at skabe forudsætning for en ændret bolig- og beboersammensætning.

For samtlige hårde ghettoområder vil der efter den foreslåede § 168 a skulle udarbejdes en udviklingsplan, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden 2030. I de fire år indregnes også perioden før ikrafttræden af de foreslåede nye ghettokriterier.

Det foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren undtagelsesvis kan godkende en udviklingsplan i et hårdt ghettoområde, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct. I disse tilfælde, hvor en boligorganisation og kommune ønsker dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct., vil det være en betingelse, at følgende forhold som minimum alle er opfyldt:

For det første skal de almene familieboliger i kommunens ghettoområder udgøre en betydelig andel af det almene byggeri i kommunen. Hermed menes, at andelen af almene familieboliger i ghettoområder i kommunen samlet set i forhold til antallet af almene familieboliger i kommunen overstiger 12 pct.

For det andet må nybyggeri ikke i væsentligt omfang kunne bidrage til en nedbringelse til 40 pct. Det kan være i tilfælde, hvor der ikke er ledige arealer til nybyggeri, hvor bebyggelsesprocenten allerede er høj, eller hvor prisen for nybyggeri vil overstige den gennemsnitlige salgspris for ejerlejligheder i kommunen, hvorfor privat nybyggeri ikke er rentabelt. Det vurderes at være tilfældet, når bebyggelsesprocenten overstiger 60 pct. Hvis flere boligområder i kommunen er omfattet af kravet om udarbejdelse af udviklingsplan, opgøres bebyggelsesprocenten for de enkelte områder hver for sig.

For det tredje må afhændelse efter en markedsvurdering kun kunne ske med tab. Der skal foreligge en markedsvurdering udarbejdet af en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmægler. Denne vurdering skal være udarbejdet efter, at boligområdet blev omfattet af pligten til at udarbejde en udviklingsplan og skal afspejle markedsværdien på dette tidspunkt.

Herudover vil det være en betingelse for at opnå dispensation for nedbringelseskravet til 40 pct., at det i dispensationsansøgningen med tydelige handlepunkter fremgår, hvordan det sikres, at boligområdet inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten. Her vil der være tale om handlepunkter på det boligsociale område. Her skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationen gennem en fokuseret boligsocial indsats klart kunne anvise, hvordan boligområdet kan løftes af ghettolisten ved indsatser, der øger beskæftigelsen, mindsker kriminaliteten og højner uddannelsesniveaue i boligområdet inden 2030.

Kravet om udarbejdelse af en udviklingsplan rettes til de boligorganisationer og kommuner, der er ansvarlige for de relevante ghettoområder. Når et boligområde bliver omfattet af kravet om udarbejdelse af en udviklingsplan, vil kommunalbestyrelsen og boligorganisationen derfor i fællesskab skulle udarbejde denne plan. I planen skal det med konkrete nedslagspunkter fremgå, hvordan man vil udvikle boligområdet og sikre blandede boligformer, der bidrager til nedbringelse af andelen af almene familieboliger frem mod 2030. Forpligtigelsen om at andelen af almene familieboliger skal nedbringes til højst 40 procent vil ikke kunne ændres af at boligområdet ikke længere optræder på ghettolisten. Forpligtigelsen gælder således, til den er opfyldt.

Reduktionen i andelen af almene familieboliger kan opnås på flere måder. Det kan ske ved at bygge nye boliger, som ikke er almene familieboliger. Det kan f. eks. være rækkehuse eller tagboliger, som afhændes som ejerboliger. Almene familieboliger kan endvidere afhændes med henblik på at fungere som private udlejningsboliger, andelsboliger eller ejerlejligheder. Ligeledes kan restarealer afhændes med henblik på fortætning gennem opførelse af f.eks. private ejerboliger. Det er også muligt at nedbringe andelen af almene familieboliger ved at etablere erhvervsarealer i boligområdet eller flytte kommunale arbejdspladser ind i området. 75 m² erhvervsareal tæller som en bolig, et erhvervsareal på 150 m² tæller som to boliger og så videre.

Andelen af almene familieboliger kan endvidere nedbringes ved at nedrive almene familieboliger, så de ikke længere indgår i boligområdet. Boliger, som rives ned, eller som er blevet nedrevet i perioden siden 2010, kan tælles med i boligbestanden ved opgørelse af andelen af almene familieboliger. Det er en forudsætning for at tælle nedrevne boliger med, at de ikke er blevet erstattet af nye boliger i boligområdet.

Endelig kan andelen af almene familieboliger nedbringes ved at ommærke almene familieboliger til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

Hvis der findes flere boligorganisationer i det pågældende ghettoområde, vil de sammen skulle udarbejde en udviklingsplan og blive enige om en planløsning, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.2. om udviklingsplaner.

Udviklingsplanen skal redegøre for, hvordan andelen af almene familieboliger i området inden for en årrække og senest i 2030 ved hjælp af afhændelse af boliger eller grunde, fortætning, erhvervslejemål, nedrivning og ommærkning af familieboliger og lignende vil være nedbragt til 40 pct. Desuden skal ud-

viklingsplanen indeholde en finansieringsplan og beskrivelse af organisering og samarbejdsflader mellem boligorganisationen og kommunen.

Hvert år i forbindelse med offentliggørelse af ghettolisten vil det blive opgjort, hvilke nye områder der opfylder det ovennævnte kriterium om at være hårde ghettoområder, og som derfor skal indsende en udviklingsplan.

Første gang, der stilles krav om en udviklingsplan, vil være ved ikrafttrædelse af nærværende lovændring den 1. december 2018 og samtidig med offentliggørelse af liste over udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder, jf. lovforslagets § 1, nr. 30.

Set i forhold til den usikkerhed, der er knyttet til provenuet ved afhændelse i de mest udsatte ghettoområder, gennemføres der en analyse af mulighederne for afhændelse af almene familieboliger i de 16 mest udsatte ghettoområder, herunder belyses prisniveauet ved afhændelse af boligerne. Analysen afsluttes, så den kan indgå i vurderingen af de første udviklingsplaner.

På baggrund af en konkret vurdering godkender transport-, bygnings- og boligministeren den udarbejdede udviklingsplan. Transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte vilkår og betingelser i forbindelse med godkendelse af den kommunale udviklingsplan, herunder at de nødvendige miljøgodkendelser og tilladelser skal indhentes.

Såfremt udviklingsplanen kan godkendes, og boligorganisationen ansøger Landsbyggefonden om økonomisk støtte, omformes planen til en egentlig helhedsplan, hvori indgår såvel de fysiske forandringer, der følger af udviklingsplanen, som boligsociale indsatser, der skal bidrage til at omdanne ghettoområdet til en velfungerende bydel. I helhedsplanen skal boligorganisationen sammen med kommunalbestyrelsen opstille milepæle for helhedsplanens fremdrift. Milepælene fastsættes og afstemmes efter, at det skal være muligt at stoppe planen og fratage videre finansiering, hvis det vurderes, at planen ikke realiseres tilfredsstillende, eller at den ikke vil føre til det ønskede resultat.

En gennemførelse af den krævede udvikling af området kan medføre behov for et ændret plangrundlag. Reglerne herom er beskrevet i afsnit 2.3.2.

2.3. Afvikling af ghettoområder

2.3.1. Gældende ret

Der findes i dag ikke regler om afvikling af ghettoområder.

For så vidt angår boligorganisationens forpligtelser til at sikre, at almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard, samt kommunalbestyrelsens og transport-, bygnings- og boligministerens tilsyn, henvises til afsnit 2.2.1.

2.3.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.

Som beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.2.2. vil boligorganisationer med boligafdelinger beliggende i et hårdt ghettoområde sammen med kommunalbestyrelsen skulle udarbejde en udviklingsplan for området, jf. den foreslåede § 168 a. Planen vil skulle have som mål, at andelen af almene familieboliger nedbringes til højst 40 pct. inden 2030. Udviklingsplanen skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren.

Visse ghettoområder har så store problemer, at en egentlig afvikling af området som alment boligområde kan være nødvendig for at løse problemerne. Der vil være tale om områder med massive problemer i form af et samspil af udfordringer vedrørende arbejdsløshed, kriminalitet, sociale problemer og en høj andel af beboere fra ikkevestlige lande. Det vil være områder, der typisk er plaget af hård kriminalitet og massiv utryghed, og hvor det trods en massiv og årelang indsats ikke er lykkedes boligorganisationen og kommunen at vende den negative udvikling.

Derfor foreslås, at der i almenboliglovens § 168 b indføres en mulighed for, at transport-, bygnings- og boligministeren kan beslutte, at særligt belastede ghettoområder skal afvikles, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter den foreslåede § 168 a, som ministeren kan godkende. Det samme vil gælde, hvis en udviklingsplan, der er godkendt af transport-, bygnings- og boligministeren, ikke bliver implementeret i overensstemmelse med tidsplanen.

Ministerens beslutning om et evt. afviklingspåbud vil skulle træffes på baggrund af en konkret vurdering af nødvendigheden af et sådant indgreb. I ministerens vurdering vil bl.a. indgå længden af det tidsrum, hvor området har stået på ghettolisten, områdets udvikling i forhold til ghettokriterierne, omfanget og karakteren af kriminalitet i området samt perspektivet i den gældende helhedsplan. Det vil således være af betydning, om den iværksatte helhedsplan inden for en rimelig tidshorisont vil kunne omdanne området til en velfungerende bydel.

Ved afvikling forstås, at området afvikles som alment boligområde f.eks. ved afhændelse af bygninger til private investorer, afhændelse af arealer, renovering med henblik på afhændelse, afhændelse med henblik på anvendelse som ejerboliger eller private udlejningsboliger, nedrivning af boliger m.v.

Forslaget indebærer, at der indføres en pligt for boligorganisationen til efter ministerens påbud at gennemføre en afvikling af særligt belastede ghettoområder. Et afviklingspåbud rettes mod den eller de relevante boligorganisationer og kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligområdet er beliggende. Det vil være nødvendigt, at kommunalbestyrelsen indgår i arbejdet med afvikling og efterfølgende udvikling af området, herunder med nyt plangrundlag.

Udstedelse af påbud efter den foreslåede bestemmelse i § 168 b, stk. 1, vil kunne indebære ekspropriation. Det vil bero på en konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde foreligger ekspropriation. Er indgrebet ekspropriativt, vil den pågældende almene boligorganisation have krav på erstatning efter grundlovens § 73. Kravet på erstatning må i tilfælde af manglende enighed rejses ved domstolene.

Udvikling og afvikling af et område med almene boliger i henhold til de foreslåede bestemmelser i §§ 168 a og 168 b kan forudsætte ændringer i plangrundlaget efter lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 (planloven). Der vil skulle tilvejebringes en ny lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bygninger, jf. planlovens §§ 13-21 a. Eksempelvis kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, anvendelse af de enkelte bygninger, udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, friholdelse af bebyggelse og bevaring af bebyggelse. Det er ikke muligt at fastsætte lokalplanbestemmelser, der regulerer ejer- og brugerforhold. Dog er der med en ændring af planloven i 2015 (lov nr. 221 af 3. marts 2015) givet mulighed for i den kommunale planlægning at fastsætte, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger. Hvis ændringer af lokalplanlægningen ikke kan rummes inden for kommuneplanens rammer, vil kommunalbestyrelsen tillige skulle tilvejebringe et kommuneplantillæg.

Kommunalbestyrelsens planforslag, herunder lokalplaner og kommuneplantillæg, skal efter de gældende regler offentliggøres med en frist for indsigelser, jf. planlovens §§ 22 a-33. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at fristen for indsigelser mod planforslaget er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden, og til at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen. De gældende regler herom foreslås ikke ændret.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsens vedtagelse af et ændret plangrundlag ikke i sig selv medfører en handlepligt for boligorganisationer eller borgere m.v., idet det ændrede plangrundlag ikke indskrænker en hidtidig lovlig anvendelse af planområdet. Det ændrede plangrundlag kan imidlertid som nævnt være en forudsætning for de ændringer, der følger af beslutninger efter de foreslåede §§ 168 a og 168 b. Spørgsmål om ekspropriative indgreb behandles i tilknytning til beslutninger efter de foreslåede §§ 168

a og 168 b med eventuel tilhørende lovgivning, jf. nærmere nedenfor, og ikke på baggrund af det ændrede plangrundlag, der skal muliggøre de besluttede ændringer.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen for at sikre de bedst mulige rammer for en hensigtsmæssig udvikling af boligområdet vil tilvejebringe det plangrundlag, der er nødvendigt for at kunne realisere de besluttede ændringer.

Erhvervsministeren har dog en række beføjelser ("landsplanbeføjelser"), der efter omstændighederne vil kunne bringes i anvendelse, jf. planlovens § 3. Hvis en kommune ikke ønsker at udarbejde den nødvendige planlægning, kan erhvervsministeren, jf. planlovens § 3, i særlige tilfælde pålægge en kommunalbestyrelse at bringe planlovens bestemmelser i anvendelse, herunder tilvejebringe en plan med et nærmere bestemt indhold. I særlige tilfælde kan erhvervsministeren beslutte at overtage kommunalbestyrelsens beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning, herunder vedrørende tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Særlige tilfælde kan f.eks. vedrøre nødvendig udvikling af de enkelte lokalsamfund for at varetage overordnede interesser i at modvirke parallelsamfund.

Efter modtagelse af et afviklingspåbud vil boligorganisationen i samarbejde med kommunalbestyrelsen skulle udarbejde og indsende en plan for afviklingen med milepæle for gennemførelsen til transport-, bygnings- og boligministerens orientering, således at det er muligt at følge, hvordan afviklingen skrider frem. Afviklingsplanen vil kunne give mulighed for at bevare eller nybygge almene boliger inden for en ramme af højst 25 pct. af den boligmasse, der er tilladt efter den lokalplanen, som gælder ved afslutning af afviklingen.

Desuden foreslås det, at transport-, bygnings- og boligministeren kan iværksætte nødvendige skridt til en statslig overtagelse af de berørte afdelinger med henblik på afvikling, hvis boligorganisationen ikke afvikler ghettoområdet efter påbud herom. Hermed vil det blive sikret, at en afgørelse om afvikling af et ghettoområde føres ud i livet, uanset om der måtte være lokal modstand mod afviklingen.

Afvikling af et ghettoområde ved en statslig overtagelse vil medføre visse udgifter for staten. Udgifternes omfang og art vil afhænge af den konkrete situation. Der kan være tale om udgifter forbundet med udarbejdelse af en afviklingsplan, afhændelse af bygninger eller grunde, nedrivning, genhusning af beboere m.v.

I forbindelse med beslutning om statens afvikling af områder, der indeholder almene boliger, vil der blive udarbejdet en ny lov for det konkrete område, som skal afvikles. Loven vil indeholde nærmere bestemmelser om fremgangsmåde ved afviklingen, herunder nærmere bestemmelser om forholdet til anden lovgivning og evt. kompensation i forbindelse med afviklingen. Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at en sådan afvikling vil kunne indebære ekspropriation efter grundlovens § 73. I det omfang afviklingen vurderes at udgøre ekspropriation, vil der i en sådan afviklingslov blive indsat de fornødne bestemmelser, herunder om ydelse af fuldstændig erstatning efter grundlovens § 73. Det bemærkes i den forbindelse, at spørgsmålet om, hvorvidt og i hvilket omfang en sådan afvikling vil indebære ekspropriation, vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. På den baggrund er det fundet mest hensigtsmæssigt, at de nærmere bestemmelser om afviklingen af en konkret almen boligafdeling vil blive fastsat i en konkret lov, når beslutningen om afvikling er truffet. Den konkrete lov vil endvidere indeholde bestemmelser om genhusning af beboere i forbindelse med statslig overtagelse. Det er hensigten, at reglerne vil blive fastsat således, at genhusningen for beboerne vil svare til almenlejelovens § 86.

Det foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren bemyndiges til inden for bevillingsrammer, der fastsættes på de årlige finanslove, at afholde udgifter, der er forbundet med overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling.

Den foreslåede ministerbemyndigelse vil således være undergivet lovgivers kontrol gennem den almindelige parlamentariske kontrol og gennem, at udgifterne kun kan afholdes inden for de bevillinger, som enten afsættes ordinært på finansloven, eller som tillades finansieret gennem et aktstykke, der er godkendt af Finansudvalget.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til de foreslåede §§ 168 a og 168 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 39.

2.4. Afkald på tillægskøbesum

2.4.1. Gældende ret

Når en almen boligorganisation afhænder sin ejendom eller dele heraf, skal afhændelsen ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. I øvrigt foretages vurderingen efter reglerne i ejendomsvurderingsloven. Udgangspunktet ved afhændelse er, at prisen skal være et udtryk for markedsprisen.

I forbindelse med afhændelse af grunde til almene boligorganisationer har visse kommuner som led i afhændelsen tinglyst særlige bestemmelser om tillægskøbesum ved merbebyggelse på ejendommen i forhold til det i skødet anførte etageareal på ejendommen.

Tillægskøbesum er et beløb, som kommunen opkræver, hvis ejendommen udnyttes mere eller til et andet formål end forudsat ved den oprindelige afhændelse. Beløbet svarer til markedsprisen for den øgede anvendelse.

Når markedsprisen er fastlagt, opkræves tillægskøbesummen for den påtænkte merudnyttelse/ændrede anvendelse hos boligorganisationen.

2.4.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

En tillægskøbesum kan have en negativ virkning på boligorganisationens økonomiske incitament til at afhænde f.eks. restarealer eller byggeret til etablering af private boliger. Hermed modarbejdes det almindeligt anerkendte ønske om blandet boligbyggeri for at opnå en mere varieret beboersammensætning i udsatte boligområder.

Hvis boligorganisationen ønsker at afhænde en del af ejendommen til en privat investor med henblik på opførelse af private boliger m.v., vil boligorganisationen i de kommuner, som har tinglyst en servitut om betaling af tillægskøbesum, skulle betale en tillægskøbesum til kommunen. Der kan være tale om opførelse af private tagboliger ovenpå en eksisterende almen boligafdeling eller et nyt privat byggeri på et restareal. Opkrævning af tillægskøbesum kan indebære, at eksisterende grunde ikke udnyttes fuldt ud.

Det foreslås at indsætte en bestemmelse i almenboligloven, hvorefter kommunalbestyrelsen får mulighed for at undlade at opkræve tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af ejendomme i udsatte boligområder i en nærmere afgrænset periode indtil den 1. januar 2025. Det vurderes, at der ikke er behov for, at forslaget omfatter hele den almene boligsektor. Forslaget rettes derfor kun mod de boligområder, hvor der er behov for en styrket indsats for at vende en negativ udvikling.

Formålet med bestemmelsen er at stimulere privat byggeri i udsatte områder med mange almene boliger og dermed at modvirke dannelse af parallelsamfund og ghettoområder.

Forslaget forventes at øge boligorganisationens økonomiske incitament til at afhænde dele af ejendommen og tiltrække private bygherrer. Midlerne, herunder den frafaldne tillægskøbesum, vil kunne bruges i området efter samme regler, som vil gælde for brug af nettoprovenuet i forbindelse med afhændelse af arealer i udsatte boligområder, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.9. og 2.10. Det indebærer, at man blandt andet vil kunne bruge midlerne til et løft af det udsatte boligområde, hvor afhændelsen finder sted.

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.

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

2.5. Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse

2.5.1. Gældende ret

Beslutning om gennemførelse af arbejder og aktiviteter i en almen boligafdeling træffes ifølge almenboliglovens § 37, stk. 1, på afdelingsmødet, der skal godkende de overordnede rammer for iværksættelsen.

Efter almenboliglovens § 12, stk. 3, udarbejder transport-, bygnings- og boligministeren normalvedtægter for de almene boligorganisationer. Rammerne for afdelingsmødets afvikling er fastsat i disse normalvedtægter. Der er udarbejdet flere sæt normalvedtægter, idet der findes flere forskellige organiseringsformer. Fælles for disse normalvedtægter er, at alle afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang til og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer.

Til brug for afdelingsmødets godkendelse af påtænkte arbejder, herunder arbejder, der sker som led i gennemførelse af større helhedsplaner, skal boligorganisationens bestyrelse drage omsorg for, at der foreligger et fyldestgørende beslutningsgrundlag. Dette skal omfatte ikke blot karakteren og omfanget af arbejderne, men også oplysninger om et forventet tidsrum for arbejderne gennemførelse. Desuden skal beslutningsgrundlaget indeholde oplysning om forventede huslejekonsekvenser og evt. behov for midlertidig eller permanent genhusning.

Ved afdelingsmødets godkendelse af, at arbejderne iværksættes, kan det være hensigtsmæssigt, at afdelingsmødet tillige delegerer kompetencen til at styre den praktiske gennemførelse af arbejderne til en "realiseringsbestyrelse". Udtrykket realiseringsbestyrelse dækker over en gruppe, der vælges til at styre gennemførelse af arbejderne. Dette kan navnlig være relevant ved gennemførelse af store komplekse planer, som involverer mange interessenter og kræver godkendelser fra flere myndigheder. Hermed vil gennemførelse af arbejderne kunne lettes betydeligt og dermed ske mere effektivt.

Der findes undtagelser, hvor arbejder og aktiviteter kan iværksættes uden afdelingsmødets godkendelse. Således kan organisationsbestyrelsen uden afdelingsmødets godkendelse iværksætte arbejder, der er påbudt af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 41. Herudover kan boligorganisationens øverste myndighed i særlige tilfælde iværksætte arbejder uden afdelingens godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4.

Boligorganisationens øverste myndighed er enten et repræsentantskab bestående af afdelingsvalgte repræsentanter og boligorganisationens bestyrelse eller en generalforsamling, hvortil alle boligorganisationens medlemmer har adgang. Det er dog ifølge normalvedtægterne kun boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, der har stemmeret på generalforsamlingen. Boligorganisationens lejere har i begge tilfælde flertallet af stemmer i den øverste myndighed.

Boligorganisationens øverste myndighed kan efter almenboliglovens § 37, stk. 4, træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen, selv om afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås, eller forslaget forkastes ved urafstemning.

Efter almenboliglovens § 37, stk. 5, er det en betingelse for den øverste myndigheds adgang til at træffe beslutning efter stk. 4, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende. Bestemmelsen har til formål at sikre, at beslutninger af denne karakter træffes inden for rammerne af beboerdemokratiet også i tilfælde, hvor en afdelings nuværende beboere ikke ønsker arbejder gennemført med deraf følgende gener og lejeforhøjelser.

Det er et krav, at den øverste myndigheds anvendelse af reglen indberettes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen via kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 37, stk. 6. Siden reglen blev indført den 1. januar 2010, er den kun anvendt få gange.

2.5.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Boligorganisationens øverste myndigheds mulighed for at iværksætte arbejder og aktiviteter, der ikke er godkendt af afdelingen, er begrænset til de arbejder, der udtrykkeligt er fastsat i almenboliglovens § 37, stk. 4. Det vil sige større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen.

I visse tilfælde vil de nævnte arbejder eller aktiviteter kunne medvirke til at imødegå dannelse eller opretholdelse af udsatte boligområder. Der kan også være tilfælde, hvor bekæmpelse af bestående udsatte boligområder eller forebyggelse af, at der dannes nye, kræver iværksættelse af aktiviteter eller arbejder, der ikke klart er omfattet af de allerede bestående muligheder for, at den øverste myndighed kan iværksætte arbejder eller aktiviteter uden en afdelings godkendelse.

Også beslutning om iværksættelse af sådanne arbejder og aktiviteter bør så vidt muligt træffes inden for rammerne af beboerdemokratiet frem for efter krav fra den tilsynsførende kommune. Det bemærkes i den forbindelse, at boligorganisationens beboere altid har flertallet i boligorganisationens øverste myndighed, uanset om der er tale om et repræsentantskab eller en generalforsamling.

Det foreslås derfor, at der indføres en hjemmel for boligorganisationens øverste myndighed til at iværksætte indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, selv om afdelingens godkendelse ikke har kunnet opnås.

Forslaget, der skal ses som led i en samlet indsats mod parallelsamfund, indebærer således en udvidelse af de arbejder og aktiviteter, som boligorganisationens øverste myndighed kan iværksætte uden afdelingens godkendelse, men ikke en ændring af betingelserne for anvendelse af reglen.

Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte at delegerer kompetencen til at styre den praktiske gennemførelse af arbejder besluttet uden afdelingens godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4, til en realiseringsbestyrelse. Denne vil efter det foreslåede nye stk. 6 i almenboliglovens § 37 i så fald som minimum skulle bestå af én ledelsesrepræsentant fra boligorganisationen og ét medlem af eller en repræsentant udpeget af kommunalbestyrelsen. Det er således en forudsætning for etablering af en realiseringsbestyrelse, at kommunalbestyrelsen vælger at deltage i realiseringsbestyrelsen.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 20 og 21.

2.6. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler

2.6.1. Gældende ret

2.6.1.1. Kommunal anvisningsret

Ledige almene familieboliger skal som hovedregel anvises til boligsøgende, som er optaget på en venteliste, og som har behov for almene boliger af den pågældende art, jf. almenboliglovens § 51, stk. 1. Ventelisteprikket gælder dog ikke for de almene familieboliger, der er omfattet af kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, og § 1, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 1223 af 22. november

2017 om udlejning af almene boliger m.v. (udlejningsbekendtgørelsen). Det vil sige, at den kommunale anvisningsret til almene boliger går forud for såvel den almindelige venteliste som oprykningsventelisten i en boligorganisation.

Ved oprykningsventelisten forstås den interne venteliste, som en lejer, der ønsker en anden bolig i en af boligorganisationens afdelinger, kan optages på. Denne venteliste går forud for den almindelige venteliste og giver således fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. Den boligsøgende afgiver samtidig en bolig i samme organisation.

En almen boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1.

Derudover kan en boligorganisation indgå en aftale med kommunalbestyrelsen om at stille yderligere ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2. Aftalen kan dække op til 100 pct. af de ledige boliger i en afdeling, og kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i forbindelse hermed aftale kriterier for, hvilke af boligorganisationens ledige boliger som stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, f.eks. boligernes størrelser, beliggenhed og husleje.

Kommunalbestyrelsens anvisning skal i hvert enkelt tilfælde ske på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen skal på baggrund heraf anvise boligen til den ansøger, som vurderes at have størst behov.

I henhold til almenboliglovens § 59, stk. 6, må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og som er beliggende i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 1, eller i et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. § almenboliglovens 51 b, stk. 3 og 4, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden enten er dømt for et strafbart forhold, har fået sit lejemål ophævet eller opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, eller ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union, omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz.

2.6.1.2. Kombineret udlejning

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik (aktivloven). Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt ovenfor, også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge. Ordningen benævnes kombineret udlejning.

2.6.1.3. Fleksibel udlejning

For almene familieboliger, der ikke er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, og § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen, jf.

almenboliglovens § 60, stk. 1. Det kan således aftales, at ledige almene boliger anvises til boligsøgende efter særlige kriterier, således at bestemte grupper af boligsøgende får fortrinsret på ventelisten til de ledige boliger, herunder f.eks. boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse.

Derudover kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de ledige boliger, der er beliggende i ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, og ikke er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, og § 63, skal udlejes efter særlige kriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter med henblik på at styrke beboersammensætningen i området, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4. Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Beslutningen kan kun forlænges, hvis området på tidspunktet for forlængelse stadig har status som ghettoområde.

2.6.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Beboerne i den almene boligsektor adskiller sig markant fra beboerne på det øvrige boligmarked, ved at en mindre andel af beboerne i den erhvervsaktive alder er i beskæftigelse, og at over 20 pct. af beboerne har en ikkevestlig baggrund. Det svarer til, at godt halvdelen af alle indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande bor i den almene boligsektor. Beboersammensætningen i den almene boligsektor afspejler sektorens formål, og sektoren huser således ikke kun socialt og økonomisk vanskeligt stillede grupper, men også en bredere gruppe af borgere.

Der er behov for at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder, hvor en høj andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet, og mange er på overførselsindkomster. Det er specielt her, at mange af beboerne – ofte indvandrere fra ikkevestlige lande og efterkommere af indvandrere – lever i isolerede enklaver og ikke i tilstrækkeligt omfang tager danske normer og værdier til sig.

En omdannelse af sådanne boligområder kræver en koordineret indsats, hvor kommuner og boligorganisationer påtager sig ansvaret og bruger de tilgængelige redskaber. Udover den fysiske omformning af områderne er der behov for, at kommunen aktivt søger at ændre beboersammensætningen. Almenboligloven indeholder en række udlejningsregler, der har til formål at skabe en mere varieret beboersammensætning, men der træffes ikke altid de nødvendige beslutninger, ligesom redskaberne til tider viser sig utilstrækkelige til at løse problemerne. Derfor foreslås en skærpelse af anvisningsreglerne, der gør, at lovgivningen i endnu højere grad understøtter kommunernes og boligorganisationernes arbejde for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning, hvor en større andel af beboerne enten er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Det foreslås således at skærpe kravene til den kommunale anvisning af ledige almene boliger i udsatte boligområder. Ud over de gældende krav, jf. almenboliglovens § 59, stk. 6, foreslås supplerende anvisningskrav i § 59, stk. 6, nr. 5-7, hvorefter ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen og er beliggende i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, når et medlem af husstanden i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter aktivloven, modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik. I den foreslåede § 61 a, stk. 1, afgrænses udsatte boligområder ud fra en række sociale og økonomiske kriterier.

