

Socialministeriet  
Almene boliger

14. december 2005

**Samråd A – D den 14. december 2005 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. og lov om påligningen af indkomstskat til staten (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) (L 70)**

Samrådspørgsmål A:

Idet der henvises til besvarelsen af spørgsmål 64 bedes ministeren redegøre for, hvordan ministeren agter at følge på Institut for Menneskerettigheders henstilling om, ”at det præciseres i selve lovtæksten, at der ved administrationen af almene boliger ikke må diskrimineres over for bestemte grupper begrundet i race, national eller etnisk oprindelse, religion, tro, politisk overbevisning, køb, seksuel orientering, alder, handicap eller lignende.”

Samråd A:

Det er et bærende princip i almenboligloven, at der ikke må ske diskrimination af bestemte befolkningsgrupper begrundet i bl.a. race, køn, tro, alder, handicap osv.

Forbuddet mod diskrimination er grundfæstet i forskellige konventioner og retsgrundsætninger. Derfor er der ikke behov for at lovgive udtrykkeligt om dette i hvert enkelt tilfælde.

Derimod fremgår det af bemærkningerne til L 70, at der ikke må ske diskrimination over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning, national eller etnisk oprindelse, religion, politisk overbevisning eller lignende.

Overfor kommuner og boligorganisationer vil jeg gøre særligt opmærksom på denne betingelse. Når ministeriet modtager underretning om aftalte kriterier for salg af almene boliger, vil ministeriet desuden påse, at der ikke sker ulovlig diskrimination.

Som et eksempel i den gældende lov kan jeg nævne, at forbuddet mod diskrimination også gælder, når kommuner og boligorgani-

sationer indgår aftaler om fleksibel udlejning. Dette fremgår ikke af lovteksten, men fremgår derimod af bemærkningerne til det daværende lovforslag og af vejledningen om fleksibel udlejning.

Som bekendt blev lovforslaget om fleksibel udlejning fremsat af den tidligere socialdemokratiske regering, og jeg må derfor gå ud fra, at især Socialdemokraterne er enige med mig i, at dette er en hensigtsmæssig fremgangsmåde.

Jeg ser derfor ingen fare for ulovlig diskrimination i forbindelse med aftale om kriterier for salg – diskrimination er forbudt, og overholdelse af forbuddet vil blive påset både af kommunen og af ministeriet.

Når det er sagt, vil jeg også pege på, at den nye salgsordning og de øvrige indsatser mod ghettoisering i L 70 jo iværksættes, fordi der er et stærkt behov for en indsats som virker i de problemramte områder.

Derfor må vi altså se tingene lidt i det rette perspektiv. Når der fastsættes kriterier for salg, så vil det have den effekt, at nogle grupper udelukkes fra at købe en bolig ved førstegangssalg – ja, det er jo ligefrem formålet med at fastsætte kriterier.

Dette kan i et boligområde være nødvendigt for at undgå, at den skæve beboersammensætning blot cementeres ved salget.

Der kan aftales mange kriterier. I lovforslaget er det nævnt, at det f.eks. kan aftales, at mulige købere skal have tilknytning til arbejdsmarkedet. Eller at mulige købere skal have en årsindkomst over et vist niveau. Det er også muligt at kombinere forskellige kriterier, f.eks. sådan, at det aftales, at personer med en rimelig årsindkomst samt alderspensionister vil kunne købe.

Helt overordnet forudsætter jeg, at de lokale parter aftaler rimelige, hensigtsmæssige og afbalancerede kriterier som med udgangspunkt i de lokale forhold medvirker til, at beboersammensætningen i området over tid bliver mere varieret. Der er jeg overbevist om, at de lokale parter vil gøre.

Jeg synes derfor ikke, at der er grund til at fastsætte detaljerede regler om de aftaler, der skal indgås om kriterier for salget. Der er derfor lagt op til, at der kan indgås netop de aftaler, der bedst passer til de lokale forhold. Som jeg allerede har nævnt, vil ministeriet skulle orienteres om aftalerne. Vi vil nøje følge, om de aftaler, der indgås, medfører uhensigtsmæssige konsekvenser for særlige grupper som f.eks. de handicappede.

I forlængelse af min besvarelse af spørgsmål A, vil jeg besvare spørgsmål C og derefter vil jeg gå til spørgsmål B.

### Samrådsspørgsmål C:

Ministeren bedes uddybe sine svar vedrørende lovforslagets konstruktion af salg af almene boliger med henblik på evt. udelukkelse af visse personers ret til at købe en bolig på lige fod med andre.