Der er tale om de samme typer af overførselsindkomster, som indgår i reglerne om kombineret udlejning, jf. almenboliglovens § 51 b, stk. 1, bortset fra at ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter aktivloven er tilføjet som en ny kategori af overførselsindkomst.

Med lovforslaget foreslås desuden at ændre § 51 b, stk. 1, 2. pkt., om kombineret udlejning, jf.

lovforslagets § 1, nr. 22, ved at udvide listen over overførselsindkomster med ressourceforløbsydelse. Det betyder, at efter reglerne om kombineret udlejning kan en kommune beslutte, at en boligorganisation ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager eller har modtaget en af de nævnte overførselsindkomster.

Derudover foreslås at gøre det obligatorisk for kommunalbestyrelserne og boligorganisationerne at anvende reglerne om fleksibel udlejning ved anvisning af ledige boliger i boligområder, der opfylder kriterierne for et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, hvorefter udsatte boligområder afgrænses ud fra en række sociale og økonomiske kriterier. Det foreslås således, at boligorganisationen skal udleje ledige almene familieboliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, hvis boligerne er beliggende i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1.

Andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet vil dermed over tid øges i området.

I boligområder, som ikke er omfattet af den foreslåede § 61 a, stk. 1, vil de gældende regler om fleksibel udlejning, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1, uændret finde anvendelse efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte den nærmere udformning af de konkrete anvisningskriterier med henblik på at styrke beboersammensætning i udsatte boligområder og bør i den forbindelse inddrage boligorganisationerne i udformningen af administrerbare kriterier. Der skal således aftales særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, der nøje afspejler de lokale forhold og behov, og kriterierne kan variere fra kommune til kommune og inden for en kommune. Som eksempler på kriterier kan nævnes anvisning til 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 6 sammenhængende måneder. Kriterierne offentliggøres af kommunalbestyrelsen og tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere opfylder kriterierne for at være et udsat boligområde.

De gældende regler om fleksibel udlejning har vist sig at have en positiv effekt på beboersammensætningen i byer, hvor der er et vist pres på boligmarkedet og venteliste til de almene boliger. Effekten af det nye anvisningsinstrument vil være afhængig af, at der er boligsøgende, der er opskrevet på boligorganisationens venteliste for at komme i betragtning til en bolig i området, og dernæst at der på ventelisten er boligsøgende, som opfylder de fastsatte kriterier.

I samspil med de øvrige initiativer rettet mod parallelsamfund vil der ske en generel reduktion i antallet af almene familieboliger i ghettoområderne, hvilket vil bidrage yderligere til at styrke effekten af forslagene om ændring af anvisningsreglerne.

Der foreslås desuden indført en pligt for boligorganisationer til at afvise boligsøgende til afdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, hvis den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelsesydelse eller kontanthjælp. Forslaget forventes at bidrage til at ændre beboersammensætningen i områderne ved at nedbringe tilgangen af personer på en række offentlige ydelser. Kommunalbestyrelsen vil få mulighed for at træffe afgørelse om at dispensere fra udlejningsforbuddet i helt særlige tilfælde. Kommunalbestyrelsen vil hvert år skulle sende transport-, bygnings- og boligministeren en indberetning om sin anvendelse af dispensationsmuligheden.

Endelig vil der ved bekendtgørelse med hjemmel i den gældende § 64 i almenboligloven blive fastsat nærmere regler, der giver udlejere mulighed for at afvise kriminelle, som ønsker at bosætte sig i udsatte boligområder. Det er hensigten, at de almene boligorganisationer herefter vil få mulighed for at afvise at udleje en bolig beliggende i et udsat boligområde, hvis den boligsøgende eller medlemmer af ansøgerens

husstand er straffet for utryghedsskabende kriminalitet som f.eks. vold, trusler, røveri, indbrudstyveri m.v. Initiativet skal ses i sammenhæng med de øvrige initiativer rettet mod parallelsamfund for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning i visse særligt udsatte boligområder.

2.7. Ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet

2.7.1. Gældende ret

Det følger af § 79 a, stk. 1, i lov om leje (lejeloven) og § 81, stk. 1, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), at en lejer kan pålægges retsfølger, hvis lejerens i en række nærmere opregnede tilfælde tilsidesætter god skik og orden.

Bestemmelserne omfatter bl.a. tilfælde, hvor lejerens udøver vold, trusler om vold eller chikane mod udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Der er efter bestemmelserne ligeledes tale om tilsidesættelse af god skik og orden, når lejerens adfærd er til fare for ejendommen, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materiale i det lejede, eller når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de førnævnte personer.

Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den pågældende adfærd udøves af lejerens selv, medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, jf. lejelovens § 79 a, stk. 3, og almenlejelovens § 81, stk. 3.

Når der er tale om et forhold af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, har udlejer i visse tilfælde mulighed for bl.a. at ophæve lejemålet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7. En ophævelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, forudsætter, at lejerens forud for ophævelsen har modtaget en påmindelse fra udlejer.

Udlejer kan desuden ophæve lejeaftalen, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra l, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12. Der stilles i disse tilfælde ikke krav om, at lejerens forinden skal have modtaget en påmindelse fra udlejerens. Bestemmelserne er i retspraksis typisk anvendt i tilfælde af særlig grove overtrædelser af god skik og orden.

Udlejer har endvidere mulighed for at ophæve lejeaftalen i en række øvrige tilfælde.

Det gælder bl.a., når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler (hashklubloven) for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejerens er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe (rockerborgsloven) for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra i, almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9, og erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 8. Det er i disse tilfælde ikke en betingelse, at lejerens flytning er påkrævet.

Som led i vurderingen af, om en ophævelse er berettiget, skal der foretages en proportionalitetsafvejning, jf. lejelovens § 94, stk. 1, og almenlejelovens § 91, stk. 1, der fastslår, at en ophævelse af lejeaftalen forudsætter, at det forhold, der lægges lejerens til last, ikke er af uvæsentlig betydning.

Det er dog forudsat i bemærkningerne til ophævelsesbestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 1, litra i, jf. Folketingstidende 1978-79, sektion A, L 141, som fastsat i spalte 2471 og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9, at det forhold, at nogen er straffet for overtrædelse af et forbud nedlagt i medfør af enten hashklubloven eller rockerborgsloven, altid skal betragtes som væsentligt.

Ophæver udlejer lejeaftalen, skal lejerens straks fraflytte lejemålet, jf. lejelovens § 95, stk. 1, og almenlejelovens § 92, stk. 1.

Efter lejelovens § 107, stk. 1, og almenlejelovens § 107, stk. 1, skal tvister om boligforhold, der er omfattet af lejelovgivningen, indbringes for boligretten.

Efter reglerne i retsplejelovens kapitel 55 har udlejer dog også mulighed for at få tvangsfuldbyrdet en ophævelse af en lejeaftale i fogedretten, hvis udlejer kan godtgøre, at der er tale om en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, og at lejerens fraflytning er påkrævet.

Lejerens kan herefter udsættes af lejemålet ved en umiddelbar fogedforretning, medmindre fogedretten finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Adgangen til bevisførelse i fogedretten som led i en umiddelbar fogedforretning er i sager, der ellers ville høre under boligretten, som udgangspunkt begrænset til dokumentbevis og partsforklaring, og fogedretten er således i de pågældende sager afskåret fra at tillade anden bevisførelse i medfør af retsplejelovens § 597, stk. 2.

Efter lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3, er adgangen til bevisførelse dog udvidet i sager om udsættelse af lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, således at fogedretten i disse sager undtagelsesvist kan tillade, at parterne – foruden dokumentbevis og partsforklaringer – kan føre enkelte vidner.

I forbindelse med behandlingen af sager om ophævelse og udsættelse af lejemål foretager domstolene en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om ret til respekt for bl.a. hjemmet.

2.7.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

En række almene boligorganisationer og private udlejere oplever, at reglerne i lejelovgivningen ikke giver udlejer tilstrækkelig mulighed for at ophæve et lejemål i de tilfælde, hvor lejer er dømt for at have begået kriminalitet i det boligområde, hvor vedkommende bor.

I praksis er der set eksempler på, at beboere, der har begået selv alvorlig kriminalitet i det boligområde, hvor de bor, ikke har kunnet udsættes af lejemålet, fordi kriminaliteten ikke er begået i nær tilknytning til den ejendom, hvor den pågældende bor.

Derudover indebærer reglerne, at sagsbehandlingstiden i sager om udsættelse ofte er lang, fordi sagen på grund af bevisførelsen ikke kan gennemføres i fogedretten, men må afvente sagens behandling i boligretten og evt. landsretten. Under sagens behandling i boligretten vil lejerens og medlemmer af lejers husstand kunne blive boende og fortsætte med at begå kriminalitet i boligområdet.

Aftaleparterne ønsker at styrke udlejernes mulighed for udsættelse af beboere, der begår kriminalitet i deres boligområder og dermed bidrager til den generelle utryghed i området.

Efter aftaleparternes opfattelse er det således ikke rimeligt, at lejer eller medlemmer af lejers husstand kan blive boende i det område, hvor den pågældende har begået kriminalitet og skabt utryghed for områdets øvrige beboere.

Det foreslås på den baggrund at indføre en ny ophævelsesgrund i lejelovgivningen, som indebærer, at et lejeforhold fremover vil kunne ophæves i tilfælde, hvor lejer eller medlemmer af lejers husstand er straffet med en ubetinget fængselsstraf for bestemte typer af utryghedsskabende kriminalitet, som er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor den pågældende bor.

Formålet med ordningen er at fastsætte kriterier for, hvornår udlejer kan ophæve et lejemål på grund af

kriminalitet begået af lejer eller medlemmer af lejers husstand med henblik på at sikre, at flere sager om ophævelse af lejemål som følge af kriminalitet kan gennemføres i fogedretten.

Med forslaget fastsættes de typer af kriminalitet, der på grund af deres karakter og grovhed vurderes at være særligt egnet til at skabe utryghed i et boligområde, og som derfor efter aftaleparternes opfattelse er så væsentlige, at de i udgangspunktet kan begrunde en ophævelse. Det drejer sig om groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

For at sikre, at forhold, som kan betragtes som uvæsentlige, ikke skal kunne begrunde en ophævelse af lejemålet, fastsættes det dog som betingelse for ophævelsen i medfør af ordningen, at forholdet skal have medført en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter.

Det foreslås endvidere, at det er en yderligere betingelse for ophævelse af lejemålet, at det forhold, der ligger til grund for ophævelsen, er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, som lejemålet er beliggende i.

Den geografiske afgrænsning er fastsat på baggrund af en afvejning af, hvornår kriminaliteten vurderes at have en sådan tilknytning til bopælen og det boligområde, som bopælen ligger i, at det skal kunne begrunde en ophævelse.

Der er i den forbindelse lagt vægt på, at kriminalitet, der er begået inden for et boligområde eller i umiddelbar tilknytning til et boligområde af personer, der har bopæl i området, bidrager væsentligt til at forringe trygheden for områdets øvrige beboere. Det kan f.eks. være tilfældet i sager, hvor beboere i et boligområde har truet eller afpresset forretningsdrivende i området. Det kan også være tilfældet i sager, hvor bandekriminelle beboere i boligområdet kaster sten mod politiet for at forhindre dem i at komme ind i boligområdet.

Det er regeringens opfattelse, at en ophævelse af lejemål i disse sager altid bør være berettiget, uanset at forholdet ikke har direkte tilknytning til den ejendom, hvor den pågældende bor. Det betyder, at udlejer i medfør af ordningen ikke vil skulle godtgøre, at forholdet er så væsentligt, at lejerens fraflytning er påkrævet.

I forbindelse med sagens behandling ved retten vil udlejer som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt ved at fremlægge en domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejeren skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning. Herved tilsigtes en væsentlig forkortelse af sagsbehandlingstiden af hensyn til boligområdets øvrige beboere og udlejer.

Den foreslåede ordning svarer dermed til lejelovens § 93, stk. 1, litra i, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9, om ophævelse af lejemål for personer, der er straffet for overtrædelse af et forbud nedlagt i medfør af enten hashklubloven eller rockerborgsloven.

Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 5, og § 3, nr. 1, samt bemærkningerne hertil.

2.8. Videregivelse af oplysninger om kriminalitet

2.8.1. Gældende ret

I medfør af almenboliglovens § 63 e, stk. 1, 1. pkt., kan en boligorganisation til andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde, videregive oplysning om, at et af boligorganisationens lejemål beliggende i boligområdet er blevet opsagt eller ophævet efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-9 eller 12, i almenlejeloven, hvis videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet. Der

er tale om tilfælde, hvor lejer har tilsidesat god skik og orden, betingelserne i et betinget lejeforhold, misligholdt sine forpligtelser, og når nogen er straffet i medfør af § 4 i hashklubloven.

2.8.2. Ministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

For at styrke forudsætningerne for den tryghedsskabende indsats til gavn for alle beboere i udsatte boligområder foreslås det med en ændring af almenboliglovens § 63 e, stk. 1, 1. pkt., at en boligorganisation vil kunne give andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde, oplysninger om, at et af boligorganisationens lejemål beliggende i området er blevet ophævet på grund af kriminalitet begået af lejer eller et medlem af lejers husstand i medfør af den foreslåede ordning, jf. afsnit 2.7.2, hvorefter der indføres en ny ophævelsesgrund i lejelovgivningen, som indebærer, at et lejeforhold fremover vil kunne ophæves i tilfælde, hvor lejer eller medlemmer af lejers husstand er straffet med en ubetinget fængselsstraf for bestemte typer af utryghedsskabende kriminalitet, som er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor den pågældende bor.

Det vil være en betingelse for, at oplysningerne kan videregives, at den pågældende boligorganisation vurderer, at videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.

Det vil være tilfældet, hvis den pågældende lejers eller medlemmer af lejers husstands adfærd må forventes fortsat at ville skabe en sådan utryghed i boligområdet, at de øvrige boligorganisationer m.v. i boligområdet vil kunne benytte udlejningsbekendtgørelsens § 28, der i særlige tilfælde giver mulighed for at afvise en boligsøgende.

Der foreslås ikke i øvrigt nogen ændring af proceduren for boligorganisationernes mulighed for udveksling af oplysninger, herunder databeskyttelsesretlige forpligtelser i den forbindelse.

Boligorganisationerne har således fortsat alene en adgang til at videregive og behandle personoplysninger i det omfang, det er nødvendigt for at udføre den væsentlige samfundsopgave, som styrkelse af den tryghedsskabende indsats i boligområder udgør. Det tillægges i den forbindelse vægt, at boligorganisationernes udveksling af oplysninger om lejere og medlemmer af lejers husstand er nødvendig for at kunne afvise boligsøgende, der tidligere har fået ophævet deres lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet, hvorfor der er tale om et nødvendigt led i den tryghedsskabende indsats.

Den boligorganisation, der har ophævet lejemålet, må alene videregive oplysninger om navnet og adressen på den pågældende lejer eller medlem af lejers husstand samt oplysning om, at ophævelsen er sket efter § 90, stk. 1, i almenlejeloven.

Adgangen til at videregive oplysninger omfatter ikke oplysninger om, hvad der er den nærmere årsag til ophævelsen, ligesom den ikke omfatter oplysninger om, hvilken nærmere bestemmelse (§ 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 12) ophævelsen er foretaget efter.

Hvis ophævelsen eventuelt måtte blive underkendt ved domstolene, skal den afgivende boligorganisation give besked herom til de modtagende boligorganisationer m.v. Boligorganisationerne skal således gemme oplysning om, hvilke boligorganisationer de har videregivet oplysninger til, og oplysninger om ophævelser, der efterfølgende måtte blive underkendt, vil skulle slettes.

Med henblik på at give udlejer mulighed for en effektiv anvendelse af den foreslåede mulighed for ophævelse, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.7.2, vil boligorganisationernes adgang til de straffedomme, som skal ligge til grund for ophævelsen, i mange tilfælde være af væsentlig betydning. Når der er afsagt endelig dom i en straffesag omfattet af den foreslåede ordning, vil politiet ligge inde med oplysninger herom, der vil kunne udgøre den fornødne dokumentation. Det er derfor vigtigt, at politiet samarbejder med de almene boligorganisationer og om nødvendigt videregiver oplysninger om domme

for strafbare forhold omfattet af den foreslåede ordning til de almene boligorganisationer m.v. i medfør af almenboliglovens § 63 d, stk. 1.

Der eksisterer allerede et samarbejde mellem politiet og andre aktører, herunder kommuner og boligorganisationer, for at forebygge og bekæmpe kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. Det er dog vigtigt, at forudsætningerne for den tryghedsskabende indsats i de udsatte boligområder, der oplever særlige problemer med kriminalitet og utryghedsskabende adfærd, forbedres.

For at styrke samarbejdet og sikre en ensartet håndtering af videregivelsesmuligheden vil Rigspolitiet derfor også som led i forslaget udarbejde nationale retningslinjer til politikredsene herom. Det vil fremgå af retningslinjerne, at politiet i de områder, hvor der er en tryghedsskabende indsats – det kan f.eks. være i udsatte boligområder – skal have særlig fokus på at videregive oplysninger om straffedomme, som kan danne grundlag for ophævelse af lejemålet efter den foreslåede ordning, jf. afsnit 2.7.2. Af de nationale retningslinjer vil ligeledes fremgå nærmere vejledning om databeskyttelsesforordningen og databeskyttelseslovens regler om videregivelse og behandling af personoplysninger, herunder vejledning om anonymisering af øvrige personer nævnt i dommene.

Der vil samtidig med lovens ikrafttræden ske en administrativ ændring af udlejningsbekendtgørelsens § 28, således at en boligorganisation med boliger i et boligområde, hvor der også er boliger tilhørende andre boligorganisationer, efter en konkret vurdering kan afvise en boligsøgende, hvis denne eller et medlem af den pågældendes husstand inden for en periode på 2 år har fået ophævet sit lejemål på grund af kriminalitet begået af lejer eller medlemmer af lejers husstand.

Der henvises til § 1, nr. 31, og bemærkningerne hertil.

2.9. Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger

2.9.1. Gældende ret

2.9.1.1. Afhændelse af ejendomme indeholdende almene boliger

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1. Omfatter ejendommen almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra i de tilfælde hvor afhændelsen sker inden for samme boligorganisation til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. almenboliglovens § 27, stk. 2.

Almenboligloven indeholder ikke nærmere regler om, i hvilke tilfælde transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende en ansøgning om afhændelse af ejendomme, som indeholder almene boliger.

Ministerens godkendelse af ansøgninger om afhændelse af almene boliger omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til afhændelsesbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af, om afhændelsen er fagligt begrundet.

Ministerens godkendelse af en ansøgning om afhændelse af almene boliger forudsætter, at boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen har truffet en beslutning om afhændelse af ejendommen, og at Landsbyggefonden har vurderet sagen og udarbejdet en indstilling. Desuden skal afhændelsen godkendes af de involverede realkreditinstitutter og Udbetaling Danmark. Dette sikrer, at alle relevante lokale aktører og økonomiske interessenter er enige om afhændelsen.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriets praksis i forhold til afhændelse af almene boliger efter almenboliglovens § 27, stk. 2, er restriktiv. Det skal ses i sammenhæng med, at staten har givet støtte til opførelse af de almene boliger, og at kommunerne har selvstændig kompetence til at give tilsagn til nybyggeri, som udløser yderligere statslig støtte.

I henhold til § 28, stk. 5, 2. pkt., i almenboligloven kan transport-, bygnings- og boligministeren

efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter almenboliglovens § 27, som er beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 1, hvorefter udsatte boligområder afgrænses efter sociale og økonomiske kriterier - og som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter almenboliglovens § 28, stk. 4, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvori afdelingen er beliggende.

2.9.1.2. Nedrivning af ejendomme indeholdende almene boliger

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriets godkendelse af ansøgninger om nedrivning omfatter dels kontrol af, at alle formelle krav, som stilles i forhold til nedrivningsbeslutningen, er opfyldt, dels vurdering af, om nedrivningen er sagligt begrundet.

Ministerens godkendelse af en ansøgning om nedrivning af almene boliger forudsætter, at der foreligger dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen, at Landsbyggefonden har vurderet, at nedrivning er den nødvendige løsning på problemerne i afdelingen, som ansøgningen vedrører, og at nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens resterende beboere ikke får huslejestigninger som følge af nedrivningen.

Ved ansøgning om nedrivning af almene boliger foretages en samlet vurdering af afdelingens forhold, hvor der efter praksis bl.a. lægges vægt på, om der er byggetekniske problemer ved ejendommen, om der er vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder, som indebærer store økonomiske vanskeligheder for den almene boligafdeling, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse for den almene boligafdeling, eller om nedrivning i et udsat boligområde kan bidrage til en positiv udvikling af området.

Endelig kan der efter en konkret vurdering i særlige tilfælde lægges vægt på, om omstændighederne i øvrigt taler for en nedrivning, og nedrivningen vurderes at være i samfundets generelle interesse. Det understreges, at denne type tilladelser kun gives undtagelsesvis.

2.9.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Transport-, bygnings- og boligministeren godkender afhændelse og nedrivning af almene boliger, jf. ovenfor. Da der er tale om indgreb i bestanden af almene boliger, vil det være mest hensigtsmæssigt, at kriterierne for ministerens godkendelse af afhændelse og nedrivning af almene boliger lovfæstes. Derfor foreslås det, at den gældende praksis for godkendelse af afhændelse og nedrivning af almene boliger kodificeres. Dette gælder for kriterierne vedrørende alvorlige byggetekniske problemer, vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder samt løft af et udsat boligområde.

Herudover foreslås det, at det bliver en betingelse for ministerens godkendelse af afhændelse af boliger i boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, at boligorganisationen i forbindelse med afhændelsen opsiges lejere, der ikke opfylder udlejningskriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter i forbindelse med afhændelsen.

Nedrivning af almene boliger er blandt andet et relevant virkemiddel, når man ønsker at bryde med et områdes isolation fra det øvrige bysamfund og åbne området, så det ikke lukker sig om sig selv.

Det bliver med de foreslåede bestemmelser i § 27, stk. 2 og 3, og § 28, stk. 3, tydeligt for de lokale aktører, hvilke kriterier der vil indgå i en vurdering af, om der kan ske afhændelse eller nedrivning af almene boliger. Der er tale om kriterier vedrørende alvorlige byggetekniske problemer, vedvarende og

massive udlejningsvanskeligheder samt løft af udsatte boligområder. Forslaget vil give større gennemsigtighed og samtidig styrke den parlamentariske kontrol i forhold til ministerens godkendelsesbeføjelse.

Afhændelse af almene ældreboliger og plejeboliger til en kommune, en region eller en certificeret friplejeboligleverandør med henblik på fortsat anvendelse som ældreboliger og plejeboliger foreslås undtaget fra kravet om, at transport-, bygnings- og boligministeren skal godkende afhændelsen.

Endelig foreslås det i § 27, stk. 3, nr. 4, at transport-, bygnings- og boligministeren som noget nyt får mulighed for at godkende ansøgninger om afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, når afhændelse er en forudsætning for, at nye byudviklingsprojekter kan gennemføres og er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Der har vist sig at være behov for at afhænde almene ejendomme for at kunne videreudvikle eller revitalisere bestemte bydele. Flere boligorganisationer og kommuner har været nødt til at anerkende, at store byudviklingsprojekter indeholdende afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, ikke kan gennemføres. Det er sket i både store og mindre byer. Det kan betyde, at en mindre ejendom med almene boliger beliggende i en bymidte kan sætte en stopper for f.eks. et stort byudviklingsprojekt, som ville kunne gøre byen mere attraktiv, sikre bedre trafikforbindelser, styrke erhverv eller skabe nye byrum og boliger.

Udvikling af byområder kan bl.a. ske for at styrke beboersammensætningen, indkomst- og erhvervsudviklingen og beskæftigelsen i et område. Forslaget vil således give kommunerne nye værktøjer til at understøtte omdannelsesprocessen i byerne.

Ved at afhænde almene ejendomme åbnes der for en omdannelse af de udsatte boligområder, og for at private investorer og boligejere kan bidrage til at ændre beboersammensætningen. Det kan f.eks. ske ved at afhænde almene boliger til private, ved nybyggeri og fortætning eller ved at rive almene boliger ned og efterfølgende afhænde byggegrundene.

Desuden kan indtægter fra afhændelse af almene ejendomme styrke en boligorganisations mulighed for at opkøbe eksisterende ejendomme i områder, hvor der er få almene boliger, at gennemføre renoveringer og at fremtidssikre de tilbageværende ejendomme og boliger.

Med henblik på at tilskynde en boligorganisation til at reducere andelen af almene familieboliger i et udsat boligområde foreslås det, at transport-, bygnings- og boligministeren efter § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver til stk. 6, 2. pkt., kan godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme, som ligger i udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, overføres til boligorganisationens dispositionsfond. Det er således efter forslaget ikke længere en betingelse for ministerens godkendelse, at afhændede ejendomme er beliggende i områder, som er omfattet af en helhedsplan, og at nettoprovenuet anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen. Der skal dog i de samlede overvejelser tages stilling til, om provenu eller dele heraf hensigtsmæssigt kan anvendes i de berørte afdelinger.

I henhold til § 43 i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. kan boligorganisationen bl.a. anvende midler i dispositionsfonden til fysisk, økonomisk og social opretning af nødlidende boligafdelinger, til etablering af nye boligafdelinger, og i forsvarligt omfang til udlån til boligorganisationens afdelinger. Desuden kan dispositionsfondens midler anvendes til at nedsætte huslejen i boligorganisationens afdelinger for at sikre deres fortsatte beståen, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 3. Det foreslås, at 40 pct. af nettoprovenuet overføres til Landsbyggefonden med henblik på finansiering af eventuelle tab fra afhændelse af almene ejendomme, når nettoprovenuet er omfattet af en godkendelse efter den foreslåede § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver til stk. 6, 2. pkt. Kravet om overførsel af 40 pct. af nettoprovenuet gælder dog ikke, hvis nettoprovenuet anvendes til en helhedsplan, til grundkøbstilskud eller til ommærkningsbidrag, jf. lovforslagets § 1, nr. 15.

Støtte til etablering af afdelinger skal ske som udlån, der skal afdrages over højst 50 år, og udlån til finansiering af moderniserings- og forbedringsarbejder skal afdrages over højst 30 år.

Det er endvidere hensigten ved en ændring af driftsbekendtgørelsen at give boligorganisationen mulighed for at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i organisationens boligafdelinger.

Med forslaget gives der således mulighed for, at en boligorganisation kan beslutte at anvende et nettoprovenu til en bred vifte af initiativer og arbejder med henblik på at styrke boligorganisationens afdelinger. Det vil således ikke længere være et krav, at et nettoprovenu kun anvendes til gennemførelse af en helhedsplan for det boligområde, hvor afdelingen ligger. Der skal dog i de samlede overvejelser tages stilling til, om provenu eller dele heraf hensigtsmæssigt kan anvendes i de berørte afdelinger.

2.10 Anvendelse af nettoprovenu til tilskud til grundkøb

2.10.1. Gældende ret

Bestemmelsen om grundkøbslån, jf. § 119 a, er indsat i almenboligloven ved lov nr. 221 af 3. marts 2015 med det formål at skabe en mere varieret boligsammensætning i kommuner med stor befolkningstilvækst og at lette et tilsvarende stort pres på boligmarkedet. Ordningen gælder i en periode fra 2015-2025 for alle typer almene boliger, det vil sige foruden familieboliger også for ældre- og ungdomsboliger.

I henhold til § 119 a, stk. 1, i almenboligloven, kan kommunalbestyrelsen i kommuner med stor befolkningstilvækst, jf. almenboliglovens § 119 a, stk. 3, med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter almenboliglovens §§ 115 og 117 i områder, som er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10. I kommuner med stor befolkningstilvækst og et stort pres på boligmarkedet er der således mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde et særligt grundkøbslån i forbindelse med køb af grund med henblik på etablering af alment byggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for rammerne af maksimumsbeløbet.

Der kan ydes grundkøbslån ved etablering af almene boliger med tilsagn efter almenboliglovens § 115 og § 117 om ydelsesstøtte. Det vil sige støtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri, ved ombygning til andre typer almene boliger og ved erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme. Der kan gives tilsagn om støtte til lån til etablering af almene familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger efter § 115 og selvejende ungdomsboliger efter § 117. Efter almenboliglovens § 115, stk. 10, fastsætter transport-, bygnings- og boligministeren maksimumsbeløb pr. m² for anskaffelsessummen for alment byggeri. Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri med tilsagn efter § 115, stk. 1-6, eller § 117, stk. 1, må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

Det er op til kommunalbestyrelsen at beslutte, om der skal ydes et sådant grundkøbslån, ligesom det er kommunalbestyrelsen, som vurderer, i hvilke lokalplanlagte boligområder der er behov for at skabe en mere varieret boligsammensætning. Det er ligeledes kommunen, som selv finansierer et grundkøbslån ved et træk på deres kassebeholdning (likvide aktiver), og kommunen har ikke adgang til at lånefinansiere et grundkøbslån til almene boliger.

Efter almenboliglovens § 119 a, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån, hvis området er lokalplanlagt til almene boliger efter § 15, stk. 2, nr. 9, i planloven. Endvidere kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån på et tidspunkt, hvor boligledigheden i kommunen opgjort efter almenboliglovens § 115, stk. 7, 2. pkt., overstiger 2 pct. Det er således en betingelse, at området er lokalplanlagt til boligformål. I henhold til § 15, stk. 2, i planloven kan kommunalbestyrelsen i lokalplaner fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene

boliger. Efter reglerne kan der til en grund, der er udlagt i henhold til denne bestemmelse, ikke ydes grundkøbslån.

Antallet af ledige boliger opgøres efter bestemmelsen i almenboliglovens § 115, stk. 7, 2. pkt. Det fremgår heraf, at antallet af ledige boliger udgøres af ledige familie- og ungdomsboliger, som medfører lejetab, samt at antallet opgøres som det samlede antal ledige almene familie- og ungdomsboliger og ledige ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter almenboligloven eller tidligere love om boligbyggeri.

Ved kommuner med stor befolkningstilvækst forstås efter almenboliglovens § 119 a, stk. 3, kommuner, der i henhold til Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning for 2014 har en befolkningstilvækst på mere end 10.000 personer i perioden 2014-2025.

Efter almenboliglovens § 119 a, stk. 4, kan lån efter stk. 1 for alle almene boligtyper højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusive energitillæg, der er gældende for familieboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund. Kommunalbestyrelsen skal på anmodning fra transport-, bygnings- og boligministeren kunne dokumentere, at grundudgiften er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer i det pågældende område.

Grundkøbslånet kan således højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusiv energitillæg, der er gældende for almene familieboliger og den samlede grundudgift i forbindelse med det pågældende byggeri. Maksimumsbeløbet for familieboliger gælder for alle almene boligtyper, det vil sige også for ungdoms- og ældreboliger.

Grundkøbslånet kan ikke dække den del af grundudgiften, som normalt kan omfattes af maksimumsbeløbet. Maksimumsbeløbet er differentieret efter geografi og efter boligtype. Det vil sige, at beløbet er differentieret efter, om der er tale om familieboliger, ældreboliger eller ungdomsboliger. Beløbet forhøjes med et energitillæg differentieret efter, om der er tale om etagebyggeri eller lavt byggeri. Det er maksimumsbeløbet på byggeriets påbegyndelsestidspunkt, der er gældende, og som anskaffelsessummen skal holdes inden for. Der henvises til § 13 samt bilag 4 og 5 i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger, ændret ved bekendtgørelse nr. 345 af 12. april 2016. De samlede grundudgifter udgøres af grundkøbesummen, sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsudgifter, andre omkostninger og skatter m.v.

Kravet om dokumentation for en rimelig samlet grundudgift set i forhold til markedsprisen i det pågældende område skal medvirke til, at der ikke sker en opadgående prisglidning for de grunde, hvor der skal opføres alment byggeri med et yderligere lån.

Efter almenboliglovens § 119 a stk. 5, skal der ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1. Grundkøbslånet holdes således i en række situationer uden for opgørelsen af anskaffelsessummen. Det gælder for beregningen af Landsbyggefondens bidrag til nybyggeriet efter § 92 a, stk. 2, for dækning af statens administrationsudgifter efter § 107, for opgørelse i forbindelse med maksimumsbeløbet efter § 115, stk. 10, for opgørelsen i forbindelse med efterfølgende forbedringsarbejder efter § 115, stk. 11, for opgørelsen af merinvesteringer efter § 115 a, stk. 2, for opgørelsen i forbindelse med finansieringsfordelingen efter § 118, stk. 1-3, for beregningen af beboernes betaling på de optagne realkreditlån efter § 129, stk. 1, for beregningen af ydelsesstøtten efter § 130, stk. 1, og for fastsættelsen af bidraget til Byggeskadefonden efter § 156 a, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 119 a, stk. 6, finder §§ 120-126 om kommunal grundkapital anvendelse for lån efter stk.1.

Efter almenboliglovens § 119 a, stk. 7, kan lån efter stk. 1 ydes inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Rammen fordeles til kommuner som nævnt i stk. 3, efter transport- bygnings- og boligministerens nærmere bestemmelser. Lån ydes over en 10-årig periode, hvilket vil sige perioden 2015-2025.

2.10.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som udgangspunkt indgår i finansieringen af alment nybyggeri beboerindskud, kommunal grundkapital og kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte. Det er kommunerne, der alene har kompetence til at meddele tilsagn om støtte til nyt byggeri.

Formålet med forslaget om grundkøbstilskud er at give boligorganisationer med boliger i et hårdt ghettoområde et incitament til som led i en udviklingsplan at afhænde boliger i ghettoområdet. Det foreslås, at en almen boligorganisation med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning efter transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse kan yde tilskud ved køb af grunde til etablering af almene boliger. Det er en forudsætning, at der er meddelt tilsagn om ydelsesstøtte efter almenboliglovens §§ 115 og 117, at området er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og at de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumbeløbet, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10. Betingelsen i § 119 a, stk. 4, om grundkøbslån finder tilsvarende anvendelse.

Det foreslås, at tilskud kan ydes inden for en ramme, der svarer til det nettoprovenu, som boligorganisationen har opnået ved afhændelse af ejendomme i et hårdt ghettoområde som led i gennemførelse af en udviklingsplan, jf. den foreslåede § 168 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 39.

Forslaget vil give boligorganisationer mulighed for at opføre almene boliger i de områder, hvor grundpriser på grund af områdets attraktivitet udgør en hindring for opførelse af almene boliger samtidig med, at det vil blive nemmere at opnå kommunalbestyrelsens tilslutning til projektet.

Med forslaget stilles endnu et redskab til rådighed for kommunerne og boligorganisationerne for at modvirke dannelse af parallelsamfund. Boligsammensætningen i en kommune kan gøres mere varieret ved at fremme etableringen af nye almene boliger til erstatning for de almene boliger, som enten er blevet revet ned eller afhændet, og hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør alment byggeri inden for rammerne af maksimumsbeløbet. Med forslaget vil der endvidere blive mulighed for at understøtte erstatningsbyggeri i boligområder, hvor der ikke allerede er lokalplanlagt nye almene boliger.

2.11. Ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger

2.11.1. Gældende regler

Kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation kan efter gældende regler i almenboligloven aftale, at almene familieboliger fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger. Reglen forudsætter, at boligen, der ommærkes, har et bruttoetageareal, der ikke overstiger 50 m². Under visse omstændigheder er det dog muligt tillige at ommærke boliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 55 m² til ungdomsboliger. Boliger, der er ommærket til ungdomsboliger, skal anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor.

Der ydes til almene ungdomsboliger, der er etableret med støtte efter almenboligloven, et ungdomsboligbidrag, som skal sikre en leje, der er passende i forhold til målgruppen. Almene ungdomsboliger modtager derved et særligt løbende bidrag, som andre almene boliger ikke modtager. Boliger, der er opført som almene familieboliger og derefter ommærkes til almene ungdomsboliger efter ovenstående regler, er ikke berettiget til at modtage ungdomsboligbidrag.

Der var i årene 2014-17 mulighed for at ommærke familie- og ældreboliger med et bruttoareal på 50-65 m² til ungdomsboliger i en op til 10-årig periode, hvorefter de igen mærkes som familie- eller ældreboliger. Boligerne var ikke omfattet af kommunal anvisningsret og skulle alene anvises til unge

uddannelsessøgende. Boligerne skulle søges udlejet til 2 personer fra den berettigede personkreds, dog med den ene som kontraktpart.

Der var desuden i årene 2014-17 mulighed for at yde et særligt ommærkningsbidrag i de største uddannelsesbyer til de ovennævnte boliger i ommærkningsperioden, hvis huslejeniveauet målt i kroner pr. m² på ansøgningstidspunktet lå inden for et fastsat interval, som var højere end den normale leje for ungdomsboliger. Intervallet skulle på den ene side sikre, at der kun udbetales støtte, når det er nødvendigt, og på den anden side, at boligerne efter støtte får en husleje som er egnet til studerende.

Ommærkningsbidraget udgør 184 kr. pr. m² (2018). Det svarer således til ungdomsboligbidraget, der gives til almene ungdomsboliger, som får etableringsstøtte efter almenboligloven. Ungdomsboligbidraget gives for at sikre en leje, der er passende i forhold til målgruppen.

Staten meddelte tilsagn til ommærkningsbidrag fra en pulje, der udgjorde 30 mio.kr. i årene 2014-17. Ommærkningsbidraget bliver fuldt ud finansieret af staten, hvorimod staten finansierer 80 pct. og kommunerne 20 pct. af ungdomsboligbidraget.

2.11.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

For at fremme udbuddet af ungdomsboliger og understøtte nedbringelsen af andelen af almene familieboliger i ghettoområder foreslås det, at der etableres en ny ommærkningsordning, som er målrettet disse områder.

Det foreslås, at en ny ordning udformes således, at det fremover bliver muligt for kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation at aftale, at almene familieboliger med et bruttoareal på mellem 50 og 65 m², der ligger i et ghettoområde, kan ommærkes til almene ungdomsboliger. Er der tale om 2-rums-boliger, skal de – som tilfældet er i dag – søges udlejet til to personer.

Når boligerne er ommærket som almene ungdomsboliger, vil den berettigede personkreds til boligerne være unge under uddannelse samt andre unge med særligt behov for en ungdomsbolig. Der vil desuden være kommunal anvisningsret til boligerne. Som følge af den foreslåede bestemmelse, jf. lovforslagets § 1, nr. 23, om, at visse modtagere af overførselsindkomst ikke vil kunne anvises en bolig af kommunen i ghettoområder, er det vurderingen, at de pågældende ommærkede boliger udelukkende eller altovervejende vil blive anvist til unge under uddannelse.

Det foreslås desuden, at boligorganisationer for et nettoprovenu fra afhændelse af ejendomme i ghettoområder kan give tilsagn om et ommærkningsbidrag til almene familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger i et ghettoområde. Det foreslås derved, at ommærkningsbidraget kan gives til de ommærkede boliger, uanset om de er ommærket efter de generelle regler om ommærkning eller de foreslåede særlige regler om ommærkning af almene familieboliger i ghettoområder med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m².

Det vil være en betingelse for et tilsagn om ommærkningsbidrag, at lejen er højere end den normale leje for ungdomsboliger.

Efter de foreslåede regler vil transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kunne godkende, at et nettoprovenu ved afhændelse af ejendomme i et udsat boligområde ikke skal anvendes til ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, men i stedet fuldt ud overføres til dispositionsfonden. Er der givet en sådan godkendelse, skal 40 pct. af nettoprovenuet indbetales til Landsbyggefonden, medmindre nettoprovenuet anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af en helhedsplan, grundkøbstilskud eller ommærkningsbidrag, jf. ovenstående beskrivelse.

Det er aftalt mellem parterne bag boligaftalen af 9. maj 2018, at ommærkningsordningen evalueres efter 3 år.

2.12. Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom

2.12.1. Gældende ret

En almen boligorganisation kan afhænde sine ejendomme efter reglerne herom i § 27 i almenboligloven. Afhændelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen og, hvis ejendommen omfatter almene boliger, tillige af transport-, bygnings- og boligministeren. Transport-, bygnings- og boligministeren skal dog ikke godkende afhændelse af boliger inden for samme boligorganisation, til en afdeling af en anden boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

Loven indeholder ikke bestemmelser om, hvordan udlejning skal ske, hvis ejendommen efter afhændelsen anvendes som privat udlejningsejendom.

2.12.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som det fremgår af afsnit 2.2.2., vil en almen boligorganisation efter den foreslåede § 168 a i almenboligloven skulle udarbejde en udviklingsplan for afdelinger, som er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4. I særlige tilfælde vil boligorganisationen endvidere efter den foreslåede § 168 b kunne påbydes at afvikle sine afdelinger beliggende i et ghettoområde. Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.2.

I andre udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, vil man ofte arbejde med en plan, hvis formål er en genopretning af boligområdet.

Som led i udarbejdelse af ovennævnte planer vil en almen boligorganisation bl.a. være nødt til at overveje initiativer, som omfatter afhændelse af hele afdelingen eller dele heraf eller hel eller delvis nedrivning af afdelingens ejendom med efterfølgende afhændelse af grunden. Desuden vil boligorganisationen kunne vælge at fortætte afdelingen ved at afhænde dele af grunden med henblik på opførelse af private boliger.

En køber af ejendommen vil kunne have et ønske om at anvende ejendommen som private udlejningsboliger. Desuden kan der være tale om at opføre nye private udlejningsejendomme på den frasolgte ejendom eller dele heraf med henblik på privat udlejning.

I ovennævnte situationer vil der foreligge en risiko for, at den gennemførte udviklings- eller afviklingsplan ikke fører til det ønskede mål om ændring af beboersammensætningen, hvis man ikke samtidigt sikrer, at en ændret beboersammensætning opretholdes i 10 år.

Derfor foreslås det, at der i almenboligloven indsættes en særlig bestemmelse i § 27 c, hvorefter ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som bliver afhændet til private købere, ved en anvendelse som private lejemål skal udlejes efter kriterier, som fastsættes af kommunalbestyrelsen. Der skal være tale om kriterier, der kan bidrage til at styrke beboersammensætningen i området og fastholde en sådan styrkelse. Det vil sige, at kriterierne typisk vil indebære, at udlejningen skal ske til boligsøgende med tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse.

Den foreslåede bestemmelse finder også anvendelse på bygninger, der opføres på arealerne efter afhændelsen til private.

De udlejningskriterier, som kommunalbestyrelsen har fastsat, skal tinglyses som servitut på ejendommen, således at senere ejere og andre rettighedshavere, herunder panthavere, bliver bekendt med kriterierne og skal respektere disse.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det ved en ændring af almenlejeloven vil blive muligt for en almen boligorganisation at opsig alle lejere i forbindelse med afhændelse af en afdeling eller dele heraf i et udsat boligområde. Ved salg af boliger i en afdeling, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, vil

det efter den foreslåede § 27, stk. 4, være et krav, at lejere, der ikke opfylder de udlejningskriterier, som kommunalbestyrelsen har fastsat, opsiges.

Når køberen overtager ejendommen, eventuelt med tomme boliger, vil der opstå en mulighed for en fundamental ændring af beboersammensætningen. En tidsbegrænset beslutning om udlejning efter særlige kriterier fastsat af kommunalbestyrelsen som omtalt vil kunne fremme områdets forandring.

Med henblik på at stimulere en frivillig fraflytning fra området og dermed reducere genhusningsbehovet vil der ved en ændring af udlejningsbekendtgørelsen blive givet mulighed for, at boligorganisationen kan opskrive lejere under 65 år på oprykningsventelisten (en intern venteliste med fortrinsret for lejere, der allerede har bolig i boligorganisationen) og betale gebyret herfor.

3. Den Europæiske Menneskerettighedskonvention

Artikel 2 i fjerde tillægsprotokol til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK) fastslår i stk. 1, at enhver, der lovligt befinder sig på en stats område, inden for dette skal have ret til at færdes frit og til at vælge sit opholdssted. Ifølge bestemmelsens stk. 3 kan udøvelsen af bestemmelsens rettigheder ikke være underkastet andre begrænsninger end sådanne, som er i overensstemmelse med loven, og som er nødvendige i et demokratisk samfund af hensyn til den nationale sikkerhed eller den offentlige tryghed, for at opretholde den offentlige orden, for at forebygge forbrydelse, for at beskytte sundheden eller sædeligheden eller for at beskytte andres rettigheder og friheder. Ifølge bestemmelsens stk. 4, kan de i stk. 1, nævnte rettigheder end-videre inden for særlige områder underkastes restriktioner, som er indført ved lov, og som i et demokratisk samfund tjener almenvellet.

Den Europæiske Menneskerettighedsdomstols (Domstolen) Storkammer har i sagen Garib mod Nederlandene (dom af 6. november 2017) haft lejlighed til at bedømme en sag om en lignende nederlandsk ordning, der gik ud på, at borgere på visse former for overførelsesindkomst ikke uden tilladelse måtte flytte ind i boligområder, der af kommunen var udpeget som socialt belastede. Domstolen bedømte denne begrænsning i retten til at vælge sit opholdssted efter artikel 2, stk. 4, i fjerde tillægsprotokol til EMRK.

Det følger som nævnt af artikel 2, stk. 4, i fjerde tillægsprotokol til EMRK, at begrænsninger i bl.a. opholdsretten skal være indført ved lov og tjene almenvellet i et demokratisk samfund. Dette indebærer navnlig, at begrænsningen skal forfølge et anerkendelsesværdigt formål og udgøre et forholdsmæssigt (proportionalt) middel til at opnå dette formål. Domstolen indrømmer konventionsstaterne en vid skønsmargin, når lovgivningsmagten skal træffe valg af social og økonomisk karakter, jf. bl.a. den nævnte sag Garib mod Nederlandene, præmis 137.

Formålet om en ændret beboersammensætning i ghettoområderne, således at navnlig andelen af personer på de laveste offentlige forsørgelsesydelse og uden tilknytning til arbejdsmarkedet nedbringes, må anses for et sagligt formål.

For så vidt angår proportionaliteten af indgrebet bemærkes indledningsvis, at Domstolen i sa-gen Garib mod Nederlandene betoned, at den nederlandske ordning ikke tvang nogen til at forlade deres bolig eller fratog dem husly, jf. dommens præmis 144. Dette gør sig tilsvarende gældende med hensyn til den foreslåede ordning, som på den baggrund udgør et indgreb af forholdsvis begrænset intensitet.

Der lægges endvidere vægt på, at det er forudsat, at der indsættes en individuel dispensations-mulighed i konkrete tilfælde, hvor forbuddet mod udlejning vil ramme uforholdsmæssigt hårdt. Desuden kan der, som i den nævnte dom i sagen Garib mod Nederlandene, præmis 149, lægges vægt på, at forslaget skal

ses i sammenhæng med en række øvrige forslag, der bl.a. indebærer betydelige offentlige investeringer i de omhandlede boligområder.

Forslaget adskiller sig fra den nederlandske ordning, som Domstolen bedømte i Garib mod Nederlandene, bl.a. derved, at boligområderne ikke udpeges efter en konkret vurdering foretaget af kommunalbestyrelsen, men på baggrund af de kriterier, der ligger til grund for ghettolisten. Denne forskel vurderes dog ikke at være afgørende, idet ghettolisten ajourføres årligt på baggrund af nye oplysninger om de underliggende kriterier. Dermed er der sikret en løbende opfølgning på, om forbuddet mod udlejning fortsat er nødvendigt i det enkelte boligområde, hvilket Domstolen lagde vægt på i den nævnte doms præmis 152.

Det vurderes på den baggrund, at forslaget vil kunne gennemføres inden for rammerne af artikel 2 i fjerde tillægsprotokol til EMRK.

4. Økonomiske og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget omfatter en række elementer, der har økonomiske og implementeringskonsekvenser for staten og kommunerne, og som især vedrører omdannelsen af de 16 områder, der har været på ghettolisten i 4 år. Med hensyn til finansieringen heraf henvises der til den mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti indgåede aftale om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder m.v. i perioden 2019-2026 af den 8. maj 2018.

Opgørelsen af lovforslagets økonomiske konsekvenser er i høj grad baseret på antagelser, idet der er få erfaringer at basere opgørelserne på. Dette indebærer, at de skønnede udgiftsmæssige konsekvenser er behæftet med stor usikkerhed.

4.1. Omdannelse af hårde ghettoområder og krav om udviklingsplaner

Forslaget om omdannelse af ghettoområder, der indeholder krav om reduktion til som udgangspunkt 40 pct. almene familieboliger, vurderes at medføre visse merudgifter.

Det er forudsat, at der med den nye ghettodefinition kommer omkring 30 ghettoområder, og halvdelen af disse er hårde ghettoområder på baggrund af 2017-data om ghettoområderne. Disse ghettoområder forpligtes til at udarbejde en udviklingsplan, hvor målet er at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 40 pct. Det er i beregningerne forudsat, at dette mål opfyldes for samtlige områder.

Det er i beregningerne endvidere antaget, at beboersammensætningen ændres løbende i takt med nedlæggelsen eller omdannelsen af almene familieboliger, og at der er nettobalance i den samlede boligmasse i kommunerne mellem nedrivning/salg og nybyggeri/ fortætning i 2030.

Det forudsættes i udgangspunktet, at omdannelsen af alle 16 områder kan gennemføres, uden at der er behov for, at staten pålægger afvikling eller overtager boligafdelinger med henblik på selv at afvikle områderne.

Reduktionen af almene familieboliger til 40 pct. vil omhandle ca. 11.000 boliger, såfremt der nedrives eller afhændes, mens fortætning og sædvanlig fraflytning vil mindske dette tal markant. Dette medfører, at der i forbindelse med omdannelsen skal ske en tilbagebetaling af de statslige og kommunale grundkapitallån, der er ydet til mange af de omfattede boligafdelinger, hvor påbegyndelsen af tilbagebetalingen således fremrykkes i forhold til den forudsatte afdragsfri periode på 50 år. Omfanget af denne førtidige tilbagebetaling er med betydelig usikkerhed opgjort til ca. 90 mio. kr. for staten og ca. 57 mio. kr. for kommunerne, hvis det antages, at omdannelsen foretages ved afhændelse alene.

Der forventes kun i yderst begrænset omfang at kunne forekomme statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte m.v., da der kun er to boligafdelinger (opført efter 1982) i de 16 områder, hvor der fortsat ydes løbende støtte til ydelsesbetalingen på lånet, og hvor der derfor vil være mindreudgifter i en periode ved en evt. afvikling af dele af de pågældende afdelinger. For de øvrige afdelinger er den offentlige støtte i forbindelse med opførelse af boligerne ophørt.

I forbindelse med omdannelsen vil der være udgifter til genhusning af beboere, tomgangsleje ved nedrivning, salg og fraflytning som følge af renoveringer m.v. samt indfrielse af lån i forbindelse med nedrivning og salg. Grundlæggende bygger omdannelserne af boligområderne på en forudsætning om frivillighed. Det skal ses i lyset af, at kravet om reduktion til maksimalt 40 pct. almene familieboliger i praksis knyttes til Landsbyggefondens tilskud til støtte til renovering, nedrivning, infrastrukturændringer m.v. Som følge heraf afholdes udgifterne af boligorganisationerne efter de gældende regler. Derudover vil der være indtægter fra salg af boliger og grunde, som vil tilfalde boligorganisationerne.

Samlet set forventes disse økonomiske konsekvenser derfor at kunne håndteres inden for det eksisterende finansieringskredsløb i sektoren, herunder med støtte fra Landsbyggefonden. Der forudsættes således ikke at blive tale om kommunale merudgifter til f.eks. dækning af tomgangsleje og fraflytningsudgifter.

Der vurderes at være omkostninger i kommuner forbundet med udarbejdelse af nye udviklingsplaner samt genåbning og justering af eksisterende helhedsplaner og sandsynligvis også lokalplaner. Denne sagsbehandling forudsættes at medføre udgifter på i gennemsnit 1,5 mio. kr. pr. område, svarende til omkring 24 mio. kr. for alle 16 områder. Udgifterne vil primært falde i de første år efter forslagets ikrafttræden, dvs. i 2019-2020.

Forslaget om, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende på integrationsydelse, uddannelsesydelse eller kontanthjælp i almene boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåedes § 61 a, stk. 4, vil medføre kommunale administrative omkostninger til kontrol af, om de boligsøgende, der står øverst på boligorganisationens venteliste, er modtagere af integrationsydelse, uddannelsesydelse eller kontanthjælp, og om der i givet fald skal gives dispensation. Det skønnes, at de årlige kommunale udgifter i forbindelse hermed udgør i størrelsesordenen 3 mio. kr. årligt til og med 2029, for 2019 dog med halvårlig virkning.

I forbindelse med salg af grunde til almene boligorganisationer har visse kommuner som led i salget tinglyst særlige bestemmelser om tillægskøbesum ved merbebyggelse på ejendommen i forhold til det i skødet anførte etageareal på ejendommen. Det foreslås, at kommunerne indtil den 1. januar 2025 kan undlade at pålægge den sælgende boligorganisation at betale denne tillægssum ved salg i et udsat boligområde. I kommunernes beslutning om at anvende bestemmelsen vil indgå en samlet vurdering af salget, herunder de samlede økonomiske konsekvenser for kommunen. Isoleret set vil forslaget om ikke at opkræve tillægssum ikke medføre kommunale merudgifter.

Lovforslaget vurderes i forbindelse med salg og nedrivning af alment byggeri at medføre et ekstraarbejde i Udbetaling Danmark, der varetager den finansielle administration af støtte til alment byggeri, bl.a. jf. almenboliglovens § 28. I henhold til lov om Udbetaling Danmark sker betaling for Udbetaling Danmarks ydelser efter forbrug. Der forventes samlede udgifter hertil på op til 2 mio. kr. fordelt over perioden 2020-2028.

Lovforslaget indebærer herudover ekstraarbejde i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Dels i forbindelse med den generelle monitorering og løbende evaluering af proces og resultater i forbindelse med omdannelsen af de udsatte boligområder. Dels specifikt i forbindelse med blandt andet ministergodkendelser af de udviklingsplaner, nedrivninger, m.v., som skal udarbejdes og implementeres for de 16 boligområder, samt den specifikke overvågning af disse planer. Der forventes samlede udgifter på 1,5 mio. kr. årligt

hertil i perioden 2019–2026, hvoraf i alt 2,0 mio. kr. kan afsættes til ekstern bistand i forbindelse med en større evaluering i 2025 og 2026.

4.2. Øvrige forslag

Forslaget om, at boligorganisationen kan yde ommærkningsbidrag i forbindelse med ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger i ghettoområder med henblik på at sikre en husleje, som kan betales af målgruppen, vil ikke medføre offentlige merudgifter, da det ligeledes vil skulle finansieres inden for det eksisterende finansieringskredsløb i sektoren, herunder i form af reducerede indbetalinger til Landsbyggefonden.

Forslagene om skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler (obligatorisk brug af fleksibel udlejning, strammere regler for kommunal anvisning og forbud mod tilflytning af kriminelle til visse boligområder) vurderes ikke at have nævneværdige udgiftskonsekvenser for kommunerne som følge af, at flere boligsøgende end i dag skal anvises til boliger i almene boligområder uden for de udsatte boligområder.

Som led i aftalen om parallelsamfund er der aftalt en fortsættelse af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens enhed for effektivisering af den almene boligsektor. Hertil afsættes årligt 3,5 mio. kr. i perioden 2019-2021. Hermed sikres det, at der kan følges op på indsatsen for at effektivisere driften i den almene boligsektor i forlængelse af aftalen med regeringen, BL - Danmarks almene boliger og KL fra juni 2016 om effektivisering af driften med 1,5 mia. kr. frem mod 2020.

De øvrige elementer i lovforslaget forudsættes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

4.3. Samlede konsekvenser

I nedenstående tabel er vist de samlede udgifts- og indtægtsmæssige konsekvenser af lovforslaget for stat og kommuner.

Tabel : Økonomiske konsekvenser for stat og kommuner fordelt på udgifts- og indtægtstyper 2018-2030

(2018-pl, mio. kr.)	2019	2020	2021	2022	Samlet effekt 2018-2030
Tilbagebetaling af grundkapital	0,0	0,0	-6,0	-12,0	-147,0
Administrative udgifter	18,5	20,2	8,2	4,7	78,8
Det offentlige i alt	18,5	20,2	2,2	-7,3	-68,2
Stat	5,0	5,2	1,6	-5,5	-66,7
Kommune	13,5	15,0	0,6	-1,8	-1,5

Note: Et foranstillet ”-” angiver mindredgifter eller merindtægter.

Udover ovenstående kan der være administrative merudgifter i forbindelse med tilretning af det administrative it-system BOSSINF-Renovering. Sådanne udgifter afholdes inden for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets eksisterende ramme.