### Samråd C:

Som udgangspunkt vil alle lejere kunne købe i de afdelinger, hvor det er besluttet, at der kan ske salg til lejerne, ligesom alle kan købe ledige boliger i de afdelinger, hvor dette er bestemt.

Boligorganisationen og kommunen kan dog på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i afdelingen fastsætte kriterier for, hvilke grupper der kan sælges boliger til, således at der ikke nødvendigvis skal sælges til alle interesserede lejere.

Forslaget gælder både ved salg til lejerne og ved salg af ledige boliger.

Ordningen er hel frivillig, således at det er op til de lokale parter - boligorganisationen og kommunen - i fællesskab og på baggrund af de konkrete forhold i afdelingen at vurdere, om der er behov for at fastsætte kriterier, herunder om kriterierne skal være vide, eller om de skal være mere snævre.

De kriterier, som boligorganisationen og kommunen aftaler, indgår i den "pakke", som afdelingens lejere efterfølgende skal tage stilling til. Dette medfører, at boligorganisationen og kommunen må fastsætte nogle rimelige og afbalancerede kriterier, hvis de skal nå målet om salg. Ellers risikerer de nemlig, at flertallet af lejerne stemmer nej til forslaget om salg.

Dermed er ordningen i vid udstrækning selvregulerende – ønsker man et salg, og ønsker man, at lejerne stemmer for et salg, må kommune og boligorganisation naturligvis sikre sig, at der ikke er flere end højst nødvendigt, der udelukkes fra at købe.

Det er jeg sikker på, at de lokale parter har for øje.

Som der står i lovforslaget - og som jeg tidligere har tilkendegivet - kunne kriterierne tage udgangspunkt i en afgrænsning ud fra årsindkomst eller ud fra tilknytningen til arbejdsmarkedet. Hermed mener jeg, at husstanden ud fra en samlet vurdering har en væsentlig tilknytning til arbejdsmarkedet.

Det er helt væsentligt, at der fastsættes nogle saglige og objektive kriterier, der ikke diskriminerer visse grupper.

Jeg har allerede redegjort for forbuddet mod diskrimination, så det vil jeg lade ligge i denne forbindelse. Jeg vil dog gerne gentage, at Socialministeriet skal orienteres om fastsatte kriterier. Dermed kan ministeriet gribe ind overfor evt. diskriminerende kriterier.

Forslaget er et element i den samlede indsats, som er nødvendig for at få rettet op på ghettoerne. Den nye permanente salgsordning er således målrettet de problemramte områder, hvor der kan være et stærkt behov for at styrke beboersammensætningen.

Hvis boligorganisationen skulle være forpligtet til at sælge til alle interesserede, kunne organisationen i nogle af afdelingerne - hvor prisen er forholdsvis lav - risikere at skulle sælge til mindre ressourcestærke lejere, hvorved formålet ikke vil kunne opfyldes.

I de mest problemramte områder er vi lige nu i en situation, hvor hensynet til genopretning af området er så stor en samfundsmæssig opgave, at den i nogle tilfælde må gå forud for hensynet til den enkelte køber.

Den almene sektor har selv peget på, at netop bekymringen for at salg ville føre til en cementering af problemerne har bremset for brugen af salg som et redskab i indsatsen mod ghettoisering. Denne bekymring har jeg ønsket at imødegå med dette lovforslag, så salg af almene boliger i højere grad kan føre til en varieret bolig- og beboersammensætning i de problemramte områder.

Der vil kun være behov for at fastsætte de omhandlede kriterier i afdelinger, hvor der er problemer med beboersammensætningen, og hvor der er risiko for, at beboersammensætningen ikke ændres, hvis der ikke sættes begrænsninger for, hvem der kan købe.

Det er meget vigtigt at sikre, at salget får en god start, som kan tiltrække flere købere og også flere ressourcestærke lejere i de boliger, der ikke sælges.

### Samrådsspørgsmål B:

Ministeren bedes redegøre for baggrunden for at Institut for Menneskerettigheder ikke har fået det foreliggende lovforslag i høring. I den forbindelse henvises til, at Institutet fik ”lov om ændring af almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og lov om kommunal anvisningsret (Indsats mod ghettoisering, jf. lov nr. 328 af 18. maj 2005 i høring.