Beskæftigelsesministeriet vurderer, at der ikke vil være nævneværdige udgifter til individuel boligstøtte i forbindelse med blandt andet genhusning af økonomisk svage lejere.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

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

Det vurderes, at reduktion af almene familieboliger til 40 pct. i de 16 ghettoområder vil medføre dels en vis aktivitetsforøgelse i byggebranchen som følge af nedrivning af almene boliger og nybyggeri af private boliger, dels en forøget omsætning hos virksomheder inden for ejendomsadministration som følge af omdannelse til private boliger.

Herudover vurderes forslaget ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget indeholder visse initiativer, som medfører administrative konsekvenser for borgerne. De foreslåede regler om afvikling af almene boligafdelinger med tilbud om genhusning til beboerne vil medføre visse administrative konsekvenser for borgerne f. eks. i forbindelse med adresseflytning. Derudover vil de ændrede kriterier for anvisning af almene boliger i udsatte områder, hvorefter visse kriminelle borgere og borgere på visse typer af overførselsindkomster ikke kan anvises til en sådan bolig, betyde, at de pågældende borgere skal sætte sig ind i ændrede udlejningsregler og overveje alternative muligheder i forhold til at finde en bolig.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.

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

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 29. juni 2018 til den 22. august 2018 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Eldreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører

FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Institut For Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK–Fonden, Praktiserende Arkitekters Råd, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, VIVE, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/ merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Statslige mindreudgifter på 3,6 mio. kr. i 2021 og 7,2 mio. kr. i 2022 som følge af tilbagebetaling af grundkapital. Kommunale mindreudgifter på 2,4 mio. kr. i 2021 og 4,8 mio. kr. i 2022 som følge af tilbagebetaling af grundkapital.	Statslige administrative merudgifter på 5,0 mio. kr. i 2019, 5,2 mio. kr. i 2020 og 2021, 1,7 mio. kr. årligt i perioden 2022-2026 samt 0,2 mio. kr. i 2027-2028, jf. nedenfor. Kommunale administrative merudgifter på 13,5 mio. kr. 2019, 15,0 mio. kr. i 2020 samt 3,0 mio. kr. i 2021 til og med 2029.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Administrativ merbelastning i Udbetaling Danmark som følge af ekstraarbejde ved administration af støttet belåning. Administrativ merbelastning i staten, dels som følge af ekstraarbejde ved implementering og overvågning af udviklingsplaner samt evaluering, dels i forbindelse med videreførelse af Effektiviseringsenheden i perioden 2019-2021. Administrativ merbelastning i kommunerne som følge af omdannelse af ghettoområder og

		krav om udviklingsplaner samt kontrol af, om boligsøgende er på integrationsydelse, kontanthjælp og uddannelseshjælp.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Isoleret set en vis aktivitetsforøgelse i byggesektoren og en forøget omsætning hos virksomheder inden for ejendomsadministration.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Afvikling af almene boligafdelinger med tilbud om genhusning til beboerne vil medføre visse administrative konsekvenser for borgerne. Derudover vil ændrede kriterier for anvisning af almene boliger i udsatte områder, hvorefter visse kriminelle borgere og borgere på visse typer af overførselsindkomster ikke kan anvises til en sådan bolig, betyde, at de pågældende borgere skal sætte sig ind i ændrede udlejningsregler og overveje alternative muligheder i forhold til at finde en bolig.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2. Bestemmelserne i Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 er langt hen ad vejen identiske med reglerne og principperne i Kommissionens beslutning fra 2005, som afgørelsen afløser. Anvendelsesområdet for den nye afgørelse er dog ændret	

	på et par områder, og Kommissionen har bl.a. præciseret principperne for fastlæggelse af en 'rimelig fortjeneste'. I praksis er afgørelsen en slags gruppefritagelse for visse tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Kompensationsforanstaltninger, der opfylder kriterierne i afgørelsen, anses nemlig per se for at være forenelige med det indre marked og er derfor fritaget for kravet om forudgående notifikation på samme måde som f.eks. støtte, der opfylder betingelser i Kommissionens generelle gruppefritagelsesforordning (Kommissionens forordning (EF) nr. 800/2008 om visse former for støttes forenelighed med fællesmarkedet i henhold til traktatens artikel 87 og 88). Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.	
Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende bestemmelser i § 4, stk. 1, nr. 9, i lov om almene boliger m.v. er der etableret mulighed for at ommærke almene familieboliger til almene ungdomsboliger. Muligheden er fra den 1. januar 2017 begrænset til at omfatte boliger med et bruttoetageareal på op til 50 m², under nærmere angivne betingelser dog op til 55 m², jf. almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 9.

Den foreslåede § 4, stk. 1, nr. 11, åbner mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan aftale med boligorganisationen, at almene familieboliger med et bruttoetageareal mellem 50 og 65 m², der ligger i et ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2, fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.

Det må antages, at de omfattede boliger vil være flerrumsboliger, og det skal i forlængelse af eksisterende retningslinjer for sådanne boliger tilstræbes, at udlejning sker til 2 personer, hvoraf begge eller den ene tilhører den berettigede personkreds.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslagens § 1, nr. 3, 4, 24, 32 og 33. Det er vurderingen, at de nævnte forslag samlet set vil fremme udbuddet af ungdomsboliger og derved understøtte nedbringelsen af andelen af almene familieboliger i ghettoområder.

Til nr. 2

Der er ikke i gældende ret regler om sproget i de beboerdemokratiske organer. Da der er tale om deltagelse i beboerdemokratiet, der følger af danske regler, må det imidlertid lægges til grund, at arbejds sproget er dansk. Med den foreslåede nye § 13 i almenboliglovens foreslås det, at arbejds sproget i de beboerdemokratiske organer er dansk.

Dette indebærer, at alle møder i de beboerdemokratiske organer – det vil sige afdelingsmødet og møder i afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og den øverste myndighed – skal afvikles på dansk.

Efter de gældende normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger er det afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer, der har adgang til afdelingsmødet. Derudover har boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne adgang uden stemmeret. Såvel afdelingsmødet som organisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet uden stemmeret.

Med § 13, 1. pkt., foreslås, at arbejdsproget er dansk. Dette indebærer ikke et forbud mod, at dansktalende lejere under mødet oversætter for andre lejere, således at også disse kan få udbytte af at deltage i afdelingsmødet og gøre deres indflydelse gældende. Dette må dog ske på en sådan måde, at mødets afvikling ikke forstyrres. Eventuelle tvivlsspørgsmål herom afgøres af dirigenten.

Tilsvarende indebærer forslaget ikke, at afdelingsmødet eller boligorganisationens ledelse er afskåret fra at give tolke adgang til afdelingsmødet, hvor dette skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Dette kan ikke mindst være aktuelt, hvis mødet skal behandle komplicerede sager som f.eks. gennemførelse af større arbejder i afdelingen.

Boligorganisationens vedtægter kan indeholde bestemmelse om, at andre end organisationsbestyrelsens medlemmer kan deltage i bestyrelsesmøderne uden stemmeret. Det vil således i vedtægterne kunne bestemmes nærmere, hvem der skal gives adgang. I boligorganisationer med mange lejere, der ikke forstår dansk, vil det f.eks. kunne bestemmes, at der gives adgang for tolke, hvis behovet for oversættelse ikke kan dækkes af andre medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Derimod er der ikke mulighed for, at et repræsentantskab, der består af afdelingsvalgte repræsentanter og boligorganisationens bestyrelse, kan give andre adgang til at deltage i mødet. Hvis boligorganisationens øverste myndighed er en generalforsamling, består denne af boligorganisationens medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Boligorganisationens bestyrelse har desuden adgang til generalforsamlingen uden stemmeret, uanset om det enkelte medlem tillige er medlem af boligorganisationen uden at være lejer. Andre end de nævnte kan ikke gives adgang til mødet. Uanset om den øverste myndighed er et repræsentantskab eller en generalforsamling vil der således ikke kunne gives adgang for tolke, der ikke på andet grundlag har adgang til mødet.

Den foreslåede § 13, stk. 1, 1. pkt., indebærer ligeledes, at alt skriftligt materiale, som ligger til grund for beslutninger, der træffes i de beboerdemokratiske organer, herunder indkaldelser til møder, dagsordener, relevant materiale til de enkelte mødepunkter, vil skulle udarbejdes på dansk. Det indebærer endvidere, at mødereferater fra møderne, protokoltilførsler m.v. også vil skulle foreligge på dansk.

Det foreslås i § 13, 2. pkt., at beslutninger, der er truffet i modstrid med det foreslåede 1. pkt., er uden gyldighed.

Med den foreslåede bestemmelse sikres det, at de beboerdemokratiske organer har et klart incitament til at overholde kravet om, at arbejdsproget er dansk. Det er vurderingen, at en sådan ugyldighedsbestemmelse vil virke betydeligt bedre i forhold til at sikre efterlevelse af sprogkravet end mere traditionelle sanktionsbestemmelser som f.eks. bødestraf.

Til nr. 3

Ifølge den gældende bestemmelse i almenboliglovens § 20, stk. 1, nr. 2, kan overskud på en afdelings drift være en indtægt i boligorganisationens dispositionsfond. Bestemmelsen er ikke længere aktuel, idet det med § 77 i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. er blevet fastsat, at overskuddet i alle tilfælde overføres til en resultatkonto i den enkelte afdeling, medmindre det anvendes til dækning af underfinansiering.

Der er derfor ikke længere behov for en bestemmelse i loven om, at et afdelingsoverskud kan tilføres til dispositionsfonden.

Der er ikke i den gældende lovgivning fastsat regler om, at et overskydende nettoprovenu ved likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling skal tilgå dispositionsfonden. Regler herom er dog fastsat i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Ifølge den foreslåede ændring af almenboliglovens § 20, stk. 1, nr. 2, skal overskydende nettoprovenu, der opstår ved likvidation af en afdeling, dvs. de midler i afdelingen, der ikke anvendes til betaling af gæld og dernæst betaling af beboerindskud med eventuelt indekstillaæg og til tilbagebetaling af depositum, tilfalde dispositionsfonden.

Desuden følger det af den foreslåede ændring, at et overskydende nettoprovenu, der opstår ved delvis afhændelse af en almen afdeling, dvs. den del af nettoprovenuet, som ikke indbetales som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, skal tilfalde dispositionsfonden.

Den foreslåede bestemmelses indhold er i overensstemmelse med gældende bestemmelser i driftsbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelsens § 41, stk. 1, nr. 10, § 102, stk. 1, og § 104, stk. 1.

Forslaget er teknisk begrundet og fører isoleret set ikke til en ændring af retstilstanden.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslagets § 1, nr. 1, 4, 24, 32 og 33. Det er vurderingen, at de nævnte forslag samlet set vil fremme udbuddet af ungdomsboliger og derved understøtte nedbringelsen af andelen af almene familieboliger i ghettoområder.

Til nr. 4

Midlerne i almene boligorganisationers dispositionsfonde stammer fra en række forskellige indtægtskilder, herunder særlige bidrag fra afdelinger, likvide midler i forbindelse med udamortiserede lån m.v., jf. § 20, stk. 1, i almenboligloven. Der er desuden fastsat en række anvendelsesformål for fondenes midler, jf. almenboliglovens § 20, stk. 2-6. Der er ikke i de gældende bestemmelser fastsat betingelser om, at der til nogle anvendelsesformål kun må anvendes midler, som stammer fra bestemte indtægter i dispositionsfonden.

Det foreslås i § 20, stk. 5, at et nettoprovenu, der stammer fra afhændelse af almene boliger som led i gennemførelse af en udviklingsplan, jf. den foreslåede § 168 a, og derved indgår i dispositionsfonden, kan anvendes til grundkøbstilskud, jf. den foreslåede § 119 b. Indtægten stammer således fra afhændelse af almene boliger i hårde ghettoområder.

Det foreslås i § 20, stk. 6, 1. pkt., at et nettoprovenu, der stammer fra afhændelse af almene boliger i et ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2, og derved indgår i dispositionsfonden, kan anvendes til ommærkningsbidrag.

Det foreslås i § 20, stk. 6, 2. pkt., at tilsagn om ommærkningsbidrag efter 1. pkt. kan gives til ungdomsboliger, der er ommærket efter almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 9 eller 11, når boligerne ligger i et ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2, og når lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for ungdomsboliger.

Ommærkning efter bestemmelsen vil forudsætte, at boligernes bruttoetageareal ikke overstiger 65 m², jf. almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 9, og lovforslagets § 1, nr. 1. Et tilsagn vil desuden kun kunne gives, hvis lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for støttede ungdomsboliger. Ved en sædvanlig leje for støttede ungdomsboliger forstås i denne sammenhæng en leje, der ikke overstiger det lejeniveau, som efter de tidligere regler om ommærkningsbidrag, jf. almenboliglovens § 101 b, gav adgang til at søge om ommærkningsbidrag, det vil sige omkring 900 kr. pr. m².

Det foreslås i § 20, stk. 6, 3. pkt., at almenboliglovens § 101 b, stk. 3, tilsvarende finder anvendelse. Bestemmelsen indebærer, at der skal ske en nedsættelse af lejen for boliger, der udlejes til den berettigede personkreds, med en forholdsmæssig del af bidraget, når der er udbetalt ommærkningsbidrag.

Bestemmelsen i den foreslåede § 20, stk. 6, vil blive nærmere udmøntet administrativt, jf. § 32 i almenboligloven. Det vil herunder blive fastsat, at ommærkningsbidraget højst kan udgøre et beløb svarende til ungdomsboligbidraget, jf. almenboliglovens § 136, stk. 1, 4. pkt. Det vil være en forudsætning for udbetaling af ommærkningsbidrag, at boligen er udlejet til en person, der tilhører den berettigede personkreds.

Som det fremgår af ovenstående, foreslås anvendelsesformålene udvidet for dispositionsfondens midler i § 20, stk. 5 og 6. Det gælder for begge stykkerne, at der – som et nyt princip i forbindelse med dispositionsfonden – kun kan anvendes midler svarende til bestemte indtægter i dispositionsfonden til de omhandlede anvendelsesformål.

Såfremt midlerne, der er nævnt i de foreslåede § 20, stk. 5 og 6, er omfattet af transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse efter den foreslåede § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver stk. 6, 2. pkt., hvorefter der ikke betales ekstraordinære afdrag på statslån m.v. af et nettoprovenu ved afhændelse, vil boligorganisationen tillige være fritaget fra det heraf følgende sædvanlige krav om at indbetale 40 pct. af nettoprovenuet til Landsbyggefonden, i det omfang midlerne anvendes til finansiering af aktiviteter, omfattet af en helhedsplan, til grundkøbstilskud eller til ommærkningsbidrag, jf. forslagens § 1, nr. 32.

Det vurderes, at de foreslåede muligheder for, at boligorganisationen selv kan anvende et provenu, der stammer fra afhændelse af boliger i henholdsvis områder omfattet af en udviklingsplan og ghettoområder, vil bevirke, at der i højere grad vil blive afhændet boliger i de pågældende områder. Det vurderes desuden, at der i kraft af forslaget vil blive tilført ekstra midler til almene boligorganisationers dispositionsfonde, og at midlerne til dels vil blive anvendt til finansiering af aktiviteter omfattet af en godkendt helhedsplan, til grundkøbstilskud, jf. lovforslagets § 1, nr. 36, og til ommærkningsbidrag, jf. ovenstående.

Til nr. 5

Efter almenboliglovens § 27, stk. 1, 1. pkt., skal afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen. Efter almenboliglovens § 27, stk. 1, 2. pkt., gælder det dog ikke for ejendomme, der opføres af almene boligorganisationer som ustøttede andelsboliger efter reglerne i kapital 11 b om ustøttede private andelsboliger. Afhændelse af almene boliger skal efter almenboliglovens § 27, stk. 2, tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, bortset fra de tilfælde, hvor afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

Det betyder, at transport-, bygnings- og boligministeren godkender afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger. Ved ansøgning om afhændelse af en almen boligafdeling foretager transport-, bygnings- og boligministeren en samlet vurdering af afdelingens forhold, hvor der bl.a. lægges vægt på, om der er byggetekniske problemer ved ejendommene, og om der er vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, som indebærer store økonomiske vanskeligheder for den almene boligafdeling, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Det skal endvidere indgå i vurderingen, om afhændelsen i et udsat boligområde sker som led i gennemførelse af en helhedsplan, som forventes at kunne bidrage til en positiv udvikling af området. Endelig indgår det i vurderingen, om der er tale om særlige tilfælde, hvor omstændighederne i øvrigt taler for en afhændelse, og hvor afhændelse vurderes at være i samfundets generelle interesse. Denne type tilladelser til afhændelse gives som udgangspunkt kun i ganske ekstraordinære sager.

Ministeriet meddeler godkendelse til afhændelse af almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger, til en kommune eller en region, når boligerne fortsat skal anvendes som almene ældreboliger eller almene plejeboliger. Tilsvarende meddeler ministeriet som udgangspunkt godkendelse til afhændelse af almene boliger til en certificeret friplejeboligleverandør.

Det foreslås en nyaffattelse af § 27, stk. 2. Der foreslås i § 27, *stk. 2, 1. pkt.*, at afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, tillige skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Der er tale om uændret videreførelse af gældende lovgivning.

Der foreslås i § 27, *stk. 2, 2. pkt.*, at dette dog ikke gælder, når afhændelse sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Det betyder, at transport-, bygnings- og boligministeren som noget nyt ikke længere skal godkende afhændelse af almene boliger til en kommune eller en region, når afhændelsen sker med henblik på, at boligerne skal anvendes som almene ældreboliger, herunder plejeboliger. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at boligerne fortsat vil blive anvendt som almene boliger. Der er således ikke tale om, at boligerne udgår af den almene boligsektor. Ministeren skal fremadrettet kun godkende afhændelser, når den afhændede boligmasse ikke længere skal være en del af den almene boligsektor. Afhændelse til friplejeboligleverandører skal fremadrettet heller ikke længere godkendes af ministeren, idet boligerne efter afhændelsen anvendes som plejeboliger. Hermed effektiviseres og forenkles processen vedrørende afhændelse af almene ældre- og plejeboliger.

§ 27, stk. 3, er ny. Det foreslås i § 27, stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende afhændelse af almene boliger efter det foreslåede stk. 2, når et af fire angivne forhold foreligger. Der er således tale om, at de hensyn, som skal tillægges vægt ved vurderingen af, om en almen boligorganisations ejendom kan afhændes, indføres i almenboligloven.

Det følger af den foreslåede § 27, *stk. 3, nr. 1*, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende afhændelse af almene boliger efter det foreslåede stk. 2, når der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen. Byggetekniske problemer ved en ejendom dækker både over egentlige byggetekniske problemer og sundhedsrisiko for beboerne, hvilket gør den enkelte bolig uegnet til beboelse. De byggetekniske problemer er alvorlige, når der f.eks. er tale om konstruktionsmæssige problemer eller betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC eller lignende. De byggetekniske problemer kan f. eks. dokumenteres ved en fagpersons vurdering af, at omkostninger ved at udbedre skaderne er store og ikke står i et rimeligt forhold til omkostningerne ved nybyggeri.

Det følger endvidere af den foreslåede § 27, *stk. 3, nr. 2*, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende afhændelse af almene boliger efter det foreslåede stk. 2, når der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder. Med væsentlige udlejningsvanskeligheder sigtes til, at der skal være tale om ganske betydelige vanskeligheder med at udleje boliger i det pågældende område. Vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder kan lede til økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling, eventuelt med manglende vedligeholdelse af ejendommene og dårligt omdømme for området til følge. Afhændelse af almene boliger med udlejningsvanskeligheder kan betyde økonomisk genopretning af en almen boligafdeling og derved skabe tryghed for afdelingens beboere.

Ved vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder forstås udlejningsvanskeligheder af permanent karakter og af et sådant omfang, at det kan bringe hele boligafdelingens økonomi i fare, og hvor det er vurderingen, at udlejningsvanskelighederne fremadrettet ikke vil aftage.

Ved økonomiske vanskeligheder forstås, at afdelingen ikke længere er i stand til at vedligeholde og renovere ejendommene, og de økonomiske vanskeligheder vil påvirke både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling negativt og komme beboerne til skade. Først når alle andre muligheder, som f.eks. øget markedsføring og indsatser for at forbedre boligområdets omdømme er afprøvet og fundet virkningsløse, kan en boligorganisation overveje at afhænde boligerne.

Det følger af den foreslåede § 27, *stk. 3, nr. 3*, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning efter det foreslåede stk. 2 kan godkende afhændelse af almene boliger, når der er væsentlige

boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, hvorefter et udsat boligområde defineres ud fra en række sociale og økonomiske kriterier. Der er tale om boligområder med omfattende kriminalitet og ofte præget af sociale problemer, som kan skyldes en uheldig sammenhæng mellem fysiske forhold og beboersammensætning. Afhændelse af almene ejendomme er et af de redskaber, som en boligorganisation kan anvende for at vende en udvikling.

Det er en forudsætning for godkendelse af afhændelse, at afhændelsen indgår i et samspil med andre relevante initiativer og tager hensyn til disse. Med den foreslåede § 85, stk. 1, nr. 2, i almenlejeloven indføres mulighed for at opsiges lejere ved helt eller delvist salg af ejendommen, samtidig med at kommunalbestyrelsen får pligt til senest i forbindelse med godkendelse af afhændelse at fastsætte kriterier for privat udlejning af boliger beliggende i de afhændede ejendomme i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 27 c.

I § 27, stk. 3, nr. 4, foreslås det, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende afhændelse af almene boliger efter det foreslåede stk. 2, når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan samt ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer. Der kan f. eks. være tale om afhændelse af almene boliger for at give plads til udvikling af nye erhvervsaktiviteter i et byområde.

Afhændelse af byudviklingsmæssige årsager kan kun finde sted, hvis formålet ikke kan realiseres på en mindre indgribende måde. Afhændelse skal ske som led i virkeliggørelse af en detaljeret og konkret planlægning i en lokalplan, og virkeliggørelse af byudviklingsprojektet skal være nært forestående. Kravet betyder bl.a., at de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning skal være meddelt eller kan forventes at blive meddelt inden for en kortere frist.

Det er ikke en betingelse, at det er kommunen eller en anden offentlig myndighed, der realiserer formålet. Der kan foretages afhændelse af en boligafdeling eller dele af en boligafdeling til tredjemand, hvormed tredjemand kan være en projektudvikler, entreprenør m.v.

Udgangspunktet ved afhændelse af en ejendom til byudviklingsformål er, at prisen fastsættes på baggrund af en vurdering af ejendommen, hvor der tages hensyn til ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet, jf. almenboliglovens § 27, stk. 3. Prisen skal være et udtryk for ejendommens markedsværdi. Salgsprisen skal således mindst svare til markedsværdien af ejendommen.

Det vil kunne forekomme, at belåningen af en ejendom overstiger markedsværdien. Da der er tale om afhændelse af boliger i økonomisk bæredygtige almene boligafdelinger, som vil kunne fortsætte med at fungere som almene boliger, skal prisen mindst kunne dække indfrielse af lån i ejendommen og alle øvrige omkostninger ved afhændelsen. Det skal således ikke være muligt at godkende afhændelse til byudviklingsformål, som giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Med § 27, stk. 4, foreslås det som noget nyt, at for boliger i en boligafdeling, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, er det en betingelse for ministerens godkendelse af afhændelsen, at lejere, der ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af den foreslåede 27 c, stk. 1, opsiges, jf. den foreslåede § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger.

Med lovforslagets § 1, nr. 30, vedrørende § 61 a, stk. 1, er udsatte boligområder afgrænset til boligområder med mindst 1.000 beboere, som opfylder mindst to ud af de fire kriterier, der er opregnet i den foreslåede bestemmelse. De fire kriterier vedrører andelen af beboere uden beskæftigelse, antallet af beboere dømt for kriminalitet, andelen af beboere uden uddannelse og andelen af beboere med lav indkomst. Kriterierne afgrænser udsatte boligområder, som vil kunne udvikle sig til ghettoområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2, med parallelsamfundsproblemer til følge. Den foreslåede § 27, stk. 3, nr. 3, kan anvendes i sådanne områder.

Til nr. 6-11

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af den foreslåede § 27, stk. 2 og 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 5.

Efter den foreslåede § 27, stk. 2, skal foruden kommunalbestyrelsen også transport-, bygnings- og boligministeren godkende afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør. Af den foreslåede § 27, stk. 3, fremgår, hvilke forhold, der skal være til stede, for at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende ansøgninger om afhændelse af almene boliger, herunder ved alvorlige byggetekniske problemer, ved vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, ved væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde og behov for afvikling af et byområde.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 12

Det foreslås, at der indsættes to nye bestemmelser, §§ 27 b og 27 c, i almenboligloven.

Almenboligloven omfatter ingen bestemmelser om, at kommuner kan undlade at opkræve betaling efter en tillægskøbesumklausul, når en almen ejendom med en tinglyst tillægskøbesumklausul afhændes. Det betyder, at en kommune som udgangspunkt er forpligtet til at opkræve tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en ejendom, hvorpå der er tinglyst en tillægskøbesumklausul.

Det foreslås i § 27 b, at kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 kan træffe beslutning om at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv. Formålet er at fremme en større variation i udbuddet af boligtyper i udsatte boligområder ved at gøre det mere fordelagtigt for boligorganisationer at sælge ejendomme i udsatte boligområder.

Kommunalbestyrelsens beslutning om at undlade at opkræve en tillægskøbesum skal træffes i forbindelse med godkendelse af afhændelse af den ejendom, hvorpå der er tinglyst tillægskøbesumklausul. Kommunalbestyrelsens beslutning om at undlade at kræve tillægskøbesum ved den almene boligorganisationers afhændelse indebærer ikke, at klausulen ophæves og aflyses fra tingbogen. Den vil således kunne gøres gældende ved senere afhændelse, hvis dette indebærer yderligere bebyggelse ud over det, der var forudsat ved boligorganisationens salg.

Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens beslutning, at der bliver opført private boliger eller erhverv på den frasolgte del af ejendommen.

For så vidt angår afgrænsningen af de ejendomme, der er omfattet af bestemmelsen, er det afgørende, at ejendommen, som omfattes af beslutningen, på tidspunktet for indgivelse af ansøgningen optræder på listen over udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen skal behandle almene boligorganisationers ansøgninger om at undlade at gøre en deklaration om tillægskøbesum gældende i henhold til de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, herunder ligebehandlingsgrundsætningen.

Almenboligloven indeholder ikke regler om fastsættelse af særlige kriterier for fremtidig udlejning ved afhændelse af almene boliger.

Det foreslås i § 27 c, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af

ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere.

Kommunalbestyrelsens beslutning om fastsættelse af kriterier vil skulle træffes i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom beliggende i et boligområde, som er på den liste over udsatte boligområder, der er gældende på tidspunktet for beslutningen. Hvis et boligområde efterfølgende ikke længere er på listen over udsatte boligområder, vil de berørte ejendomme fortsat være omfattet af kommunalbestyrelsens beslutning om kriterier.

Det vil således være obligatorisk for kommunalbestyrelsen at fastsætte udlejningskriterier. I de fleste kommuner vil kriterierne være af beskæftigelses- og uddannelsesmæssig karakter. Det vil dog være kommunalbestyrelsens vurdering af forholdene i det konkrete boligområde, som vil være afgørende for, hvilke udlejningskriterier kommunalbestyrelsen ønsker at fastsætte.

Kriterierne vil skulle gælde for alle solgte ejendomme i boligområdet. Hvis et boligområde består af flere afdelinger beliggende på flere matrikelnumre, vil kriterierne skulle omfatte alle disse matrikelnumre.

I § 27 c, stk. 1, 2. pkt., foreslås det, at kriterierne efter 1. pkt. skal fastsættes senest ved kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelse af ejendommen og gælde i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom. Bestemmelsen vil i øvrigt overlade det til kommunalbestyrelsen at beslutte, på hvilket tidspunkt kriterierne skal fastsættes. Derimod vil 10-års perioden ikke kunne fraviges, og kriterierne vil således ikke kunne fastsættes for en kortere eller længere gyldighedsperiode.

Den 10-årige periode vurderes at ville være nødvendig for at skabe den fornødne stabilitet ved boligområdets ændring fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel i relation til ændring af beboersammensætningen og boligområdets omdømme. Et udsat boligområdes udvikling til en attraktiv bydel er en langvarig proces, hvis succes forudsætter, at fremtidige ejere og lejere får tilstrækkelige garantier for, at boligområdets nye beboersammensætning vil blive fastholdt i en rimelig periode. Hermed øges boligområdets attraktivitet, samtidig med at risikoen for de potentielle købere mindskes.

I § 27 c, stk. 1, 3. pkt., foreslås det, at kriterierne fastsat efter 1. pkt. tillige finder anvendelse på nye udlejningsboliger, der opføres på ejendommen. Herved vil alle udlejningsboliger på ejendomme omfattet af bestemmelsen være omfattede af de fastsatte kriterier. Dette gælder såvel nyt byggeri, der opføres som udfyldningsbyggeri på ubebyggede arealer, som nye boliger, der opføres efter nedrivning af eksisterende boliger eller som f.eks. påbygning af yderligere etager.

Det bemærkes, at kriterierne ikke vil finde anvendelse på bestående lejemål, men alene på fremtidige udlejninger.

Det foreslås i § 27 c, stk. 2, at kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Herved sikres det, at kriterierne kan gøres gældende over for alle senere ejere af ejendommen.

I § 27 c, stk. 3, foreslås det, at hvis et lejemål udlejes i strid med kriterierne, skal kommunalbestyrelsen pålægge udlejer at ophæve lejeaftalen. Tilsammen vil stk. 2 og 3 medføre, at kommunalbestyrelsen får ret og pligt til at føre tilsyn med, at udlejning sker efter de fastsatte kriterier, og at der sker ophævelse af lejemål indgået i strid med kriterierne. Kommunalbestyrelsen vil i forbindelse med ophævelsen ikke have pligt til at anvise lejeren en anden bolig.

Den foreslåede bestemmelse forventes at sikre, at en ændret beboersammensætning fastholdes i en nærmere afgrænset periode. Hermed støttes en stabil og varig genopretning af et udsat boligområde, som bl.a. skal gennemføres ved brug af helhedsplaner og for ghettoområders vedkommende ved brug af de udviklings- eller afviklingsplaner, der foreslås i de nye §§ 168 a og 168 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 39.

Til nr. 13

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, hvis ejendommen omfatter almene boliger.

En ansøgning om nedrivning skal efter ministeriets faste praksis indeholde dokumentation for, at nedrivningen er godkendt af boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen, at Landsbyggefonden har vurderet, at en nedrivning er den nødvendige løsning på afdelingens problemer, samt at nedrivningen er fuldt finansieret, således at afdelingens tilbageværende beboere ikke får huslejestigninger som følge heraf.

Ved ansøgning om nedrivning af en almen boligafdeling foretages en samlet vurdering af afdelingens forhold. Der lægges bl.a. vægt på, om der er byggetekniske problemer ved ejendommene, og om der er vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, som indebærer store økonomiske vanskeligheder for den almene boligafdeling, og alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Det indgår endvidere i vurderingen, om nedrivningen i et udsat boligområde sker som led i en helhedsplan, som forventes at kunne bidrage til en positiv udvikling af området. Endelig indgår det i vurderingen, om der er særlige tilfælde, hvor omstændighederne taler for en nedrivning, og hvor nedrivning vurderes at være i samfundets generelle interesse. Denne type tilladelser til nedrivning gives som udgangspunkt kun i ganske ekstraordinære sager.

Det foreslås i § 28, stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende nedrivning af almene ejendomme efter stk. 2, når et af de tre nedenfor angivne forhold foreligger. Der er således tale om, at de hensyn, som skal tillægges vægt ved vurderingen af, om en almen boligorganisationens ejendomme kan nedrives, indføres i almenboligloven.

Det foreslås i § 28, stk. 3, nr. 1, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen. Byggetekniske problemer ved ejendommene dækker både over egentlige byggetekniske problemer og sundhedsrisiko for beboerne, som gør den enkelte bolig uegnet til beboelse. Der vil være tale om alvorlige problemer ved f.eks. konstruktionsmæssige problemer eller betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC, radon eller lignende. De byggetekniske problemer kan dokumenteres ved en fagpersons vurdering af, at omkostninger ved at udbedre skaderne er store og ikke står i et rimeligt forhold til omkostningerne ved nybyggeri. Der er tale om en videreførelse af den gældende praksis.

Det foreslås endvidere i § 28, stk. 3, nr. 2, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder. Ved vedvarende og massive udlejningsvanskeligheder forstås udlejningsvanskeligheder af permanent karakter og af et sådant omfang, at det kan bringe hele boligafdelingens økonomi i fare, og hvor det er vurderingen, at udlejningsvanskelighederne fremadrettet ikke vil aftage. Udlejningsvanskeligheder kan således lede til store økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling, eventuelt med manglende vedligeholdelse af ejendommene og dårligt omdømme for området til følge.

Først når alle andre muligheder, som f.eks. øget markedsføring eller indsatser for at forbedre boligområdets omdømme, er afprøvet og fundet virkningsløse, kan en boligorganisation overveje at nedrive boligerne. Ved store økonomiske vanskeligheder forstås, at afdelingen ikke længere er i stand til at vedligeholde og renovere ejendommene, og de økonomiske vanskeligheder vil påvirke både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling negativt og vil komme beboerne til skade. Der er tale om en videreførelse af den gældende praksis.

Endelig foreslås det i § 28, *stk. 3, nr. 3*, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende nedrivning af almene boliger efter *stk. 2, 2. pkt.*, når der er tale om væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. det foreslåede § 61 a, *stk. 1*. Udsatte boligområder er ofte præget af sociale problemer, som kan skyldes en uheldig sammenhæng mellem fysiske forhold og beboersammensætning. Nedrivning af almene ejendomme er et af de redskaber, som en boligorganisation kan anvende for at vende en udvikling. Der er tale om en videreførelse af den gældende praksis.

Med lovforslagets § 1, *nr. 30*, er udsatte boligområder afgrænset til boligområder med mindst 1.000 beboere, som opfylder mindst to ud af fire kriterier. De fire kriterier vedrører andelen af beboere uden beskæftigelse, antallet af beboere dømt for kriminalitet, andel beboere uden uddannelse og andelen af beboere med lav indkomst. Kriterierne afgrænser boligområder, som er udsatte boligområder, der kan udvikle sig til ghettoområder med parallelsamfundsproblemer.

Til nr. 14

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af forslaget om at indsætte et nyt *stk. 3* i almenboliglovens § 28, jf. dette lovforslags § 1, *nr. 13*, hvorefter transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende nedrivning af almene ejendomme, når særlige forhold foreligger, herunder byggetekniske problemer, væsentlige udlejningsvanskeligheder eller boligsociale udfordringer.

Der er med den foreslåede bestemmelse ikke foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget en lovteknisk konsekvensændring.

Til nr. 15

Efter almenboliglovens § 27, *stk. 1, 1. pkt.*, skal afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen. Efter § 27, *stk. 1, 2. pkt.*, gælder det dog ikke for ejendomme, der opføres af almene boligorganisationer som udstøttede andelsboliger efter reglerne i kapitel 11 b om udstøttede private andelsboliger.

I henhold til § 28, *stk. 3*, i almenboligloven indberetter kommunalbestyrelsen afhændelse og forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig driftsstøtte, til Udbetaling Danmark.

Efter § 28, *stk. 4*, i almenboligloven afgør Udbetaling Danmark, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående samt, hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

Det følger af § 104, *stk. 1*, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen), at nettoprovenuet ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, og at overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.

I henhold til § 28, *stk. 5, 2. pkt.*, i almenboligloven kan transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, som er beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, *stk. 1*, og som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal anvendes som ekstraordinært afdrag efter *stk. 4*, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvori afdelingen er beliggende.

Det foreslås i § 28, *stk. 5, 2. pkt.*, der bliver til *stk. 6, 2. pkt.*, at transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning kan godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, *stk. 1*, som er beliggende i udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, *stk. 1*, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter *stk. 4*, der bliver til *stk. 5*, men overføres til boligorganisationens dispositionsfond. Det

betyder, at en boligorganisation får mulighed for at anvende et nettoprovenu til en bred vifte af initiativer og arbejder med henblik på at styrke boligorganisationens afdelinger.

Boligorganisationen kan efter de gældende regler i driftsbekendtgørelsen bl.a. anvende midler i dispositionsfonden til fysisk, økonomisk og social opretning af nødlidende boligafdelinger, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 3, til etablering af nye boligafdelinger, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 4, og i forsvarligt omfang til udlån til boligorganisationens afdelinger, jf. driftsbekendtgørelsens § 44, stk. 1. Etablering af afdelinger skal ske ved udlån, der skal afdrages over højst 50 år. Udlån til finansiering af moderniserings- og forbedringsarbejder skal afdrages over højst 30 år, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 7. Disse bestemmelser vil uændret blive videreført.

Med dette lovforslags § 1, nr. 4, åbnes der mulighed for at anvende midler i dispositionsfonden til tilskud ved køb af grunde til etablering af almene boliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 36, og til bidrag til ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger. Det er endvidere hensigten at revidere driftsbekendtgørelsen og give boligorganisationen mulighed for at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i organisationens boligafdelinger.

Det vil således ikke længere være et krav, at et nettoprovenu anvendes til gennemførelse af en helhedsplan for det boligområde, hvor afdelingen er beliggende. Med forslaget og den deraf følgende ændring af driftsbekendtgørelsen vil der blive mulighed for, at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende, at nettoprovenuet fuldt ud overføres til dispositionsfonden og anvendes bredt til initiativer og arbejder med henblik på at styrke boligorganisationens afdelinger.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 32.

Til nr. 16

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af det foreslåede § 27, stk. 3, i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, hvorefter transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende afhændelse af almene ejendomme, når særlige forhold om alvorlige byggetekniske problemer, om vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, om væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde eller om behov for udvikling af et byområde foreligger.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 17

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af det foreslåede § 28, stk. 3, hvorefter transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende nedrivning af almene ejendomme, når særlige forhold om byggetekniske problemer, væsentlige udlejningsvanskeligheder eller boligsociale udfordringer foreligger, jf. lovforslagets § 1, nr. 13.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 18 og 19

Efter almenboliglovens § 37, stk. 4, kan boligorganisationens øverste myndighed i særlige tilfælde beslutte, at der skal gennemføres arbejder og aktiviteter i afdelingen, selv om afdelingens samtykke ikke er opnået. Det er en betingelse, at der er tale om arbejder og aktiviteter, der er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Sådanne beslutninger kan træffes til gennemførelse af 1) større renoveringsarbejder, 2) større energibesparende foranstaltninger, 3) boligsociale helhedsplaner og 4) fremtidssikring af bebyggelsen.

De foreslåede ændringer i § 37, stk. 4, nr. 3 og 4, er konsekvenser af forslaget i § 1, nr. 20, hvorved der indsættes et nyt nr. 5 i almenboliglovens § 37, stk. 4.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 20.

Til nr. 20

Beslutning om gennemførelse af arbejder og aktiviteter i en almen boligafdeling træffes på afdelingsmødet, hvortil alle afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret. Afdelingsmødet skal godkende de overordnede rammer for iværksættelsen, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1.

I visse tilfælde kan arbejder og aktiviteter dog iværksættes uden afdelingsmødets godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4, og § 41.

Således kan organisationsbestyrelsen uden afdelingsmødets godkendelse iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v., når kommunalbestyrelsen har givet boligorganisationen påbud om gennemførelse af de pågældende arbejder, jf. almenboliglovens § 41.

Der er desuden efter almenboliglovens § 37, stk. 4, mulighed for, at boligorganisationens øverste myndighed i særlige tilfælde kan træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen, selv om afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås, eller forslaget forkastes ved urafstemning.

Boligorganisationens øverste myndighed er enten et repræsentantskab bestående af afdelingsvalgte repræsentanter og boligorganisationens bestyrelse eller en generalforsamling, hvortil alle boligorganisationens medlemmer og boligorganisationens bestyrelse har adgang. Det er dog kun boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, der har stemmeret på generalforsamlingen. Boligorganisationens lejere har i begge tilfælde flertallet af stemmer i den øverste myndighed.

Det er en betingelse for boligorganisationens øverste myndigheds adgang til at gennemføre arbejder, der ikke er godkendt af afdelingen, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende, jf. almenboliglovens § 37, stk. 5. Det er desuden en betingelse, at afdelingens godkendelse forgæves er søgt opnået, evt. til et tilrettet projekt, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4.

§ 37, stk. 4, har til formål at sikre, at beslutninger af denne karakter træffes inden for rammerne af beboerdemokratiet også i tilfælde, hvor en afdelings nuværende beboere ikke ønsker arbejder gennemført med deraf følgende gener under arbejdernes udførelse og efterfølgende lejeforhøjelser.

Det foreslås i § 37, stk. 4, nr. 5, at boligorganisationens øverste myndighed får mulighed for at iværksætte indsatser mod dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1.

Det vil være en betingelse for boligorganisationens øverste myndigheds kompetence til at iværksætte sådanne indsatser, at disse er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende, jf. almenboliglovens § 37, stk. 5. Det vil desuden, som for de gældende regler i § 37, stk. 4, være en betingelse, at afdelingens godkendelse forgæves er søgt opnået, evt. til et tilrettet projekt. Betingelserne for brug af reglen vil således være de samme, som allerede er gældende for de arbejder, der kan iværksættes efter den nuværende § 37, stk.

4. Indberetning til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, jf. § 37, stk. 6, vil også skulle ske på samme måde som ved anvendelse af de allerede gældende muligheder for at iværksætte arbejder efter § 37, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen er som tilsynsmyndighed forpligtet til at føre tilsyn med, at boligorganisationen tager de skridt, der er nødvendige for at sikre, at boligafdelingerne er økonomisk og socialt velfungerende, jf. almenboliglovens §§ 164 og 165. Herunder skal kommunalbestyrelsen sikre, at reglerne i almenboliglovens § 37, stk. 4, anvendes efter deres hensigt. Sker dette ikke, kan kommunalbestyrelsen tage de skridt, den anser for nødvendige i henhold til sine tilsynsbeføjelser, jf. § 165. Sådanne skridt kan om nødvendigt bestå i udstedelse af påbud eller udpegning af en midlertidig forretningsfører, der overtager boligorganisationens administration. Om nødvendigt kan kommunalbestyrelsen også i særlige tilfælde udpege en midlertidig forretningsfører, der skal varetage funktioner, der ellers varetages af boligorganisationens beboerdemokratiske organer.

Til nr. 21

Efter almenboliglovens § 37, stk. 4, har boligorganisationens øverste myndighed i visse situationer mulighed for at træffe beslutning om gennemførelse af arbejder og aktiviteter, selv om afdelingens godkendelse ikke har kunnet opnås.

Det er i disse tilfælde op til boligorganisationens øverste myndighed at beslutte, hvordan arbejderne og aktiviteterne bedst gennemføres. Øverste myndighed kan f.eks. vælge at overlade til en realiseringsbestyrelse (en gruppe, der er valgt/udpeget til at styre gennemførelsen i praksis) at stå for gennemførelsen.

Det foreslås med § 37, stk. 6, at fastsætte visse rammer for sammensætningen af en sådan realiseringsbestyrelse i de tilfælde, hvor boligorganisationens øverste myndighed nedsætter en sådan. Det foreslås, at realiseringsbestyrelsen som minimum skal have én ledelsesrepræsentant fra boligorganisationen samt ét kommunalbestyrelsesmedlem eller en repræsentant udpeget af kommunalbestyrelsen, således at den nødvendige beslutningskompetence er til stede. Hvis kommunalbestyrelsen ikke vælger at deltage i realiseringsbestyrelsen, vil det således ikke være muligt at etablere denne.

Bortset fra det nævnte krav til realiseringsbestyrelsen kan boligorganisationens øverste myndighed frit vælge realiseringsbestyrelsens størrelse og sammensætning.

Til nr. 22

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1, 1. pkt., kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter aktivloven.

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1, 2. pkt., kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt i 1. pkt., også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge.

Det foreslås at tilføje endnu en overførselsindkomstkategori i § 51 b, stk. 1, 2. pkt., hvorefter kommunalbestyrelsen endvidere kan beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt i 1. pkt., også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov

om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Forslaget skal ses i lyset af, at den 1. juli 2014 trådte sygedagpengereformen i kraft. Reformen betyder, at personer, der har modtaget sygedagpenge i 22 uger inden for 9 måneder, og som ikke opfylder betingelserne for ret til at få forlænget sygedagpengene, overgår til et jobafklaringsforløb med ressourceforløbsydelse. Disse personer må anses for at være i samme målgruppe som sygedagpengemodtagere.

Formålet er at styrke boligorganisationernes mulighed for at afvise boligsøgende, der står uden for arbejdsmarkedet med henblik på at give fortrinsret til ressourcestærke boligsøgende. Herved er der mulighed for at gøre beboersammensætningen i et boligområde med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet mere varieret.

Til nr. 23

Ledige almene familieboliger skal som hovedregel udlejes til boligsøgende, som er optaget på en venteliste, og som har behov for almene boliger af den pågældende art, jf. almenboliglovens § 51, stk. 1. For boligsøgende, der allerede har en bolig i boligorganisationen, men som ønsker en anden bolig, sker udlejning efter en intern venteliste, den såkaldte oprykningsventeliste.

Ventelisteprincippet gælder dog ikke for almene familieboliger, der er omfattet af kommunal anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1, hvorefter en almen boligorganisation efter kommunalbestyrelsens bestemmelse skal stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Derudover kan en boligorganisation indgå en aftale med kommunalbestyrelsen om at stille yderligere ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2. Heller ikke boliger, der stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen efter denne bestemmelse, er omfattet af ventelisteprincippet. Det vil sige, at den kommunale anvisningsret til almene boliger går forud for såvel den almindelige venteliste som oprykningsventelisten i en boligorganisation.

I henhold til almenboliglovens § 59, stk. 6, må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og som er beliggende i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 1, eller i et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. § 51 b, stk. 3 og 4, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden enten er dømt for et strafbart forhold, har fået sit lejemål ophævet eller opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, eller ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union, omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz.

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter aktivloven. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt ovenfor, også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge. Ordningen benævnes kombineret udlejning.

Der foreslås en ny § 51 c i almenboligloven om forbud mod udlejning af boliger i boligafdelinger, som er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, til personer, der modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter aktivloven. Formålet med bestemmelsen er

at nedbringe tilgangen af personer på offentlig forsørgelse og uden tilknytning til arbejdsmarkedet til disse områder.

I § 51 c, stk. 1, foreslås, at i en almen boligafdeling, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Med forslaget vil det ikke være afgørende for pligten til at afvise den boligsøgende, hvor længe denne og dennes ægtefælle har modtaget en af de nævnte ydelser, men om de pågældende aktuelt modtager denne ydelse. Afvisning skal dog ikke ske, hvis den boligsøgende allerede har en bolig i afdelingen.

Afvisning af en boligsøgende på ventelisten vil medføre, at den boligsøgende, der står som den næste på ventelisten, får tilbudt boligen, medmindre denne også skal afvises efter den foreslåede bestemmelse. En afvisning vil for den boligsøgende ikke medføre, at den pågældende mister sin plads på ventelisten. Den pågældende vil derfor kunne få tilbudt bolig i en anden afdeling, når der bliver en sådan ledig, og ingen andre interesserede har et lavere opnoteringsnummer. Findes der ingen opnoterede på ventelisten, der ikke modtager integrationsydelse, uddannelsesydelse eller kontanthjælp, vil dette indebære, at den pågældende bolig kommer til at stå tom, indtil det bliver muligt at udleje den. Dette kan f.eks. ske ved kommunal anvisning eller ved annoncering.

I § 51 c, stk. 2, foreslås det, at med ægtefæller, jf. stk. 1, sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende. Dette svarer til afgrænsningen i den gældende § 51 b, stk. 1, 4. pkt., vedrørende afvisning efter kommunal beslutning.

I § 51 c, stk. 3, foreslås det, at kommunalbestyrelsen inden udlejning påser, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der er nævnt i stk. 1, og meddeler dette til boligorganisationen. Der er tale om integrationsydelse, uddannelsesydelse eller kontanthjælp. I praksis vil dette indebære, at boligorganisationen må underrette kommunen om en påtænkt udlejning, hvorefter kommunen skal kontrollere, om den boligsøgende modtager en af de nævnte ydelser. Dette vil i sagens natur skulle ske hurtigt for at undgå, at lejemål står tomme i længere tid end nødvendigt.

Det foreslås desuden i § 51 c, stk. 4, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen i helt særlige tilfælde kan dispensere fra udlejningsforbuddet i stk. 1. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelse af denne bestemmelse til transport-, bygnings- og boligministeren. Rent praktisk kan processen f.eks. tilrettelægges sådan, at kommunalbestyrelsen i tilfælde, hvor det konstateres, at den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp vurderer, om den pågældende har andre muligheder for at opnå en passende bolig i kommunen eller har umiddelbar udsigt til at komme i beskæftigelse eller uddannelse, eller om der foreligger andre helt særlige grunde til at vurdere, om der er grundlag for dispensation.

Det bemærkes i øvrigt, at en plads på venteliste til en almen bolig kun giver en boligsøgende ret til en bolig efter de til enhver tid gældende udlejningsregler. Dette indebærer, at det forhold, at der ikke er umiddelbar udsigt til, at en boligsøgende kan opnå en anden passende bolig i kommunen, ikke automatisk kan føre til, at der gives dispensation.

I § 51 c, stk. 4, 2. pkt., foreslås, at kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til transport-, bygnings- og boligministeren. Med dette forslag sættes ministeren i stand til at følge anvendelse af reglen og om nødvendigt foreslå justering af denne.

§ 51 c vil blive omfattet af bemyndigelsen i § 64, stk. 1, der giver ministeren mulighed for at fastsætte nærmere regler bl.a. om de forhold, der nævnes i §§ 51-54. Bemyndigelsen vil blive udmøntet ved at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i den foreslåede § 51 c. Denne bemyndigelse

forventes anvendt til at fastsætte regler om mulighed for dispensation fra udlejningsforbuddet, jf. den foreslåede § 51 c, stk. 4.

Det forventes fastsat, at kommunalbestyrelsen ved afgørelsen skal lægge vægt bl.a. på, om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle har udsigt til inden for en kort periode at komme i arbejde eller uddannelse, om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle inden for kort tid må antages at overgå til førtids- eller folkepension, om den boligsøgendes udsigt til at kunne opnå en bolig uden for området og andre særlige forhold, der efter omstændighederne vil medføre, at en afvisning vil ramme den boligsøgende uforholdsmæssigt hårdt.

Til nr. 24

Efter de gældende regler i almenboligloven var der i årene 2014-17 mulighed for, at staten kunne yde et særligt ommærkningsbidrag i de største uddannelsesbyer til almene ældre- og familieboliger på mellem 50 og 65 m², der blev midlertidigt omdannet til ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 101 b. Ommærkningsbidraget, som blev givet for en periode op til 10 år, skulle sikre en leje, der var passende i forhold til målgruppen. Det er ikke muligt at give nye tilsagn efter den nævnte bestemmelse, men reglerne om drift af ordningen er stadig gældende. Det gælder herunder fortsat, at en boligorganisation skal oplyse i lejekontrakten, hvornår et evt. ommærkningsbidrag ophører, jf. almenboliglovens § 52, stk. 5.

Der foreslås i lovforslagets § 1, nr. 4, åbnet mulighed for, at boligorganisationen, hvis betingelserne herfor er opfyldt, kan yde et ommærkningsbidrag. Der er ikke foreslået fastsat regler om, hvornår et ommærkningsbidrag skal ophøre eller nedtrappes.

Med den foreslåede ændring af § 52, stk. 5, vil det fremgå af bestemmelsen, at boligorganisationen i lejekontrakten med en lejer af en bolig, der er ommærket til en ungdomsbolig efter almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 7, 9 eller 10, eller lovforslagets nr. 1, skal oplyse, hvornår et eventuelt ommærkningsbidrag nedtrappes eller ophører.

Med den foreslåede bestemmelse fastholdes således den oplysningsforpligtelse i lejekontrakten vedrørende ophør af ommærkningsbidraget, som fremgår af den gældende bestemmelse, men bestemmelsen foreslås udvidet således, at den tillige omfatter ommærkningsbidrag efter den foreslåede § 20, stk. 6. Eftersom ommærkningsbidrag efter sidstnævnte bestemmelse vil kunne nedtrappes gradvist, foreslås det desuden, at der stilles krav om, at udlejer skal oplyse i lejekontrakten, hvornår en eventuel nedtrapning sker.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslagets § 1, nr. 1, 3, 4, 32 og 33. Det er vurderingen, at de nævnte forslag samlet set vil fremme udbuddet af ungdomsboliger og derved understøtte nedbringelsen af andelen af almene familieboliger i ghettoområder.

Til nr. 25

I henhold til § 59, stk. 6, i almenboligloven må ledige boliger beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område med en høj andel af personer, der står uden for arbejdsmarkedet, jf. almenboliglovens § 51 b, stk. 3 og 4, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter reglerne om kommunal anvisningsret, jf. almenlovens § 59, stk. 1-5, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden er dømt for et strafbart forhold, har fået opsagt eller ophævet sit lejemål på grund af grove overtrædelser af god skik og orden, eller ikke er statsborger i et EU-land eller omfattet af aftale om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz.

Det foreslås i § 59, stk. 6, at ændre et ghettoområde, jf. § 61 a, eller et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, til udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, hvorefter ledige

boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden er dømt for et strafbart forhold, har fået opsagt eller ophævet sit lejemål på grund af grove overtrædelser af god skik og orden, eller ikke er statsborger i et EU-land eller omfattet af aftale om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz.

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 3 og 4, er der tale om et område med en høj andel af personer, der står uden for arbejdsmarkedet, og efter lovforslagets § 1, nr. 30, defineres et udsat boligområde ud fra en række sociale og økonomiske kriterier, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1. Med forslaget erstattes den gældende afgrænsning af boligområder omfattet af reglerne i § 59, stk. 6, til den foreslåede afgrænsning af udsatte boligområder, jf. forslaget § 1, nr. 30.

Formålet med forslaget er at forenkle afgrænsningen af det område, hvor § 59, stk. 6, skal anvendes. Med forslaget vil bestemmelsen anvendes i udsatte boligområder, som er i fare for at udvikle sig til egentlige ghettoområder.

Til nr. 26 og 27

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af forslaget om at indsætte tre nye numre i almenboliglovens § 59, stk. 6, om supplerende betingelser vedrørende kommunernes anvisning af ledige boliger til boligsøgende i visse boligområder, jf. dette lovforslags § 1, nr. 28.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 28

I henhold til § 59, stk. 6, i almenboligloven må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden:

- 1) er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service (serviceloven),
- 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 serviceloven,
- 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 eller
- 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.

Ved et ghettoområde forstås i henhold til almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct., og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør hver den 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 1, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 2.

Efter almenboliglovens § 51 b, stk. 3 og 4, forstås ved områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet fysisk sammenhængende almene afdelinger, hvor: 1) der bor mindst 1.000 beboere i afdelingerne tilsammen og 2) mindst 40 pct. af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet, eller fysisk sammenhængende almene afdelinger, hvor 1) der bor mindst 5.000 beboere i afdelingerne tilsammen og 2) mindst 30 pct. af beboerne i alderen 18-64 år i afdelingerne tilsammen er uden for arbejdsmarkedet. Transport-, bygnings- og boligministeren beregner og offentliggør, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 3 og 4, jf. almenboliglovens § 51 b, stk. 5.

Det foreslås at skærpe kravene til den kommunale anvisning af ledige almene boliger i udsatte boligområder. Udover de gældende krav, jf. § 59, stk. 6, foreslås tre supplerende betingelser vedrørende modtagere af overførselsindkomst for anvisning af ledige boliger til boligsøgende i visse boligområder. Det er de samme typer af overførselsindkomster, som indgår i de gældende regler om kombineret udlejning, bortset fra at ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter aktivloven er tilføjet som en ny kategori af overførselsindkomst. Formålet med forslaget er at styrke kommunernes mulighed for at forhindre, at flere ressourcevage personer flytter ind i de udsatte boligområder, og samtidig skal ressourcestærke personer gives fortrinsret til boligerne i disse områder.

Det foreslås med § 59, stk. 6, nr. 5, at ledige familieboliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde jf. lovforslagets § 1, nr. 25 og 30, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter aktivloven.

Det foreslås med § 59, stk. 6, nr. 6, at ledige familieboliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. lovforslagets § 1, nr. 25 og 30, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

Samlet set er der tale om boligsøgende, som står uden for arbejdsmarkedet, idet de har fået tildelt pension, før de har nået den almindelige pensionsalder. Med forslaget forhindres boligsøgende, som står uden for arbejdsmarkedet og ikke vil kunne bidrage til en mere varieret beboersammensætning i et udsat boligområde, i at få anvist en ledig bolig i et sådant boligområde.

Det foreslås med § 59, stk. 6, nr. 7, at ledige familieboliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. lovforslagets § 1, nr. 25 og 30, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter aktivloven.

Der er tale om boligsøgende, som i en sammenhængende periode forud for anvisning af en bolig har stået uden for arbejdsmarkedet og har fået tildelt arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse. Sådanne boligsøgende vil således ikke kunne bidrage til en mere varieret beboersammensætning i et udsat boligområde.