### Samråd B

Omdrejningspunktet i L 70 er at skabe nye og bedre muligheder for beboerne i de almene boligområder. Jeg kan f.eks. nævne flyttehjælp, udvidet mulighed for kommunal anvisning, bedre muligheder for etablering af erhverv, præcisering af mulighederne for erhverv. Hertil kommer nye støttemuligheder både til renovering og til en social og forebyggende indsats.

Et enkelt element i lovforslaget vedrører adgangen til at fastsætte kriterier for salg.

Dette element i lovforslaget er relevant for Institut for Menneskerettigheder, og jeg skal beklage, at instituttet ved en fejl ikke var på høringslisten.

### Samrådsspørgsmål D:

Idet der henvises til ministerens svar på spørgsmål 51 bedes ministeren uddybe svaret og redegøre for hvordan ministeren vil sikre at ingen lejere kan risikere at komme til at stå uden tag over hovedet som følge af den nye bestemmelse om erstatningsboliger ved nedrivning, ombygning fra beboelse til anden anvendelse eller lignende.

### Samråd D

Jeg forstår, at udvalget ønsker, at jeg skaber sikkerhed for, at ingen lejere kan risikere at komme til at stå uden tag over hovedet som følge af nedrivning af almene ejendomme og ombygning af almene ejendomme til erhverv.

Det er faktisk lige netop det, jeg har gjort ved at foreslå de nye regler om erstatningsboliger.

Sagen er, at det efter de gældende regler er muligt at opsigse almene lejere i forbindelse med nedrivning og ombygning. Og de gældende regler indeholder også bestemmelser om erstatningsboliger.

Problemet er imidlertid, at de gældende regler efter min opfattelse ikke giver lejerne tilstrækkelig sikkerhed for, at de rent faktisk får tilbudt en erstatningsbolig.

Jeg kan bruge nedrivningssituationen som eksempel: Her gælder der det, at boligorganisationen samtidig med opsigelsen skal tilbyde lejeren ”at leje en anden bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved genopførelse eller ombygning tilvejebringes boliger.”.

Hvis boligorganisationen altså ikke opfører nye almene boliger på den ryddede grund, så vil lejeren ikke have krav på en erstatningsbolig. Og selv om der skulle blive opført nye boliger, vil der under alle omstændigheder være en periode, hvor lejeren selv må sørge for en anden bolig, idet boligorganisationen ikke har pligt til at tilbyde lejeren en midlertidig erstatningsbolig.

I virkelighedens verden har man dog taget hensyn til lejerne. Jeg er i hvert fald ikke bekendt med et eneste eksempel på, at kommunen og boligorganisationen, som beslutter, at en almen ejendom skal rives ned, ikke samtidig har sørget for, at lejerne tilbydes andre boliger.

Forslaget skyldes således ikke konkrete sager, hvor lejere har stået uden tag over hovedet.

Forslaget skal snarere ses i sammenhæng med den lempelse af gældende praksis for godkendelse af nedrivning, som er omtalt i bemærkningerne. Det er denne kursændring sammenholdt med regeringens planer om igen at tillade boligorganisationerne at foretage erhvervsudlejning, der har gjort det aktuelt at forbedre de gældende regler om erstatningsboliger. Og jeg siger udtrykkeligt ”FORBEDRE”, da de foreslåede regler klart er udtryk for en forbedring af lejernes retsstilling.

Jeg har nemlig foreslået, at boligorganisationen får pligt til at tilbyde den opsagte lejer en anden bolig i kommunen. Og denne pligt er ubetinget, idet pligten ikke beror på, om boligorganisationen opfører nye boliger. Boligorganisationen får altså pligt til at tilbyde lejerens en bolig i en anden af boligorganisationens afdelinger i kommunen.

Vi kan jo imidlertid ikke være sikre på, at alle boligorganisationer har flere afdelinger inden for samme kommune. Principielt kunne man derfor komme i den situation, at en boligorganisation, som beslutter at nedrive sin eneste afdeling i en kommune, ikke har nogen mulighed for at opfylde sin genhusningsforpligtelse.

Derfor har jeg foreslået, at boligorganisationen og kommunen skal kunne aftale, at kommunen overtager boligorganisationens forpligtelse.

Kommunen har nemlig mulighed for – via den kommunale anvisningsret - at anvise de opsagte lejere andre boliger enten i en anden boligorganisation eller hos en privat udlejer eller evt. i kommunens egne ejendomme.

Alt i alt mener jeg således, at jeg med de nye forslag sikrer lejerne så godt som overhovedet muligt. Og som jeg sagde før – der er faktisk tale om en forbedring for lejerne i forhold til de gældende regler.