Beregningen af 6 måneders perioden sker individuelt for både den boligsøgende og dennes ægtefælle eller samlever. Ved en sammenhængende 6-måneders periode forstås en ubrudt periode. 6 måneders perioden beregnes fra første hele kalendermåned, hvorfra personen er berettiget til at modtage kontanthjælp m.v. Et skifte fra en type overførselsindkomst til en anden af de nævnte betragtes ikke som en afbrydelse af perioden. Efter disse regler kan en kommune beslutte, at en boligorganisation ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende måneder har modtaget en af de nævnte overførselsindkomster.

Tilsammen vil de skærpede anvisningskrav betyde, at der vil blive flere boligsøgende personer, som kommunen ikke vil kunne anvise en ledig bolig beliggende i et udsat boligområde. Disse boligsøgende skal i stedet anvises bolig i andre boligområder, som ikke falder ind under afgrænsningen af udsatte boligområder.

Formålet med forslagene til § 59, stk. 6, nr. 5-7, er at sikre, at kommunerne anvender de tilgængelige redskaber for at forhindre en ensidig beboersammensætning i udsatte boligområder, hvorfor også kommunal anvisning af boliger til særlige persongrupper, såsom bofællesskaber, er omfattet af forslaget. Der er typisk tale om boligsøgende med særlige sociale udfordringer, som anvises en bolig i et bofællesskab, og det er vurderingen, at disse persongrupper typisk ikke vil kunne understøtte målsætningen om at gøre beboersammensætningen i de udsatte boligområder mere varieret.

Det er ikke hensigten med forslaget at udelukke folkepensionister og efterlønsmodtagere fra at flytte ind i en almen bolig i et udsat boligområde.

De skærpede krav til kommunal anvisning af ledige almene boliger foreslås således anvendt, når kommunen anviser ledige almene boliger i udsatte boligområder, jf. lovforslagets § 1, nr. 25, vedrørende § 59, stk. 6, hvorefter bestemmelsen vil anvendes i udsatte boligområder, som er i fare for at udvikle sig til egentlige ghettoområder og lovforslagets § 1, nr. 30, vedrørende § 61 a, stk. 1, om afgrænsning af udsatte boligområder.

Til nr. 29

Det følger af almenboliglovens § 60, stk. 4, at for almene familieboliger, der er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, og som hverken er omfattet af reglerne om kommunal anvisningsret, jf. § 59, stk. 1 og 2, eller § 63 om udslusningsboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de ledige boliger i området skal udlejes efter særlige kriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter med henblik på at styrke beboersammensætningen (fleksibel udlejning). Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Har området ikke på dette tidspunkt status som ghettoområde, kan beslutningen ikke forlænges yderligere.

I henhold til den foreslåede § 60, stk. 4, skal boligorganisationerne i de udsatte boligområder anvise ledige boliger til boligsøgende, der opfylder særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Formålet er at sikre, at de redskaber, der i dag står til rådighed for kommunerne og boligorganisationerne, bliver anvendt i praksis for at nå målet om en mere varieret beboersammensætning i udsatte boligområder.

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

Forslaget indebærer, at anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning ved anvisning af ledige boliger i udsatte boligområder vil blive obligatorisk for boligorganisationerne. I boligområder, der ikke falder ind under definitionen på udsatte boligområder, vil de gældende regler om fleksibel udlejning, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1, uændret finde anvendelse. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale, at der skal ske udlejning efter særlige kriterier.

Det foreslås i § 60, stk. 4, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet og offentliggør dem.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte den nærmere udformning af de konkrete anvisningskriterier. Der kan således fastsættes anvisningskriterier, der nøje afspejler de lokale forhold og behov i et område, og

kriterierne kan således variere fra kommune til kommune, ligesom de kan variere inden for en kommune. Det er ikke hensigten med forslaget at udelukke folkepensionister og efterlønsmodtagere fra at flytte ind i en almen bolig i et udsat boligområde. Det er således muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte kriterier, som tilgodeser sådanne grupper. Kommunalbestyrelsen bør drøfte med boligorganisationen, om udformningen af kriterierne er administrerbar for boligorganisationen.

Det foreslås i § 60, stk. 4, 3. pkt., at kriterierne tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat, og efter § 60, stk. 1, 4. pkt., bortfalder kriterierne, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Det vil sige, at det foreslås, at en obligatorisk anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning af ledige almene boliger afgrænses til boligområder, der opfylder betingelserne for et udsat boligområde efter forslaget § 1, nr. 30.

Opfylder ingen personer på ventelisten de aftalte anvisningskriterier, vil der ske udlejning af ledige boliger efter den almindelige venteliste, hvor boligsøgende med længst anciennitet får anvist den ledige bolig.

Til nr. 30

Efter den gældende § 61 a, stk. 1, i almenboligloven forstås ved et ghettoområde fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende 5 kriterier er opfyldt: 1) andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., 2) andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 3) antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år, 4) andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct., og 5) den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusiv uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Visse ghettoområder har gennem flere år oplevet massive parallelsamfundsproblemer, uden at det er lykkedes at vende udviklingen. Derfor foreslås særlige initiativer i den politiske aftale om bekæmpelse af parallelsamfund målrettet hårde ghettoområder. Der er aktuelt tale om 16 boligområder, og det er vurderingen, at der er behov for en håndfast og markant indsats for at vende udviklingen her.

Der er således behov for at kunne afgrænse boligområder præget af parallelsamfundsproblemer for at kunne målrette særlige indsatser mod sådanne boligområder. Det foreslås at definere ghettoområderne som en delmængde af de udsatte boligområder.

Der foreslås en nyaffattelse af § 61 a, hvorefter et udsat boligområde afgrænses i bestemmelsens stk. 1, og i bestemmelsens stk. 2 defineres ghettoområder som en delmængde af de udsatte boligområder. I bestemmelsens stk. 3 foreslås definition af et boligområde. I bestemmelsens stk. 4 og 5 foreslås definition af et hårdt ghettoområde. I stk. 6 foreslås tidspunktet for offentliggørelse af boligområder, der opfylder kriterierne i henholdsvis stk. 1, 2, 4 og 5.

Det foreslås i § 61 a, stk. 1, 1. pkt., at ved et udsat boligområde forstås et område, hvor mindst to af 4 kriterier er opfyldt. Der er tale om kriterier, der beskriver et boligområdes beboere på punkter, hvor udsatte boligområder i særlig grad adskiller sig fra det omgivende samfund, jf. forslag til de 4 kriterier i § 61 a, stk. 1, nr. 1-4.

Det foreslås i § 61 a, stk. 1, nr. 1, at andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år. Arbejdsmarkedstilknytningen i landets udsatte områder er markant lavere end i det øvrige samfund, og det er et mål at øge beskæftigelsen i de udsatte boliger, både for at styrke integrationen af de udsatte

boligområdernes beboere og for at sikre, at fremtidige generationer af børn vokser op i miljøer, hvor uddannelse og lønarbejde er værdier, der bæres videre. Der er tale om en uændret videreførelse af et af de 5 kriterier, som indgår i afgrænsningen af ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, nr. 2.

Det foreslås i § 61 a, stk. 1, nr. 2, at andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år. En højere andel af dømte i et boligområde medfører utryghed for de øvrige beboere, og gør det vanskeligt at tiltrække ressourcestærke tilflyttere.

Kriteriet er en videreførelse af et af de 5 kriterier, som indgår i afgrænsningen af ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, nr. 3. Kriteriet foreslås dog tilpasset, således at andelen af beboere på 15 år og derover dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort for begge tal som gennemsnit over de seneste 2 år. Kriteriet foreslås således tilpasset den aktuelle samfundsudvikling, hvor kriminaliteten på landsplan generelt er faldet, og foreslås samtidig gjort dynamisk i forhold til udviklingen i samfundet generelt. Derudover foreslås kriteriet tilpasset, så antallet af dømte opgøres i overensstemmelse med § 15 i straffeloven om den kriminelle lavalder, hvorefter handlinger foretaget af børn under 15 år ikke straffes.

Det foreslås i § 61 a, stk. 1, nr. 3, at andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct. Uddannelsesniveaulet er generelt lav hos beboere i udsatte boligområder, hvilket i høj grad præger beboernes livssituation og værdier, som de bærer videre til deres børn. Kriteriet er en videreførelse af et af de 5 kriterier, som indgår i afgrænsningen af ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, nr. 4. Kriteriets grænseværdi foreslås dog ændret, således at andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, skal overstige 60 pct., for at kriteriet anses for opfyldt. Tilpasningen foreslås i lyset af en ændret opgørelsesmetode for data fra Danmarks Statistik, hvorved uddannelseskriteriet kun vil omfatte uddannelser gennemført eller godkendt i Danmark.

Det foreslås i § 61 a, stk. 1, nr. 4, at den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. De udsatte boligområder er præget af beboere med lave indkomster, hvilket har store konsekvenser for en lang række andre faktorer, der har betydning for livskvaliteten og levevilkårene i øvrigt. Kriteriet er en videreførelse af et af de 5 kriterier, som indgår i afgrænsningen af ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, nr. 5.

Det foreslås i § 61 a, stk. 2, at ved et ghettoområde forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af kriterierne i stk. 1 er opfyldt. Kriteriet vedrørende andelen af indvandrere og efterkommer fra ikkevestlige lande indgår i den gældende definition af ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 1, stk. 1, nr. 1, og vil ikke med forslaget blive ændret, bortset fra at det fremadrettet udgør det supplerende kriterie, der afgrænser ghettoområder i forhold til udsatte boligområder.

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i § 61 a, stk. 3, 1 pkt., hvorefter der ved boligområder, nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger, og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Det foreslås i § 61 a, stk. 3, 2 pkt., at transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende, at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet.

Efter gældende regler beregnes kriterierne efter § 61 a, stk. 1, ud fra beboerne i de almene boligafdelinger. Beregningsgrundlaget foreslås ændret fra beboere i boligafdelinger til beboere på sammenhængende matrikelnumre, idet der fremadrettet er behov for at kunne afgrænse boligområder efter særlige kendetegn.

Med denne afgrænsning udtages de samme boligområder, som efter gældende regler indgår i opgørelsen

af ghettolisten. Ved at tage udgangspunkt i 2010 opnås, at ikke-almene boligformer, som er etableret i perioden 2010 til 2018, medtages i opgørelsen.

Det foreslås i § 61 a, stk. 4, at ved et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne i stk. 2, forstås et hårdt ghettoområde.

Formålet med forslaget er at definere et hårdt ghettoområde, idet visse forslag i lovforslaget er målrettet de ghettoområder, som i en årrække har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde. Disse forslag er karakteriseret ved deres intensitet og karakter og foreslås derfor af hensyn til betragtninger om nødvendighed og proportionalitet kun rettet mod de boligområder, som gennem en række år har oplevet massive boligsociale problemer.

Grundlaget for beregningen af den 4-årige periode vil være lister over områder, der opfylder betingelserne i det foreslåede § 61 a, stk. 2, som transport-, bygnings- og boligministeren vil offentliggøre hver 1. december, første gang den 1. december 2018, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 6.

Det foreslås i § 61 a, stk. 5, at betingelserne i stk. 2 for årene 2018, 2019 og 2020 skal have været opfyldt de seneste 5 år.

Med forslaget etableres en overgangsordning for at sikre, at afgrænsningen så vidt muligt sker under hensyntagen til allerede igangsatte initiativer i de enkelte ghettoområder. Ved et hårdt ghettoområde for årene 2018-2020 vil herefter forstås et boligområde, som de seneste 5 år har opfyldt betingelserne for et ghettoområde. De lokale aktører får hermed mulighed for at intensivere og færdiggøre aktuelle indsatser i de enkelte ghettoområder med henblik på at forebygge, at boligområdet opfylder betingelserne i den foreslåede § 61 a, stk. 2.

Grundlaget for en beregning af den 5-årige periode vil være dels lister over områder, der har opfyldt betingelserne for at blive betegnet som et ghettoområde, som transport-, bygnings- og boligministeren offentliggjorde for årene 2014-2017, dels de nye lister, som transport-, bygnings- og boligministeren skal offentliggøre hver 1. december, første gang 1. december 2018, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 6.

Det foreslås i § 61 a, stk. 6, at transport-, bygnings- og boligministeren hver den 1. december offentliggør, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 1, 2, 4 og 5. Der er tale om en videreførelse af almenboliglovens § 61 a, stk. 3, dog tilpasset den foreslåede nyaffattelse af § 61 a, stk. 1, 2, 4 og 5, hvorefter ghettoområder, herunder hårde ghettoområder, defineres ud fra en afgrænsning af udsatte boligområder.

Til nr. 31

Det følger af almenboliglovens § 63 e, stk. 1, 1. pkt., at en boligorganisation kan videregive oplysning om, at et af boligorganisationens lejemål beliggende i boligområdet er blevet opsagt eller ophævet efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-9, eller 12, i almenlejeloven til andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde. Det forudsætter, at videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.

Med forslagets § 1, nr. 31, ændres henvisningen i almenboliglovens § 63 e, stk. 1, 1. pkt., fra § 90, stk. 1, nr. 7-9, til § 90, stk. 1, nr. 7-10.

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

Der vil i medfør af den foreslåede bestemmelse alene kunne videregives oplysninger om navnet og

adressen på den pågældende lejer eller medlem af lejers husstand samt oplysning om, at ophævelsen er sket efter § 90, stk. 1, i almenlejeloven.

Med den foreslåede bestemmelse vil der således kunne ske en behandling af personoplysninger, hvorfor boligorganisationernes udveksling efter bestemmelsen vil skulle ske i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (generel forordning om databeskyttelse) og lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).

De personoplysninger, der vil kunne udveksles af boligorganisationerne efter den foreslåede bestemmelse, vil være både ikke-følsomme personoplysninger omfattet af databeskyttelsesforordningens artikel 6, som f.eks. oplysninger om navn og adresse, og personoplysninger vedrørende strafbare forhold omfattet af databeskyttelsesforordningens artikel 10.

Efter databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, er behandling af personoplysninger kun lovlig, hvis mindst et af de i artikel 6, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold gør sig gældende. Behandling er f.eks. lovlig, hvis behandling er nødvendig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt, jf. artikel 6, stk. 1, litra e.

Efter databeskyttelsesforordningens artikel 10 må behandling af personoplysninger vedrørende straffedomme og lovovertrædelser eller tilknyttede sikkerhedsforanstaltninger på grundlag af forordningens artikel 6, stk. 1, kun foretages under kontrol af en offentlig myndighed, eller hvis behandling har hjemmel i EU-retten eller medlemsstaternes nationale ret, som giver passende garantier for registreredes rettigheder og frihedsrettigheder. Det følger endvidere af bestemmelsen, at ethvert omfattende register over straffedomme kun må føres under kontrol af en offentlig myndighed.

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse udgør en national særregel for behandling af både ikke-følsomme personoplysninger og personoplysninger vedrørende strafbare forhold, og at der er mulighed for at indføre denne i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningen og dennes rammer for særregler om behandling af personoplysninger. Vurderingen af den foreslåede bestemmelse har taget udgangspunkt i de kriterier, som er anbefalet i betænkning nr. 1565 om databeskyttelsesforordningen – og de retlige rammer for dansk lovgivning i forhold til indførelse af nye nationale særregler for behandling af ikke-følsomme personoplysninger.

I den forbindelse bemærkes det, at det for så vidt angår den foreslåede bestemmelse og behandlingen af ikke-følsomme personoplysninger i medfør heraf er vurderingen, at der er hjemmel hertil i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e, idet udveksling af personoplysninger efter den foreslåede bestemmelse vil ske med henblik på at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområder, hvorfor udvekslingen er nødvendig af hensyn til en opgave i samfundets interesse.

For så vidt angår den foreslåede bestemmelse og behandlingen af personoplysninger om strafbare forhold i medfør heraf og overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens artikel 10 skal det nævnes, at den foreslåede bestemmelse vil udgøre hjemmel i national ret til behandling af personoplysningerne, ligesom bestemmelsen giver passende garantier for registreredes rettigheder og frihedsrettigheder.

Foruden det ovenstående skal det endvidere bemærkes, at den foreslåede bestemmelse vil gå forud for reglerne i databeskyttelseslovens §§ 6 og 8, jf. databeskyttelseslovens § 1, stk. 3.

Herudover skal det bemærkes, at de grundlæggende principper i forordningens artikel 5 desuden altid skal iagttages i forbindelse med behandling af personoplysninger. Det følger bl.a. heraf, at personoplys-

ninger skal behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til den registrerede (lovlighed, rimelighed og gennemsigtighed). Endvidere skal personoplysninger indsamles til legitime formål og må ikke viderebehandles på en måde, der er uforenelig med disse formål (formålsbegrænsning). Herudover skal personoplysninger være tilstrækkelige, relevante og begrænset til, hvad der er nødvendigt i forhold til de formål, hvortil de behandles (dataminimering).

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse kan indføres inden for rammerne af databeskyttelsesforordningens artikel 5.

Det bemærkes i den forbindelse, at de øvrige bestemmelser i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven også skal iagttages, når personoplysninger behandles af boligorganisationer efter den foreslåede bestemmelse, herunder bestemmelserne vedrørende oplysningspligt over for den registrerede i forordningens artikel 13 og 14 og bestemmelsen vedrørende behandlingssikkerhed i forordningens artikel 32.

Boligorganisationerne m.v. får med den foreslåede ændring alene mulighed for at videregive oplysninger til andre boligorganisationer m.v., der har almene boliger i samme boligområde, som det i dag er tilfældet i medfør af bestemmelsen.

Det er – i lighed med i dag – en betingelse for at kunne behandle modtagne oplysninger, at den modtagende boligorganisation m.v. har vurderet, at det af hensyn til den tryghedsskabende indsats i boligområdet er nødvendigt at kende til disse oplysninger i tilfælde af, at boligorganisationen modtager en ansøgning fra den pågældende eller medlemmer af dennes husstand. De modtagne oplysninger skal således være relevante for behandlingen af eventuelle fremtidige ansøgninger fra den pågældende lejer eller medlemmer af lejers husstand.

Det vil ligesom i dag være op til den enkelte boligorganisation m.v. at vurdere, om der på baggrund af eventuelle indsamlede oplysninger om en boligsøgende eller medlemmer af dennes husstand er grundlag for at afvise den pågældende. Det kan i den forbindelse være nødvendigt, at boligorganisationen m.v. indsamler yderligere oplysninger om ophævelsen hos den boligsøgende. En sådan indsamling vil skulle ske under iagttagelse af reglerne i databeskyttelsesforordningen.

Såfremt det viser sig nødvendigt, at der skal ske indsamling af yderligere oplysninger fra andre, vil dette også skulle ske under iagttagelse af de databeskyttelsesretlige regler.

Forslaget ændrer i øvrigt ikke på, at det fortsat overlades til boligorganisationerne m.v. selv at afgøre, hvorvidt de ønsker at benytte sig af ordningen, og der indføres ikke pligt til at videregive de omhandlede oplysninger.

Til nr. 32

Det følger af de gældende regler i § 104, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v., at nettoprovenuet ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, og at overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.

Efter den foreslåede § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver til stk. 6, 2. pkt., kan transport-, bygnings- og boligministeren efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme, som er beliggende i udsatte boligområder, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån m.v., men overføres til boligorganisationens dispositionsfond.

Det foreslås i § 80 g, stk. 1, at boligorganisationen indbetaler 40 pct. af et nettoprovenu, der er tilgået dispositionsfonden og som stammer fra afhændelse af ejendomme i udsatte boligområder, til Landsbyggefonden, når transport-, bygnings- og boligministeren har godkendt, at midlerne ikke skal anvendes som

ekstraordinært afdrag på statslån m.v., jf. den foreslåede § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver til stk. 6, 2. pkt. Den foreslåede bestemmelse har ingen betydning for, hvilken andel af et nettoprovenu der skal indbetales til Landsbyggefonden, hvis der ikke foreligger en sådan godkendelse.

Det foreslås desuden i § 80, stk. 2, at der ikke sker indbetaling af 40 pct. af nettoprovenuet til Landsbyggefonden, som nævnt i stk. 1, når det er besluttet at anvende det pågældende nettoprovenu til finansiering af aktiviteter omfattet af en helhedsplan, til grundkøbstilskud, jf. § 119 b, eller til ommærkningsbidrag, jf. § 20, stk. 6.

Det vurderes, at de foreslåede, forbedrede muligheder for, at boligorganisationen selv kan beholde og anvende et provenu fra afhændelse af boliger i henholdsvis områder omfattet af en udviklingsplan og ghettoområder vil bevirke, at der i højere grad vil blive afhændet boliger i de pågældende områder. Det vurderes desuden, at der i kraft af forslaget vil blive tilført flere midler til dispositionsfonden, og at midlerne blandt andet vil blive anvendt til finansiering af aktiviteter omfattet af en helhedsplan, til grundkøbstilskud og til ommærkningsbidrag, jf. forslagets nr. 4 og 36.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 15 og 33.

Til nr. 33

Efter de gældende bestemmelser i almenboliglovens § 82, stk. 5, fastsætter Landsbyggefonden med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse nærmere regler om blandt andet indbetalingsgrundlag for en række indtægter i fonden.

Der er med hjemmel i den nævnte bemyndigelsesbestemmelse fastsat regler i Landsbyggefondens regulativ om indbetaling til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden.

Efter § 21 i Landsbyggefondens regulativ om indbetaling til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden overføres ved hel eller delvis afståelse af en almen ejendom overskydende beløb til dispositionsfonden, jf. § 104 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Efter § 21, stk. 2, i Landsbyggefondens regulativ opgør Landsbyggefonden, hvilken forholdsmæssig andel af det overskydende beløb der skal indbetales til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden.

Det foreslås i § 82, stk. 5, at Landsbyggefondens gældende bemyndigelse til med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse at fastsætte nærmere regler om fondens indbetalingsgrundlag udvides, så den fremover tillige omfatter Landsbyggefondens indtægter vedrørende nettoprovenu fra salg af almene familieboliger som ejerboliger, jf. almenboliglovens § 80 f, og Landsbyggefondens indtægter vedrørende den foreslåede § 80 g. Bemyndigelsen forudsættes anvendt af Landsbyggefonden til fastsættelse af nærmere regler om indbetalingsgrundlaget i Landsbyggefondens regulativ om indbetaling til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden, hvor der i forvejen er fastsat bestemmelser om andre indtægtskilder i fonden.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 32.

Til nr. 34

Det fremgår af almenboliglovens § 96, at Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte i henhold til § 92, stk. 1, af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder en eventuel almen administrationsorganisation, medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer. Fonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen anvender midler, der er til dens rådighed i henhold til § 87. Af § 96, stk. 2, fremgår, at Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92, stk. 1, og § 92 b af, at der ansøges om transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af salg efter kapitel 5 a i almenboligloven.

Det foreslås med § 96, stk. 3, at Landsbyggefonden skal betinge ydelse af støtte i henhold til §§ 91, 91 a, 92 og 92 b til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. den foreslåede § 168 a, stk. 2.

Efter den foreslåede § 168 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 39, skal den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen udarbejde en udviklingsplan for et hårdt ghettoområde. En udviklingsplan skal som udgangspunkt indebære, at andelen af almene familieboliger reduceres til 40 pct. inden 2030. Transport-, bygnings- og boligministeren har dog mulighed for at dispensere fra kravet om 40 pct., jf. den foreslåede § 168 a, stk. 3.

Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre boliger. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig.

Til nr. 35

Det foreslås at ændre § 119 a, stk. 5, hvorefter ”svarende til lån efter stk. 1.” ændres til: ”svarende til lån efter stk. 1 og tilskud efter stk. 8.”

Der er tale om en konsekvensrettelse, der skal ses i lyset af, at ved opgørelse af anskaffelsessummen til brug ved fastsættelse af grundkøbstilskud skal der ses bort fra et beløb, der svarer til tilsagnet om tilskud efter § 119 b, 1. pkt.

Til nr. 36

Almenboligloven omfatter ingen bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger. Der er tale om et nyt redskab, hvorefter en almen boligorganisation for at opnå en alsidig boligsammensætning efter transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse kan yde tilskud ved køb af grunde til etablering af almene boliger.

Formålet med forslaget er at styrke en alsidig boligsammensætning i kommuner, hvor der er et behov for at etablere nye almene boliger som følge af, at almene boliger beliggende i kommunen er blevet revet ned eller afhændet. Det kan ske ved at støtte etablering af nye almene boliger i områder, hvor de samlede grundudgifter ellers ikke ville muliggøre alment byggeri inden for rammerne af maksimumsbeløbet.

Det foreslås i § 119 b, stk. 1, 1. pkt., at efter transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse kan en almen boligorganisation yde tilskud ved køb af grunde til etablering af almene boliger, jf. § 20, stk. 5, med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning.

Ordningen begrænses ved at stille et krav om, at kommunalbestyrelsen vurderer og giver tilsagn til de nye almene boliger, ligesom kommunernes garantier stadig gælder for lånene til de almene boliger. Det sikrer sammen med grundkapitalinskuddet, at der ikke bygges mere, end der er behov for i de enkelte kommuner. Der ændres desuden ikke på grundkapitalniveauet og beboerinskuddet.

I § 119 b, stk. 1, 2. pkt., foreslås det, at det er en betingelse, at der er meddelt tilsagn om ydelsesstøtte efter §§ 115 og 117, at området er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og at de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af en ansøgning fra en boligorganisation om at yde et grundkøbstilskud omfatter kontrol af, om alle formelle krav, som stilles i forhold til en sådan beslutning, er opfyldt, og vurdering af om ansøgningen er sagligt begrundet. Som led heri skal der blandt andet foreligge dokumentation for, at provenuet er opnået gennem afhændelse af almene boliger beliggende i afdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, at kommunalbestyrelsen har vurderet,

at der er et behov for nye almene boliger og har meddelt tilsagn om støtte efter almenboliglovens §§ 115 eller 117, og at grundudgiften er rimelig set i forhold til markedsprisen i dette pågældende område.

I § 119 b, stk. 1, 3 pkt., foreslås, at betingelsen i § 119 a, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse. Det vil sige, at en boligorganisations tilsagn om at yde tilskud til grundkøb skal ske inden for rammerne af almenboliglovens § 119 a stk. 4, om betingelser for at yde tilsagn om grundkøbslån.

Tilskud efter stk. 1 vil, jf. den foreslåede § 20, stk. 5, kunne ydes inden for en ramme, der svarer til det nettoprovenu, som boligorganisationen har opnået ved afhændelse af ejendomme i boligafdelinger beliggende i et hårdt ghettoområde, som led i gennemførelse af en udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1.

Det er således hensigten, at et nettoprovenu fra afhændelse af almene boliger i særligt udsatte boligområder – det vil sige almene boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde – kan indgå i finansiering af "erstatningsbyggeri" af boligorganisationens boligafdelinger i den kommune, hvor antallet af almene boliger er reduceret som led i gennemførelse af en udviklingsplan.

Til nr. 37

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer og deres afdelinger, jf. almenboliglovens §§ 164 og 165.

Hvis boligorganisationen ikke lever op til sine forpligtelser, kan kommunalbestyrelsen efter de gældende regler i almenboliglovens § 165 meddele de påbud, der skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Om nødvendigt kan kommunalbestyrelsen efter § 165 tillige indsætte en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse.

Kommunalbestyrelsens beføjelser efter § 165 rækker ikke så vidt som til at påbyde salg eller nedrivning af boliger. Derimod vil kommunalbestyrelsen f.eks. kunne pålægge boligorganisationen at iværksætte en plan til løsning af boligområdets problemer, at gennemføre nærmere bestemte større istandsættelsesarbejder eller at ændre valget af vedligeholdelsesordning, hvis der er behov for dette for at sikre boligernes vedligeholdelsesstand.

Påbud efter almenboligloven § 165 anvendes efter ministeriets vurdering i praksis typisk kun vedrørende påtrængende vedligeholdelsesbehov.

Det foreslås derfor, at der indsættes en ny § 165 a, hvorefter kommunalbestyrelsen kan give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, herunder indsatser mod dannelse af ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2.

Den foreslåede nye bestemmelse vil give kommunalbestyrelsen videre rammer for at meddele påbud om at iværksætte indsatser til at bekæmpe eller forebygge, at boligområder udvikler sig til ghettoområder, idet påbuddene kan iværksættes, når kommunalbestyrelsen vurderer, at det er nødvendigt. Det vil således ikke være en betingelse, at boligorganisationen ikke lever op til lovgivningens krav, eller at den fører en klart uforsvarlig drift af afdelingen. Heller ikke den foreslåede nye bestemmelse vil række til, at kommunalbestyrelsen direkte kan påbyde salg eller nedrivning som en del af indsatsen mod dannelse af ghettoområder.

Bestemmelsen har således til formål at tydeliggøre, at påbudsmuligheden også kan anvendes til nødven-

dige større indsatser i udsatte boligområder og dermed understrege kommunalbestyrelsens ansvar for at medvirke til, at udsatte boligområder ikke udvikler sig i til ghettoområder.

Til nr. 38

Kommunalbestyrelsen vil som tilsynsmyndighed, jf. almenboliglovens § 165, om nødvendigt skulle tage relevante forholdsregler overfor boligorganisationen, hvis den ikke af egen drift tager de skridt, der er nødvendige for at sikre, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard. Der kan f.eks. være tale om påbud om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder. I yderste tilfælde kan kommunalbestyrelsen indsætte en midlertidig forretningsfører, jf. almenboliglovens § 165, stk. 2 og 3.

Med den foreslåede § 165 a udvides kommunalbestyrelsens muligheder for at give påbud til en boligorganisation, således at der også kan gives påbud om iværksættelse af indsatser i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, herunder indsatser mod dannelse af ghettoområder, jf. § 62 a, stk. 2.

Efter almenboliglovens § 168 har transport-, bygnings- og boligministeren samme beføjelser, som kommunalbestyrelsen har efter § 165, hvorefter boligorganisationerne bl.a. kan meddeles påbud for at sikre en forsvarlig drift.

Med den foreslåede ændring af § 168 ændres § 165 til §§ 165 og 165 a. Derved udvides transport-, bygnings- og boligministerens beføjelser til også at omfatte beføjelser efter den foreslåede nye § 165 a, jf. forslaget § 1, nr. 37. Efter den foreslåede § 165 a kan kommunalbestyrelsen – og dermed også ministeren i kraft af den foreslåede ændring af § 168 – meddele påbud om indsatser i udsatte boligområder, herunder også indsatser mod dannelse af ghettoområder.

Kommunalbestyrelsens og ministerens beføjelser som tilsynsmyndighed omfatter heller ikke efter de foreslåede nye bestemmelser kompetence til at meddele påbud om, at boligorganisationen iværksætter salg eller nedrivning af boliger.

Til nr. 39

Det følger af almenboliglovens §§ 6 a-6 f, at boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger. De almene boligafdelinger skal være økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstå i god og tidssvarende standard. Dette er en vanskelig opgave at løfte i de mest belastede ghettoområder.

Boligorganisationerne kan selv træffe beslutning om salg eller nedrivning af boliger, hvis de vurderer, at dette er nødvendigt. Sådanne beslutninger kan træffes af boligorganisationens øverste myndighed, der efter § 6, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen) har kompetencen til at træffe afgørelse om salg af afdelingernes ejendomme, om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme og om nedlæggelse af en afdeling.

I praksis vil boligorganisationerne ofte inddrage afdelingens beboere i sådanne beslutninger, men de vil kunne gennemføres uden afdelingens godkendelse. Dog skal afdelingens godkendelse ifølge almenboliglovens § 75 c indhentes forud for salg efter almenboliglovens kap. 5 a, der vedrører salg af boliger som ejerboliger.

Nedrivning eller salg af boliger vil ofte indgå i en helhedsplan, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 3, hvis øvrige elementer som udgangspunkt skal godkendes af afdelingen. Det vil i disse tilfælde typisk være nødvendigt, at afdelingen tager stilling til den samlede plan, idet afdelingen kan have svært ved at forholde sig alene til enkelte dele af planen, ligesom det vil kunne vanskeliggøre samarbejdet med afdelingen, hvis væsentlige beslutninger, der indgår i den samlede plan, træffes hen over hovedet på beboerne.

Nedrivning af boliger medfører, at lejerne skal opsiges. Dette kan ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1. Derimod er der efter gældende ret ikke mulighed for at opsiges lejere med den begrundelse, at ejendommen skal sælges.

Almenboligloven indeholder ikke regler om udvikling af ghettoområder ved nedbringelse af andelen af almene familieboliger.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 1, 1. pkt., skal den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et boligområde, som er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4. Forslaget vil få den virkning, at udviklingsplanen vil medvirke til, at udvalgte boligområder omdannes til åbne og velintegrerede bydele og modvirke dannelse af parallelsamfund.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 1, 2. pkt., skal udviklingsplanen have som mål inden 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4. Forslaget vil medvirke til, at andelen af almene familieboliger vil blive nedbragt til højst 40 pct. og derved bidrage til flere blandede bolig- og ejerformer i de boligområder, der vil blive omfattet af kravet om udviklingsplaner.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 1, 3. pkt., kan ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre almene boliger. Forslaget betyder, at der i de boligområder, hvor der er blevet revet boliger ned i årene efter 2010, og hvor der ikke er bygget andre almene boliger i stedet, vil disse boliger kunne indgå som en del af den samlede opgørelse.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 1, 4. pkt., indgår erhvervsareal i opgørelsen af antal boliger, således at hver 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig. Forslaget betyder, at det bliver klart, hvordan erhvervsareal skal indgå i opgørelsen af antal boliger.

Det foreslås samtidig med § 96, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 34, at det bliver en betingelse for støtte fra Landsbyggefonden til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, at antallet af almene familieboliger nedbringes til den andel, der er fastsat i den godkendte udviklingsplan, jf. den foreslåede § 168 a, stk. 2. Der henvises til bemærkningerne til det nævnte forslag. Der vil ved en ændring af bekendtgørelse nr. 1223 af 22. november 2017 om udlejning af almene boliger m.v. blive mulighed for, at boligorganisationen kan opskrive lejere under 65 år på oprykningsventelisten og betale gebyret herfor med henblik på at fremme fraflytningen fra de pågældende områder.

Udviklingsplanen skal på baggrund af en ambitiøs, men realistisk vurdering konkret angive, hvilke skridt boligorganisationen har tænkt sig at tage, herunder hvilke boliger boligorganisationen har tænkt sig at nedrive eller sælge. Desuden skal udviklingsplanen indeholde en tidsplan for omdannelse af boligområdet, således at denne sker inden for en rimelig tidshorisont, en skitse for finansiering af omdannelsen og milepæle for denne. Der vil i en bekendtgørelse blandt andet blive fastsat en frist for indsendelse af udviklingsplanen. Denne frist forventes fastsat til 6 måneder.

Med § 168 a, stk. 2, foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner efter den foreslåede stk. 1.

Inden indsendelse til ministerens godkendelse skal planen være besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og godkendt af kommunalbestyrelsen. Hvis flere boligorganisationer med afdelinger i ghettoområdet skal udarbejde en udviklingsplan, vil de enkelte boligorganisationer kunne "udveksle" krav, således at der ikke nødvendigvis sker nedbringelse af andelen af almene familieboliger i samme omfang i alle de implicerede afdelinger. En sådan planlagt "udveksling" vil skulle fremgå af udviklingsplanen.

Kravet om, at ministeren skal godkende udviklingsplanen, vil indebære, at ministeren vurderer, om planen er realistisk og tilstrækkelig i forhold til at vende boligområdets udvikling, herunder om omdannelsen

planlægges gennemført inden 2030. Det forhold, at planen har som sit mål at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende boligområde, vil således ikke i sig selv indebære, at betingelserne for ministerens godkendelse er opfyldt.

Den godkendte udviklingsplan skal danne udgangspunkt for en egentlig helhedsplan i overensstemmelse med tidsplanen. Hvis boligorganisationen har fået ministerens godkendelse af en udviklingsplan, men denne efterfølgende ikke gennemføres i overensstemmelse med planen, vil kommunalbestyrelsen som følge af de almindelige tilsynsbeføjelser efter almenboliglovens § 165 kunne indsætte en forretningsfører til at sikre den videre udvikling i overensstemmelse med planen.

Forslaget vil betyde, at der hvert år i forbindelse med offentliggørelse af ghettolisten stilles krav om udarbejdelse af en udviklingsplan for nye hårde ghettoområder. En godkendt plan vil være en forudsætning for at søge om midler til renovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer og nedrivning fra Landsbyggefonden, jf. det foreslåede § 96, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 34. Kravet rettes til de boligorganisationer og kommuner, der er ansvarlige for de relevante ghettoområder.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 3, kan transport-, bygnings- og boligministeren i særlige tilfælde efter ansøgning dispensere fra reglen i stk. 1, 2. pkt., når følgende 4 forhold som minimum opfyldes:

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 3, nr. 1, skal ansøgning om dispensation indeholde en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 2, i 2030.

Med den første betingelse menes der, hvordan det med tydelige handlepunkter vil fremgå og sikres, at boligområdet inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten. Dette vil være handlepunkter på det boligsociale område. Her skal kommunalbestyrelse og boligorganisation gennem en fokuseret boligsocial indsats klart an vise, hvordan boligområdet kan løftes af ghettolisten ved indsatser, der øger beskæftigelsen, mindsker kriminaliteten og højner uddannelsesniveaue t i boligområdet inden 2030.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 3, nr. 2, skal ansøgning om dispensation desuden indeholde dokumentation for, at andelen af almene familieboliger i ghettoområder overstige 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen. Forslaget betyder, at andelen af almene familieboliger i ghettoområder i kommunen samlet set overstiger 12 pct. set i forhold til det samlede antal familieboliger i kommunen.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 3, nr. 3, skal ansøgning om dispensation endvidere indeholde redegørelse for, at nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct.

Her kan betingelsen være opfyldt i tilfælde, hvor der ikke er ledige arealer, eller hvor bebyggelsesprocenten allerede er høj, eller hvor prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen, hvorfor privat nybyggeri ikke er rentabelt. Det vurderes at være tilfældet, når bebyggelsesprocenten overstiger 60 pct. Bebyggelsesprocenten opgøres for de enkelte områder hver for sig.

Efter den foreslåede § 168 a, stk. 3, nr. 4, skal ansøgning om dispensation endelig indeholde en redegørelse for, at salg efter en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

Denne betingelse skal dokumenteres med en markedsvurdering udført af en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmægler og være udarbejdet efter det tidspunkt, hvor boligområdet er blevet omfattet af pligten til at skulle udarbejde en udviklingsplan, jf. det foreslåede § 168 a, stk. 1, og afspejle den aktuelle markedsværdi på dette tidspunkt.

Almenboligloven indeholder ikke bestemmelser om afvikling af ghettoområder.

Med den foreslåede § 168 b, stk. 1, kan transport-, bygnings- og boligministeren meddele almene boligorganisationer påbud om at afvikle et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 4, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter den foreslåede § 168 a, stk. 1, som ministeren kan godkende, eller hvis den godkendte udviklingsplan, jf. den foreslåede § 168 a, stk. 2, ikke bliver implementeret i overensstemmelse med planen.

Forslaget har til formål at sikre afvikling af nogle få ghettoområder, som er så belastede, at en egentlig afvikling af ghettoen som samlet alment boligområde er den eneste vej frem.

Påbud om afvikling kan være aktuelt i de ghettoområder, som er værst ramt af et samspil af udfordringer vedr. arbejdsløshed, kriminalitet, sociale problemer og en høj andel af beboere fra ikkevestlige lande. Det vil være områder, der typisk er plaget af hård kriminalitet og massiv utryghed, og hvor det trods en massiv og årelang indsats ikke er lykkedes kommunen og boligorganisationen at vende den negative udvikling.

Forslaget vil betyde, at der f.eks. med et samlet salg eller en total nedrivning kan skabes et grundlag for udviklingen til en ny attraktiv bydel integreret med resten af samfundet.

I ministerens vurdering af, om der skal meddeles påbud, vil indgå en række kriterier, herunder hvor længe området har været på ghettolisten, områdets udvikling i forhold til ghettokriterierne og omfanget og karakteren af kriminalitet i området. Herudover vil en gældende helhedsplan og realismen og ambitionerne heri blive taget med i vurderingen. Der vil således også blive lagt vægt på, om en planlagt eller iværksat helhedsplan inden for en rimelig tidshorisont vil kunne omdanne området til en velfungerende bydel. Såfremt der foreligger en udviklingsplan for boligområdet, vil denne også indgå i vurderingen.

Det vil i sidste ende ud fra en samlet vurdering på baggrund af ovenstående skulle besluttes af transport-, bygnings- og boligministeren, om det vil være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afvikler ghettoområdet som samlet alment boligområde.

Med forslaget vil der være tale om en særlig statslig indgriben over for boligorganisationen, som ligger udover de påbud m.v., der kan gives som led i det løbende tilsyn med boligorganisationen.

Vurderer ministeren, at et ghettoområde skal afvikles, vil de implicerede boligorganisationer efter forslaget skulle modtage et påbud om at afvikle området som alment boligområde. En sådan afvikling vil bl.a. kunne ske ved salg af bygninger til private investorer, salg af arealer, renovering med henblik på salg, salg med henblik på omdannelse til ejerboliger eller udlejningsboliger, nedrivning af boliger m.v.

Det bemærkes, at afgørelse om afhændelse, væsentlig forandring eller nedrivning af afdelingernes ejendomme kan træffes af øverste myndighed uden afdelingernes godkendelse, jf. § 6, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. Sådanne beslutninger skal dog godkendes af kommunalbestyrelsen, og for så vidt angår salg og nedrivning af almene boliger tillige af transport-, bygnings- og boligministeren, jf. den foreslåede § 27, stk. 2, og den foreslåede § 28, stk. 3. Ministeren skal dog ikke godkende salg af almene boliger, hvis afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

Det følger af grundlovens § 73, stk. 1, at ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det, og det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Der foreligger ekspropriation i grundlovens forstand, hvis der gøres indgreb i en rettighed, der er beskyttet af grundlovens § 73 (et indgreb i "ejendom"), og indgrebet må karakteriseres som ekspropriativt ("afståelse").

Et påbud om afvikling efter den foreslåede § 168 b, stk. 1, må antages at udgøre et indgreb i de almene boligorganisationers råden over ejendomme i de omfattede boligområder og dermed i en rettighed, der er beskyttet af grundlovens § 73.

Om der er tale om et ekspropriativt indgreb ("afståelse") vil herefter bero på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som momenter, der må tillægges betydning ved udøvelsen af dette skøn, kan navnlig peges på indgrebets formål og begrundelse, i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, herunder om det rammer mange eller få personer, indgrebets intensitet, om indgrebet angår en fremtidig eller aktuel råden, og om indgrebet går ud på at overføre rettigheden fra den hidtidige ejer til en ny eller på en tilintetgørelse af denne rettighed.

Der kan på den ene side peges på, at den foreslåede ordning indføres som led i en indsats for at omdanne udsatte boligområder, og at udstedelse af et påbud efter den foreslåede bestemmelse i § 168 b, stk. 1, vil ske efter transport-, bygnings- og boligministerens vurdering af, at den udarbejdede udviklingsplan ikke kan godkendes eller ikke bliver implementeret i overensstemmelse med planen, jf. nærmere herom ovenfor. På den anden side vil et påbud efter bestemmelsen indebære en pligt til at afvikle det pågældende boligområde. Som anført ovenfor vil en sådan afvikling kunne ske ved hjælp af en række forskellige midler, som i varierende grad vil være mulige at benytte i det konkrete boligområde. Intensiteten af et påbud vil bl.a. bero på, hvilke muligheder den pågældende almene boligorganisation har for at afvikle det omhandlede boligområde. Der vil imidlertid efter omstændighederne kunne være tale om et forholdsvis intensivt indgreb.

Det vurderes på den anførte baggrund, at udstedelse af påbud efter den foreslåede bestemmelse i § 168 b, stk. 1, vil kunne indebære ekspropriation. Det må bero på en konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde foreligger ekspropriation. Er indgrebet ekspropriativt, vil den pågældende almene boligorganisation have krav på erstatning efter grundlovens § 73. Kravet på erstatning må i tilfælde af manglende enighed rejses ved domstolene.

Det foreslås i § 168 b, stk. 2, at boligorganisationen og kommunalbestyrelsen efter modtagelse af transport-, bygnings- og boligministerens påbud om afvikling, jf. stk. 1, i fællesskab skal udarbejde en afviklingsplan. Planen kan give mulighed for bevarelse eller nybyggeri af almene boliger, dog sådan at højst 25 pct. af den boligmasse, der er tilladt efter lokalplanen, må være almene boliger. Det vil ved bekendtgørelse med hjemmel i § 169, stk. 2, med den ændring, der foreslås i lovforslagets § 1, nr. 40, blive fastsat, at afviklingsplanen skal sendes til ministeren til orientering inden for en frist, der forventes fastsat til 6 måneder med mulighed for en kort forlængelse i særlige tilfælde.

Den udarbejdede plan vil skulle implementeres i overensstemmelse med tidsplanen. Hvis afviklingen ikke efterfølgende gennemføres i overensstemmelse med planen, vil ministeren dog ikke kunne indsætte en forretningsfører til at sikre den videre afvikling i overensstemmelse med planen. I stedet vil ministeren kunne benytte sig af de beføjelser, der fremgår af det foreslåede § 168 b, stk. 4, jf. nedenfor.

Et eventuelt overskud ved projektets afslutning tilføres boligorganisationens dispositionsfond. Landsbyggefonden vil efter den foreslåede bestemmelse i almenboliglovens § 92, stk. 3, i det samtidig fremsatte forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte) (L 39) kunne yde støtte til planens gennemførelse.

I § 168 b, stk. 3, foreslås, at medfører foranstaltninger til afvikling, der er udført i henhold til påbud efter stk. 1, tab, yder transport-, bygnings- og boligministeren erstatning herfor. Erstatningen fastsættes af ekspropriations- og taksationsmyndighederne efter lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at påbud om afvikling, jf. den foreslåede § 168 b, stk. 1, kan udgøre ekspropriation efter grundlovens § 73. Det vil bero på en konkret vurdering fra sag til sag, om påbuddet vil udgøre et ekspropriativt indgreb. I den forbindelse vil der bl.a. blive lagt vægt på, om der er tale om tvangsmæssig afståelse af den pågældende ejers ejendom.

De nævnte foranstaltninger vil f.eks. være salg af bygninger til private investorer, salg af arealer til

privat bebyggelse, renovering med henblik på salg, salg med henblik på anvendelse til ejerboliger eller udlejningsboliger, nedrivning af boliger m.v.

Erstatningen for eventuel ekspropriation skal være fuldstændig. Det vil sige, at der skal betales en erstatning, der økonomisk stiller ejeren, som denne ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket. Erstatningen fastsættes af ekspropriations- og taksationsmyndighederne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Med forslaget til § 168 b, stk. 4, foreslås det, at afvikler den almene boligorganisation ikke ghettoområdet efter påbud herom, jf. stk. 1, iværksætter transport-, bygnings- og boligministeren nødvendige tiltag for statslig overtagelse af de berørte afdelinger med henblik på afvikling.

Transport-, bygnings- og boligministeren udarbejder herefter en afviklingsplan, som vil kunne indeholde samme elementer som boligorganisationens plan efter den foreslåede § 168 b, stk. 2. På det grundlag vil ministeren tage skridt til at fremsætte et lovforslag om statslig overtagelse af et konkret ghettoområde med henblik på afvikling.

Med den foreslåede ordning efter § 168 b, stk. 1-4, vil der således blive tale om statslig intervention i to faser. For det første meddeles påbud til boligorganisationen om selv at afvikle et konkret ghettoområde. Og hvis dette ikke har den ønskede effekt, vil transport-, bygnings- og boligministeren herefter foranledige statslig overtagelse ved lov.

Der vil således – såfremt der er flertal i Folketinget for at gennemføre ny lovgivning om statslig overtagelse af et ghettoområde – blive udarbejdet en ny lov for det konkrete område, som skal afvikles. Loven vil indeholde nærmere bestemmelser om fremgangsmåden ved afviklingen, herunder nærmere bestemmelser om forholdet til anden lovgivning og eventuel kompensation i forbindelse med afviklingen. Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at en sådan afvikling vil kunne indebære ekspropriation efter grundlovens § 73. I det omfang afviklingen vurderes at udgøre ekspropriation, vil der i en sådan afviklingslov blive indsat de fornødne bestemmelser, herunder om ydelse af fuldstændig erstatning efter grundlovens § 73. Det bemærkes i den forbindelse, at spørgsmålet om, hvorvidt og i hvilket omfang en sådan afvikling vil indebære ekspropriation, vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. På den baggrund er det fundet mest hensigtsmæssigt, at de nærmere bestemmelser om afviklingen af et konkret alment boligområde vil blive fastsat i en konkret lov, når beslutningen om afvikling er truffet. Den konkrete lov vil endvidere indeholde bestemmelser om genhusning af beboere i forbindelse med statslig overtagelse. Det er hensigten, at reglerne vil blive fastsat således, at genhusningen for beboerne vil svare til almenlejelovens § 86.

Et eventuelt overskud ved statslig afvikling af et ghettoområde vil skulle indbetales til staten. Midlerne vil indgå i finansieringen af afviklingsopgaver, der giver underskud.

Det foreslås i § 168 b, stk. 5, at transport-, bygnings- og boligministeren kan afholde udgifter, der er forbundet med overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling, jf. stk. 4. Som eksempler på sådanne udgifter kan nævnes udarbejdelse af en afviklingsplan, udgifter forbundet med evt. salg af bygninger eller grunde, udgifter til evt. nedrivning af bygninger eller dele heraf, udgifter til genhusning af beboere m.v.

Afvikling, der sker ved nedrivning af boliger, medfører, at lejerne skal opsiges. Dette kan ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1.

En afvikling af området som alment boligområde, der sker ved salg af boliger, vil kunne forudsætte, at boligerne sælges fri for lejere, idet formålet med afviklingen som alment boligområde ikke vil kunne nås, hvis de hidtidige beboere ikke flytter. Det vil sige, at lejerne må opsiges. Der er efter gældende regler ikke mulighed for at opsiges lejerne med den begrundelse, at ejendommen skal sælges. Det foreslås derfor, at

der i almenlejeloven indsættes en hjemmel til opsigelse i denne situation. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 2, og de tilhørende bemærkninger.

Med den foreslåede § 27 c, jf. lovforslagets § 1, nr. 12, vil solgte ejendomme i udsatte boligområder, der bliver private udlejningsejendomme, i en årrække skulle udlejes efter særlige kriterier fastsat af kommunalbestyrelsen. Kriterierne, der har til formål at bevare en bedring i beboersammensætningen, vil skulle tinglyses som servitut på de pågældende ejendomme med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

I forbindelse med opsigelse vil beboerne skulle have tilbudt en ny bolig i samme boligområde.

Ved en statslig overtagelse af området skal der desuden tages stilling til rammerne for, hvad der efterfølgende skal ske med det overtagne boligområde. Staten eller kommunalbestyrelsen vil kunne igangsætte et byudviklingsprojekt, som skal genoprette og udvikle området til en attraktiv bydel, som er integreret i byen og har en blandet beboersammensætning.

Uanset om afviklingen gennemføres af den almene boligorganisation eller af staten, skal kommunalbestyrelsen både bidrage til at gennemføre afviklingen af ghettoområdet og til at udvikle det nye byområde efterfølgende.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen for at sikre de bedst mulige rammer for en hensigtsmæssig udvikling af boligområdet vil tilvejebringe det plangrundlag, der er nødvendigt for at kunne realisere de besluttede ændringer. Erhvervsministeren har dog efter de gældende regler, der ikke foreslås ændret, en række beføjelser ("landsplanbeføjelser"), der efter omstændighederne vil kunne bringes i anvendelse, jf. planlovens § 3. Erhvervsministeren kan herunder i særlige tilfælde pålægge en kommunalbestyrelse at bringe planlovens bestemmelser i anvendelse, herunder tilvejebringe en plan med et nærmere bestemt indhold, og i særlige tilfælde beslutte at overtage kommunalbestyrelsens beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning, herunder vedrørende tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Landsplanbeføjelserne anvendes kun i de undtagelsestilfælde, hvor overordnede interesser måtte gøre det nødvendigt at fravige lovens almindelige opgavefordeling for den fysiske planlægning.

Til nr. 40

Efter almenboliglovens § 169, stk. 2, kan transport-, bygnings- og boligministeren fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i §§ 164-166, der omhandler kommunalbestyrelsens tilsynsbeføjelser med de almene boligorganisationer.

Med lovforslagets § 1, nr. 40, ændres henvisningen i § 169, stk. 2, fra §§ 164-166 til §§ 164-166, 168 a og 168 b. Hermed foreslås det, at transport-, bygnings- og boligministerens bemyndigelse udvides til også at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i de foreslåede nye §§ 168 a og 168 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 39.

Bemyndigelsen forventes at ville blive anvendt til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse og indhold af en plan for nedbringelse af antallet af boliger (udviklingsplan). Herunder vil der blive fastsat regler om frist for udarbejdelsen. Denne vil blive fastsat til 6 måneder. Desuden vil der blive fastsat regler om udarbejdelse af en fælles udviklingsplan, når flere boligorganisationer har afdelinger i samme ghettoområde, om kriterier for ministerens vurdering af udviklingsplaner, om frist for revision af planer, der ikke kan godkendes af ministeren, og om mulighed for dispensation fra kravet om nedbringelse af andelen af familieboliger til højst 40 pct. Ligeledes vil der blive fastsat regler om planens detaljeringsgrad og fastlæggelse af milepæle og om ministeriets opfølgning på gennemførelse af planen. Desuden vil der blive fastsat regler om orientering af afdelingsbestyrelsen.

For så vidt angår afviklingspåbud, vil der blive fastsat kriterier for ministerens overvejelse af behovet for påbud og om ministerens påbud til boligorganisationen. Desuden vil der blive, fastsat regler om

samme forhold som nævnt vedrørende udviklingsplanerne, dog således at der i overensstemmelse med den foreslåede § 168 b ikke vil blive stillet krav om ministerens godkendelse af planen, der alene skal sendes til ministeren til orientering.

Derimod vil der ikke blive fastsat regler om ministerens beslutning om afviklingspåbud, idet en sådan beslutning træffes på grundlag af en konkret samlet vurdering, jf. bemærkningerne til § 1, nr. 39.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af, at der i § 2, nr. 6, foreslås en udvidelse af almenlejelovens § 90, stk. 1, idet der indsættes et nyt nummer, hvorved nr. 12 bliver nr. 13.

Til nr. 2

Efter de gældende regler i almenlejelovens § 85 kan udlejeren ikke opsig lejere med den begrundelse, at der skal ske hel eller delvis overdragelse af en ejendom, som ejes af en almen boligorganisation. De lejere, som er i ejendommen på overdragelsestidspunktet, har således i kraft af lejeaftalen ret til at forblive lejere i ejendommen efter ejerskiftet.

Det følger af § 27 a i almenboligloven, at lejerne med de undtagelser, som følger af § 27 a, stk. 2-11, efter overdragelsen er omfattet af lejeloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, når ejendommen overdrages til en erhverver, der ikke er omfattet af almenlejeloven.

Det foreslås, at der i almenlejelovens § 85, *stk. 1, nr. 2*, indsættes en ny bestemmelse, hvorefter udlejeren kan opsig lejeaftalen, når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven, helt eller delvist overdrages.

Med den foreslåede bestemmelse gives udlejeren ret til at opsig de lejere, som bebor ejendommen eller den del af ejendommen, som skal overdrages, når der er tale om en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven. Udlejerens opsigelsesadgang vil gælde både for lejeforhold, der består ved ændringslovens ikrafttrædelse og for lejeforhold, der aftales senere.

Det følger af forslaget, at det er op til boligorganisationen at beslutte, om der skal ske opsigelse som følge af overdragelsen. Formålet med bestemmelsen er at gøre ejendommen eller den del af ejendommen, som ønskes afhændet, så salgbar som muligt. Normalt vil det øge efterspørgslen efter en udlejningsejendom, hvis den indeholder uudlejede boliger. Det er op til boligorganisationen at beslutte, om lejemålene i ejendommen skal opsiges. Dog vil boligorganisationen efter den foreslåede nye § 27, stk. 4, i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, som en betingelse for godkendelse af salg skulle opsig lejere, der ikke opfylder kriterier fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af den foreslåede 27 c, stk. 1, i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 12.

Bortset fra denne pligt til at opsig visse lejere vil det kunne indgå i forhandlingerne med erhververen, om der skal ske opsigelse af lejemål i ejendommen. Lejere har således ikke noget krav på at blive boende i ejendommen. Opsigelse kan ske, når der er indgået en bindende aftale om overdragelse med en erhverver.

Det bemærkes i den forbindelse, at overdragelse af ejendomme, som indeholder almene boliger, kræver, at både kommunalbestyrelsen og transport-, bygnings- og boligministeren har godkendt denne, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2.

Til nr. 3

Efter den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 86, stk. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig, hvis lejeren kan opsiges som følge af nedrivning eller ombygning.

Det foreslås at udvide den gældende bestemmelse i lovens § 86, *stk. 1*, om obligatorisk tilbud om erstatningsbolig til også at omfatte tilfælde af opsigelse efter den foreslåede bestemmelse om opsigelse som følge af hel eller delvis overdragelse, jf. den foreslåede § 85, stk. 1, nr. 2. Hvis der er tale om salg af boliger i ejendomme som led i en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a, kan der dog alene tilbydes erstatningsbolig i det boligområde, hvor den ejendom, som overdrages, er beliggende.

Da der ikke er tale om en midlertidig foranstaltning, vil udlejeren skulle tilbyde lejeren en permanent erstatningsbolig.

Det følger af de gældende regler i lovens § 86, at boligorganisationen uden unødigt ophold skal tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som den tidligere bolig.

En passende beliggenhed betyder, at lejeren som udgangspunkt har ret til at få tilbudt en bolig i samme kommune. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed. Dette gælder dog ikke ved tilbud om erstatningsbolig som følge af hel eller delvis overdragelse af ejendomme som led i en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a. I sådanne ejendomme kan der alene tilbydes erstatningsbolig i det pågældende boligområde.

Boligorganisationen skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede udgifter i forbindelse med flytningen.

Skal genhusningsboligerne være almene familieboliger, er der også mulighed for, at boligorganisationen kan indgå aftale med en anden boligorganisation om, at denne anden boligorganisation sørger for genhusningen. Ved opsigelse som følge af salg forudsætter dette, at beboere i ejendomme, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. den foreslåede § 61, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., kan genhuses i boliger i det samme boligområde.

Endelig indebærer pligten til genhusning, at en boligorganisation er berettiget til at indgå aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten. Her skal der ved opsigelse som følge af overdragelse også ske genhusning i boliger i det samme boligområde, når overdragelsen omfatter ejendomme, der er en del af et ghettoområde, jf. almenboliglovens § 168 a.

Afviser lejeren et genhusningstilbud, har boligorganisationen ikke længere pligt til at genhuse lejeren, og lejeren må selv finde et andet sted at bo.

Til nr. 4

Det følger af § 86, stk. 4, 1. pkt., at udlejeren i tilfælde af opsigelse af en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, uden unødigt ophold skal tilbyde lejeren at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt og boligen skal udlejes.

Det foreslås, at den gældende pligt til at tilbyde erstatningsbolig i almenlejelovens § 86, *stk. 4, 1. pkt.*, i forbindelse med opsigelse af lejere udvides til også at omfatte opsigelse som følge af hel eller delvis overdragelse af ejendommen. Ændringen indebærer, at de opsagte lejere skal tilbydes en bolig i

den del af ejendommen, der fortsat er almene boliger, hvis en sådan bliver ledig senest 3 måneder efter fraflytningstidspunktet.

Ændringen er endvidere en konsekvens af, at den nuværende § 86, stk. 1, nr. 5, bliver til nr. 6, jf. dette lovforslags § 2, nr. 2.

Til nr. 5

Det følger af § 90, stk. 1, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), at udlejer i visse tilfælde har mulighed for at ophæve lejemålet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, eller når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Det foreslås med forslagets § 2, nr. 6, at indsætte et nyt nummer 10 i almenlejelovens § 90, stk. 1, som indebærer, at udlejer kan hæve lejeaftalen, når lejerens eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180-181, 192 a, 216, 237, 244-246, § 252, stk. 1, 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Den foreslåede § 90, stk. 1, nr. 10, medfører således en adgang for udlejer til at hæve lejeaftalen, når lejerens eller medlemmer af lejerens husstand er straffet for kriminalitet omfattet af bestemmelsen, og forholdet er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, som lejemålet er beliggende i.

De kriminalitetstyper, der foreslås omfattet af ordningen, omfatter groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde, grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted begået efter aftale eller med flere i forening, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder, videreoverdragelse af euforiserende stoffer, nærliggende fareforvoldelse for nogens liv eller førlighed, voldtægt og drab.

Det forudsættes, at alle domme om overtrædelse af de pågældende bestemmelser skal kunne begrunde en ophævelse af lejemålet. Det er imidlertid en betingelse for ophævelsen i medfør af den foreslåede ordning, at lejer eller et medlem af lejers husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for at have begået den utryghedsskabende kriminalitet.

Med anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter forstås anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter straffelovens §§ 68 og 69, hvor der er sket frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74 a. En ophævelse forudsætter, at der foreligger en endelig dom i straffesagen mod den pågældende.

Derudover skal forholdet efter bestemmelsen være begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Den geografiske afstand fastsættes i fugleflugtslinje fra det tætteste yderste punkt af matrikelnummeret, hvorpå lejemålet er beliggende, og til det sted, hvor gerningen ifølge dommen er begået.

Omfattet af bestemmelsen er kriminalitet begået af lejerens eller personer, der er medlemmer af lejerens husstand på gerningstidspunktet. At lejerens eller det pågældende medlem af husstanden fraflytter lejemålet forud for domsafsigelsen eller lejemålets ophævelse vil således ikke i sig selv medføre, at lejemålet ikke kan ophæves for den resterende del af husstanden. Det forudsættes i den forbindelse, at adgangen til at ophæve lejemålet efter den foreslåede bestemmelse udnyttes i relativ nær tidsmæssig tilknytning til den straffedom, der danner grundlag for udsættelsen, og uden unødigt ophold efter at udlejer har fået kendskab til den pågældende straffedom.

Som anført ovenfor kan udlejer ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejerer til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.

Det forhold, at lejerer eller medlemmer af lejerens husstand idømmes en ubetinget fængselsstraf for kriminalitet omfattet af den foreslåede ordning, vil imidlertid altid skulle betragtes som væsentligt og dermed kunne danne grundlag for en ophævelse. Udlejer skal dermed ikke godtgøre, at lejers flytning er påkrævet.

I forbindelse med en retlig prøvelse af udlejers beslutning om ophævelse af lejemålet vil udlejer derfor som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt ved at fremlægge et domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejer skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Det forudsættes i den forbindelse, at almenlejelovens § 107, stk. 3, finder anvendelse i sager omfattet af den foreslåede ordning, således at der i fogedretten er mulighed for – foruden dokumentbevis i form af domsudskrift fra straffesagen – at føre enkelte vidner, hvis det måtte skønnes nødvendigt.

Det bemærkes, at fogedretten fortsat vil kunne afvise at fremme forretningen, hvis fogedretten finder det betænkeligt at fremme forretningen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Der vil i forbindelse med en umiddelbar fogedforretning efter den foreslåede ordning i øvrigt skulle foretages en konkret proportionalitetsafvejning efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet og familielivet.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.7.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 3

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af, at der i § 3, nr. 2, foreslås en udvidelse af lejelovens § 93, stk. 1, idet der indsættes et nyt litra, hvorved litra l bliver til litra m.

Til nr. 2

Det følger af § 93, stk. 1, i lejeloven, at udlejer i visse tilfælde har mulighed for at ophæve lejemålet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, eller når lejerer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Det foreslås med forslagens § 3, nr. 2, at indsætte et nyt litra j i lejelovens § 93, *stk. 1*, som medfører, at udlejer kan hæve lejeaftalen, når lejerer eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfolge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237, 244-246, 252, stk. 1, 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Den foreslåede § 93, stk. 1, litra j, medfører således en adgang for udlejer til at ophæve lejeaftalen, når lejerer eller medlemmer af lejerens husstand er straffet for kriminalitet omfattet af den foreslåede § 93, stk. 1, litra j.

De kriminalitetstyper, der foreslås omfattet af ordningen, omfatter groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes

arbejde, grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted begået efter aftale eller af flere i forening nærliggende fare for voldelse for nogens liv eller førighed, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpene omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

Det er en betingelse for ophævelsen i medfør af den foreslåede ordning, at lejer eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for at have begået den utryghedsskabende kriminalitet.

Med anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter forstås anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter straffelovens §§ 68 og 69, hvor der sker frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74 a.

En ophævelse forudsætter desuden, at der foreligger en endelig dom i straffesagen mod den pågældende.

Derudover skal forholdet efter bestemmelsen være begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Den geografiske afstand fastsættes i fugleflugtslinje fra det tætteste yderste punkt af matrikelnummeret, hvorpå lejemålet er beliggende, og til det sted, hvor gerningen ifølge dommen er begået.

Omfattet af bestemmelsen er kriminalitet begået af lejeren eller personer, der er medlemmer af lejerens husstand på gerningstidspunktet. At lejeren eller det pågældende medlem af husstanden fraflytter lejemålet forud for domsafsigelsen eller lejemålets ophævelse, vil således ikke i sig selv medføre, at lejemålet ikke kan ophæves for den resterende del af husstanden. Det forudsættes i den forbindelse, at adgangen til at ophæve lejemålet efter den foreslåede bestemmelse udnyttes i tidsmæssig tilknytning til lejerens dom og dermed til den utryghedsskabende adfærd i boligområdet.

Ifølge lejelovens § 94, stk. 1, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.

Det bemærkes i den forbindelse, at det forhold, at lejeren eller medlemmer af lejerens husstand idømmes en ubetinget frihedsstraf for kriminalitet omfattet af den foreslåede ordning, altid vil skulle betragtes som væsentligt og dermed kunne danne grundlag for en ophævelse. Udlejer skal dermed ikke godtgøre, at lejers flytning er påkrævet.

I forbindelse med sagens behandling ved retten vil udlejer derfor som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt, ved at fremlægge et domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejer skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Det forudsættes i den forbindelse, at lejelovens § 107, stk. 3, finder anvendelse i sager omfattet af den foreslåede ordning, således at der i fogedretten er mulighed for – foruden dokumentbevis i form af domsudskrift fra straffesagen – at føre enkelte vidner, hvis det måtte skønnes nødvendigt.

Fogedretten vil fortsat kunne afvise at fremme forretningen, hvis fogedretten finder det betænkeligt at fremme forretningen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Der vil i forbindelse med en umiddelbar fogedforretning efter den foreslåede ordning i øvrigt skulle foretages en konkret proportionalitetsafvejning efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet og familielivet.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.7.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejer efter de gældende regler om

tilbudsplicht i § 100, stk. 1, i lov om leje, tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Efter lejelovens § 100, stk. 4, finder reglerne anvendelse ved overdragelse af ejendomme omfattet af almenboligloven, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af denne lov. Dette indebærer, at tilbudsplichten gælder, hvis erhververen ikke er omfattet af almenboligloven, hvilket typisk vil sige en privat investor, der, hvis ejendommen drives videre som en udlejningsejendom, vil være omfattet af lejeloven.

Det foreslås fastsat i § 100, stk. 4, 2. pkt., at overdragelse af ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, i almenboligloven, undtages fra reglerne om tilbudsplicht i lovens § 100, stk. 4. Sådanne ejendomme vil derfor ikke skulle tilbydes lejerne i forbindelse med overdragelsen.

Formålet med at øge muligheden for at sælge ejendomme, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. den foreslåede § 61 a, stk. 1, i almenboligloven, er bl.a. at understøtte en udvikling henimod en mere varieret beboersammensætning i boligområdet. Opretholdelse af tilbudsplicht i sådanne boligområder må forventes at modvirke disse bestræbelser.

Til § 4

Det foreslås med *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. december 2018, jf. dog det foreslåede *stk. 2*.

Med *stk. 2* foreslås det, at § 51 c som affattet ved denne lovs § 1, nr. 23, træder i kraft den 1. juli 2019.

Med *stk. 3*, foreslås det, at ved opgørelsen af de perioder, der er nævnt i foreslåede § 61 a, stk. 4 og 5, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 30, medregnes den periode, hvor området har været en del af et ghettoområde efter de hidtil gældende ghettokriterier. Et område, der i 2014, 2015, 2016 og 2017 har været på ghettolisten efter de hidtil gældende kriterier, og som også i 2018 er på ghettolisten, vil således blive omfattet af de nye regler straks ved lovforslagets ikrafttrædelse.

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

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017 og lov nr. 733 af 8. juni 2018, foretages følgende ændringer:

§ 4. Almene ungdomsboliger er:
1-10) ...
Stk. 2. ...

1. I § 4, stk. 1, indsættes som nr. 11:
»11) Almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.«

§ 13. (Ophævet)

2. Efter § 12 indsættes:

»§ 13. Arbejdssproget i de beboerdemokratiske organer er dansk. Beslutninger, der er truffet i modstrid med denne bestemmelse, er uden gyldighed.«

§ 20. I en dispositionsfond i boligorganisationen indgår:
1).....
2) Overskud på en afdelings drift.
3-11)
Stk. 2.-6. ...

3. § 20, stk. 1, nr. 2, affattes således:
»2) Overskydende nettoprovenu, der opstår ved likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling.«

4. I § 20 indsættes efter stk. 4 som nye stykker:

»Stk. 5. Indgår et nettoprovenu, som stammer fra afhændelse af almene boliger som led i gennemførelse af en udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, i dispositionsfonden, kan disse midler tillige anvendes til grundkøbstilskud, jf. § 119 b.

Stk. 6. Indgår et nettoprovenu, som stammer fra afhændelse af almene boliger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, i dispositionsfonden, kan disse midler tillige anvendes til ommærkningsbidrag. Boligorganisationen kan give tilsagn om ommærkningsbidrag efter 1. pkt. til ungdomsboliger, der er ommærket efter § 4, stk. 1, nr. 9 eller 11, når boligerne ligger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, og når lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for støttede ungdomsboliger. § 101 b, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 7 og 8.

§ 27. ...

Stk. 2. Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal afhændelse tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, medmindre afhændelse sker inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution.

Stk. 3. Afhændelse skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragel-

5. § 27, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

sestidspunktet lægges til grund. I øvrigt foretages vurderingen efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendommejendomsvurderingsloven, jf. dog stk. 5.

Stk. 4....

Stk. 5. Ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom til en anden afdeling inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til indestående belåning. Meddelte tilsagn om støtte overføres, og statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier vedstås. Sker afhændelse af ejendom med henblik på opførelse af nybyggeri med støtte efter § 115 eller § 117, og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, fastsættes overdragelsessummen dog efter stk. 3. Sker afhændelse med henblik på ombygning med støtte efter de i 3. pkt. nævnte bestemmelser, og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, kan overdragelsessummen fastsættes til en værdi, der svarer til seneste almindelige vurdering, omvurdering efter § 3 eller § 4-vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens § 6. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. dog stk. 6.

Stk. 6....

Stk. 7. Stk. 5, 5. pkt., finder tilsvarende anvendelse ved afhændelse af almene plejeboliger til en certificeret friplejeboligleverandør, der vil anvende ejendommen som friplejeboliger, når køber kan overtage bestående støttede lån. Staten overtager på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 127. Kan køber ikke overtage bestående støttede lån, finder stk. 3 anvendelse.

Stk. 8. -9. ...

Stk. 10. Stk. 1-3 og 8 finder ikke anvendelse ved salg efter kapitel 5 a.

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger efter stk. 2, når:

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan samt ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Stk. 4. For boliger beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, er det en betingelse for ministerens godkendelse af afhændelsen, at lejere, der ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af 27 c, stk. 1, opsiges, jf. § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger.«

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 5-12.

6. I § 27, stk. 3, 2. pkt., der bliver stk. 5, 2. pkt., ændres »stk. 5« til: »stk. 7«.

7. I § 27, stk. 5, 3. pkt., der bliver stk. 7, 3. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 5«.

8. I § 27, stk. 5, 5. pkt., der bliver stk. 7, 5. pkt., ændres »stk. 6« til: »stk. 8«.

9. I § 27, stk. 7, 1. pkt., der bliver stk. 9, 1. pkt., ændres »Stk. 5, 5. pkt.« til: »Stk. 7, 5. pkt.«

10. I § 27, stk. 7, 3. pkt., der bliver stk. 9, 3. pkt., ændres »stk. 3« til: »stk. 5«.

11. I § 27, stk. 10, der bliver stk. 12, ændres »Stk. 1-3 og 8« til: »Stk. 1-5 og 10«.

12. Efter § 27 a indsættes:

»§ 27 b. Kommunalbestyrelsen kan indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligafdelings ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

§ 27 c. Kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere. Kriterierne efter 1. pkt. fastsættes senest ved kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelsen og gælder i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom. Kriterier fastsat efter 1.

§ 28. ...

Stk. 2. -4. ...

Stk. 5. Stk. 3 og 4 finder ikke anvendelse ved salg efter § 75 a og § 75 b. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, som er beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, og som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 4, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvori afdelingen er beliggende.

§ 30. ...

Stk. 2. -3.

Stk. 4. Tilbud i henhold til stk. 1 og 2 skal angive salgssummen, den kontante udbetaling og de øvrige vilkår, der skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af kommunen. Acceptfristen skal være mindst 8 uger. § 27, stk. 4, om vurdering m.v. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5.-7. ...

§ 31. §§ 5 b, 6 a-6 e og 27 a og § 28, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region.

Stk. 2. ...

§ 37. ...

Stk. 2. -3. ...

Stk. 4. Kan afdelingsmødets godkendelse af gennemførelse af arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens

pkt. finder tillige anvendelse på nye udlejningsboliger, der opføres på ejendommen.

Stk. 2. Kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Stk. 3. Udlejes et lejemål i strid med kriterierne, skal kommunalbestyrelsen pålægge udlejer at ophæve lejeaftalen.«

13. I § 28 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er

- 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, eller
- 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

14. I § 28, *stk. 5, 1. pkt.*, der bliver stk. 6, 1. pkt., ændres »Stk. 3 og 4« til: »Stk. 4 og 5«.

15. § 28, *stk. 5, 2. pkt.*, der bliver stk. 6, 2. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 1, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 5, men overføres til dispositionsfonden.«

16. I § 30, *stk. 4, 3. pkt.*, ændres »§ 27, stk. 4« til: »§ 27, stk. 6«.

17. I § 31, *stk. 1*, ændres »§ 28, stk. 3 og 4« til: »§ 28, stk. 4 og 5«.

18. I § 37, *stk. 4, nr. 3*, ændres »helhedsplaner og« til: »helhedsplaner,«.

19. I § 37, *stk. 4, nr. 4*, ændres »bebyggelsen.« til: »bebyggelsen og«.

øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder,
- 2) større energibesparende foranstaltninger,
- 3) boligsociale helhedsplaner og
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen.

Stk. 5. -6. ...

§ 51 b. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt i 1. pkt., også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge. Afvisning efter 1. og 2. pkt. kan ske, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager en af de i 1. eller 2. pkt. nævnte ydelser. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende. Kommunalbestyrelsen indberetter beslutninger efter 1. og 2. pkt. til transport-, bygnings- og boligministeren.

Stk. 2. -10. ...

20. I § 37, stk. 4, indsættes som nr. 5:

»5) indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1.«

21. I § 37 indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»Stk. 6. Vælger boligorganisationens øverste myndighed at indsatte en realiseringsbestyrelse, der skal styre gennemførelsen af arbejder besluttet efter stk. 4, skal denne realiseringsbestyrelse omfatte mindst én ledelsesrepræsentant fra boligorganisationen og ét medlem af eller en repræsentant udpeget af kommunalbestyrelsen.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

22. I § 51 b, stk. 1, 2. pkt., ændres »eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge.« til: », sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.«

23. Efter § 51 b indsættes før overskriften før § 52:

»§ 51 c. I en almen boligafdeling, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Stk. 2. Med ægtefæller, jf. stk. 1, sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen påser inden udlejning, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der er nævnt i stk. 1, og meddeler dette til boligorganisationen.

§ 52.

Stk. 2.-4. ...

Stk. 5. Boligorganisationen skal i lejekontrakten med en lejer af en bolig, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, oplyse, hvornår et eventuelt ommærkningsbidrag ophører.

§ 59. ...

Stk. 2. -5. ...

Stk. 6. Ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, må ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden

- 1) er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service,
- 2) er under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt i henhold til § 78, stk. 2, i lov om fuldbyrdelse af straf m.v., og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 57 c, stk. 1, i lov om social service,
- 3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden eller
- 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.

Stk. 7. -12. ...

§ 60. ...

Stk. 2. -3. ...

Stk. 4. For almene familieboliger, der er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de ledige boliger i området skal udlejes efter særlige kriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter med henblik på at styrke beboersammensætningen. Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision, senest 4 år efter at den er truffet. Har området ikke på dette tidspunkt status som ghettoområde, kan beslutningen ikke forlænges yderligere.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i helt særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i stk. 1. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til transport-, bygnings- og boligministeren.«

24. I § 52, *stk. 5*, ændres »7 eller 10« til: »7, 9, 10 eller 11«, og »ophører« ændres til: »nedtrappes eller ophører«.

25. I § 59, *stk. 6*, ændres »ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4« til: »udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1«.

26. I § 59, *stk. 6, nr. 3*, ændres »orden eller« til: »orden,«.

27. I § 59, *stk. 6, nr. 4*, ændres »uddannelsesinstitution.« til: »uddannelsesinstitution,«.

28. I § 59, *stk. 6*, indsættes som *nr. 5-7*:

- »5) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik,
- 6) modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller
- 7) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.«

29. § 60, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* For almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, skal boligorganisationen anviser ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet og offentliggør dem. Kriterierne tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.«

§ 61 a. Ved et ghettoområde forstås fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst tre af følgende kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct.
- 2) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
- 3) Antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
- 4) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct.
- 5) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør hver 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 1.

§ 63 e. En boligorganisation kan til andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde, videregive oplysning om, at et af boligorganisationens lejemål beliggende i boligområdet er blevet opsagt eller ophævet efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-9 eller 12, i lov om leje af almene boliger, hvis videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet. Videregivelsen må alene omfatte oplysninger om navnet og adressen på den pågældende lejer og oplysning om, at opsigelsen eller ophævelsen er sket efter § 85, stk. 1, eller § 90, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.

Stk. 2. -3. ...

30. § 61 a affattes således:

»**§ 61 a.** Ved et udsat boligområde forstås et område, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

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

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

Stk. 3. Ved en boligområde nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende opdeling af boligområder, og at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet.

Stk. 4. Ved et hårdt ghettoområde forstås et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne i stk. 2, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. For årene 2018, 2019 og 2020 skal betingelserne i stk. 2 have været opfyldt de seneste 5 år.

Stk. 6. Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør hver 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 1, 2, 4 og 5.«

31. I § 63 e, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 90, stk. 1, nr. 7-9 eller 12« til: »§ 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13«.

32. Efter § 80 f indsættes:

»**§ 80 g.** 40 pct. af de midler, der indgår i dispositionsfonden efter § 20, stk. 1, nr. 2, indbetales til Landsbyggefonden,

§ 82. ...

Stk. 2. -4. ...

Stk. 5. Med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse fastsætter Landsbyggefonden nærmere regler om registrering af ibrugtagelsesår, jf. §§ 79 og 80, om indbetalingsgrundlaget, jf. §§ 80 a-80 e, om indberetninger efter stk. 1 og om administration af lån efter stk. 4.

§ 96....

Stk. 2....

§ 119 a. ...

Stk. 2. - 4. ...

Stk. 5. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1.

Stk. 6. -7. ...

§ 168. Transport-, bygnings- og boligministeren har tilsvarende beføjelser, som er tillagt kommunalbestyrelsen efter § 165. Transport-, bygnings- og boligministeren kan endvidere søge opfyldelse af pligter, som efter loven eller vedtægterne

når midlerne er omfattet af en godkendelse efter § 28, stk. 6, 2. pkt.

Stk. 2. Der sker ikke indbetaling som nævnt i stk. 1, når det er besluttet at anvende midlerne til finansiering af aktiviteter omfattet af en godkendt helhedsplan, til grundkøbstilskud, jf. § 119 b, eller til ommærkningsbidrag, jf. § 20, stk. 6.«

33. I § 82, *stk. 5*, ændres »§§ 80 a-80 e« til: »§§ 80 a-80 g«.

34. I § 96 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Landsbyggefonden skal betinge ydelse af støtte i henhold til §§ 91, 91 a, 92 og 92 b til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.«

35. I § 119 a, *stk. 5*, ændres »lån efter stk. 1.« til: »lån efter stk. 1 og tilskud efter § 119 b.«

36. Efter § 119 a indsættes før overskriften for § 120:

»**§ 119 b.** Efter transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse kan en almen boligorganisation yde tilskud ved køb af grunde til etablering af almene boliger, jf. § 20, stk. 5, med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning. Det er en betingelse, at der er meddelt tilsagn om ydelsesstøtte efter §§ 115 og 117, at området er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og at de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumbeløbet, jf. § 115, stk. 10. Betingelsen i § 119 a, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.«

37. Efter § 165 indsættes:

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

38. I § 168, *1. pkt.*, ændres »§ 165« til: »§§ 165 og 165 a«.

påhviler bestyrelse, forretningsfører eller revisor, fremtvunget ved pålæg af daglige bøder, som tilfalder statskassen.

39. Efter § 168 indsættes:

»§ 168 a. Den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen skal i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4. Udviklingsplanen skal have som sit mål inden 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4. Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre almene boliger. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at hver 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig.

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren skal godkende udviklingsplaner efter stk. 1.

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde efter ansøgning dispensere fra reglen i stk. 1, 2. pkt., når

- 1) ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i 2030,
- 2) andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct., og
- 4) salg efter en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

§ 168 b. Transport-, bygnings- og boligministeren kan meddele almene boligorganisationer påbud om at afvikle et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter § 168 a, stk. 1, som ministeren kan godkende, eller hvis den godkendte udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 2, ikke bliver implementeret i overensstemmelse med planen.

Stk. 2. Efter modtagelse af transport-, bygnings- og boligministerens påbud om afvikling, jf. stk. 1, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en afviklingsplan. Planen kan give mulighed for bevarelse eller nybyggeri af almene boliger, dog sådan at højst 25 pct. af den boligmasse, der er tilladt efter lokalplanen, må være almene boliger.

Stk. 3. Medfører foranstaltninger til afvikling, der er udført i henhold til påbud efter stk. 1, tab, yder transport-, bygnings- og boligministeren erstatning herfor. Erstatningen fastsættes af ekspropriations- og taksationsmyndighederne efter lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

§ 169. ...

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om de i §§ 164-166 nævnte forhold.

§ 80. Udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 12, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, § 19 og § 20 finder tilsvarende anvendelse på udlejers overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. -3. ...

§ 85. Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde: 1-5)...

Stk. 2. -3. ...

§ 86. Kan en lejer opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Udlejer og lejer kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent, jf. stk. 2, eller midlertidig, jf. stk. 3. I tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom.

Stk. 2. -3. ...

Stk. 4. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt og boligen skal udlejes. Hvis flere lejere er berettiget til at leje en bolig efter 1. pkt., skal boligen først tilbydes den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen.

Stk. 5.-7.

§ 90. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde: 1-12) ...

Stk. 2. -3. ...

Stk. 4. Afvikler den almene boligorganisation ikke ghettoområdet efter påbud herom, jf. stk. 1, iværksætter transport-, bygnings- og boligministeren nødvendige tiltag for statslig overtagelse af de berørte afdelinger med henblik på afvikling.

Stk. 5. Transport-, bygnings- og boligministeren kan afholde udgifter, der er forbundet med overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling, jf. stk. 4.«

40. I § 169, stk. 2, indsættes efter »§§ 164-166«: », 168 a og 168 b«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 80, stk. 1, 1. pkt., ændres »90, stk. 1, nr. 7-9 og 12« til: »90, stk. 1, nr. 7-9 og 13«.

2. I § 85, stk. 1, indsættes efter nr. 1 som nyt nummer: »2) Når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvist overdrages.«

Nr. 2-5 bliver herefter nr. 3-6.

3. I § 86, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nye punktnummer: »Det samme gælder ved opsigelse efter § 85, stk. 1, nr. 2. For beboere i sådanne ejendomme, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., hvor overdragelsen sker som et led i en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger m.v., kan der dog alene tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde.«

4. I § 86, stk. 4, 1. pkt., ændres »eller 5« til: », 3 eller 6«.

5. I § 90, stk. 1, indsættes efter nr. 9 som nyt nummer: »10) Når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237, 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291,

stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.«

Nr. 10-12 bliver herefter nr. 11-13.

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 555 af 29. maj 2018, foretages følgende ændringer:

§ 27. Udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 93, stk. 1, litra g-i og l, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12 og 13 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. -3. ...

§ 93. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

a-l) ...

Stk. 2.- 3. ...

§ 100. ...

Stk. 2. -3. ...

Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov.

Stk. 5. ...

1. I § 27, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 93, stk. 1, litra g-i og l« til: »§ 93, stk. 1, litra g-i og m«.

2. I § 93, stk. 1, indsættes efter litra i som nyt litra:

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

Litra j-l bliver herefter litra k-m.

3. I § 100, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:

»Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.«

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. december 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 51 c som affattet ved denne lovs § 1, nr. 23, træder i kraft den 1. juli 2019.

Stk. 3. Ved opgørelsen af de perioder, der fastsættes i § 61 a, stk. 4 og 5, i lov om almene boliger m.v., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 30, medregnes den periode, hvor området har været en del af et ghettoområde efter § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017.

