

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 24-11-2010
SAGSNR.: 2010 - 5408
ID NR.: 37677

p-almbolig@sm.dk

Høring - lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene boligsektors midler)

Ved e-mail af 12-11-2010 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Advokatrådet skal indledningsvis bemærke, at der kan være grund til at overveje, om den retorik, der anvendes i lovforslaget i sig selv er egnet til at fremme større integration mellem de boligområder, der i lovforslaget betegnes ghettoområder, og det omkringliggende samfund. Ordet ghetto synes således ikke egnet til at motivere nye befolkningsgrupper til at flytte til områderne, ligesom retorikken formentlig ikke er egnet til at fastholde den andel af de nuværende beboere i området, der ikke omfattes af lovforslagets definition af, hvornår der er tale om en ghetto.

For så vidt angår forslaget vedrørende fogedrettens behandling af husordenssager, har Advokatrådet noteret sig, at forslaget alene giver fogedretten mulighed for at afgøre sager om ophævelse af lejeaftale i de tilfælde, hvor fogedretten efter en nærmere prøvelse vurderer sagen som oplagt.

Forslaget indebærer så vidt ses, at fogedretten reelt skal foretage en præjudiciel vurdering af, om rekviritus oplagt vil blive dømt i en sag om overtrædelse af lejelovgivningens regler om god skik og orden. Overtrædelsen kan f.eks. bestå i begåelse af strafbare forhold. Advokatrådet har forstået lovforslaget sådan, at f.eks. en person, der mistænkes for omfattende hærværk mod boligejendommen, men hvis sag endnu ikke er behandlet ved en straffesag (eller ved boligretten som led i en sag om ophævelse af lejemålet) fremover vil kunne udsættes af lejemålet ved en umiddelbar fogedforretning, hvis der er tale om en "oplagt sag". Efter lovforslaget vil der være tale om en oplagt sag, hvis fogedretten efter afhøring af nogle få vidner kan fastslå, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen. Efter udsættelsen, må det antages, at lejemålet udlejes til anden side.

Advokatrådet skal hertil bemærke, at der med lovforslaget gives mulighed for særdeles mærkbare indgreb i den enkeltes rettigheder på et grundlag, der ikke kan karakteriseres som lige så sikkert, som efter gennemførelse af en forudgående retssag vedrørende de påståede tilsidesættelser af lejelovgivningens regler om god skik og orden. På tidspunktet for udsættelsen vil der således ikke være taget endelig stilling til det underliggende spørgsmål, og der vil derfor være tale om at eksekvere en afgørelse, der endnu ikke er truffet.

Advokatrådet er umiddelbart betænkelig ved denne ordning i lyset af, at der er tale om at udsætte personer af deres hjem, og i lyset af, at en forkert beslutning kun vanskeligt lader sig omgøre.

Advokatrådet finder endvidere, at fogedrettens afgørelse i de sager, hvor udsættelsen er begrundet i en formodning om et strafbart forhold, reelt stempler den pågældende som kriminel på et tidspunkt, hvor der ikke er faldet dom i sagen. Advokatrådet finder det af hensyn til domstolenes stilling i samfundet uheldigt, hvis fogedretten bringes i denne position. Advokatrådet finder endvidere, at fogedrettens afgørelse i de såkaldt oplagte sager må forudsætte, at der under sagen er taget stilling til, om den, afgørelsen retter sig imod, har haft rimelig mulighed for at varetage sine interesser ikke alene i fogedsagen, men også i det underliggende spørgsmål, der giver anledning til at betegne sagen som oplagt. F.eks. må det vel umiddelbart forudsættes, at den pågældende har haft mulighed for advokatbeskikkelse, mulighed for at modafhøre de førte vidner i fogedretten, mulighed for selv at føre vidner etc.

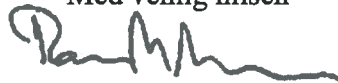
Advokatrådet finder umiddelbart, at de sager, der vil kunne karakteriseres som oplagte sager, reelt begrænser sig til de sager, hvor den pågældende i fogedretten erkender de forhold, der kan begrunde en ophævelse af lejemålet, hvorimod tvistige sager, herunder navnlig sager, hvor den pågældende bestrider at have foretaget en strafbar handling, ikke bør kunne danne grundlag for en fogedsag, før der foreligger et grundlag i form af en retsafgørelse.

Advokatrådet finder, at der er tale om en så væsentlig ændring af fogedrettens håndtering af sager efter lejelovgivningen, at der kan være grund til at vurdere forslaget i sammenhæng med den øvrige fogedretlige regulering. Advokatrådet er bekendt med, at Retsplejerådet for tiden overvejer retsplejelovens regler om fogedsager med henblik på at fremkomme med et samlet forslag til den fremtidige regulering af fogedsager. Advokatrådet skal på den baggrund henstille, at det foreliggende forslag enten udsættes med henblik på inddragelse i Retsplejerådets igangværende og systematiske arbejde, eller at der som minimum indhentes en udtalelse fra Retsplejerådet, inden lovforslaget gennemføres.

Advokatrådet skal endvidere bemærke, at høringsprocessen i forbindelse med lovforslaget er så kort, at det for de hørte myndigheder og organisationer ikke vil være muligt at foretage mere dybdegående analyser af forslagens indhold og betydning. Advokatrådet skal henstille til, at der i overensstemmelse med de generelle

retningslinjer for udarbejdelse af lovforslag gives de hørte myndigheder og organisationer passende tid til at forholde sig til høringsmaterialet.

Med venlig hilsen



Rasmus Møller Madsen

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
P-almbollg@sm.dk.

den 19-11-2010

Høringsvar vedr. L 60, 61 og 62 – opfølgning på boligtaalen

Boligselskabernes Landsforening har i høring modtaget de foreløbige tre forslag om ændring af almenboligloven m.v., som udmønter boligtaalen 2010.

Vi finder det vigtigt, at der er sat fokus på behovet for en bred, intensiv og langsigtet indsats i de udsatte boligområder – både fysisk, socialt, uddannelses- og beskæftigelsesmæssigt og kriminalpræventivt.

Først og fremmest vil boligtaalen give os mulighed for at fortsætte og styrke arbejdet med at løfte de udsatte boligområder og for at forbedre boligstandarden i de mange "almindelige" boligområder med renoveringsbehov, som ikke må glemmes i debatten.

Selvom de ekstra 5 mia. kr. til renovering ikke fuldt ud kan dække behovet på 8 mia., er det et godt stykke på vejen. Vi hæfter os ved, at partierne har aftalt, at det er vigtigt af få ventelisten afviklet inden for en rimelig tidsperiode, og at der er aftalt en årlig evaluering af udviklingen i Landsbyggefondens venteliste.

Det er samtidig fastsat, at Landsbyggefonden i de næste 4 år skal dække 25 pct. af statens udgifter til nybyggeri. Vi finder det ikke rimeligt, at de almene lejere skal betale mere for f.eks. byggeri af ældreboliger, end andre borgere i landet skal.

Herudover indeholder aftalen og lovforslagene en række instrumenter vedrørende udlejning og anvisning af boliger. Vi vil understrege, at udlejningsinstrumenter efter vores opfattelse har den bedste og mest langtidsholdbare effekt, når de hviler på en fælles forståelse mellem kommune og boligorganisation. Med den nye styringsdialog har kommuner og boligorganisationer fået en endnu bedre platform for at samarbejde om bl.a. en fælles strategi for udlejning. De nye udlejningsinstrumenter burde derfor i højere grad tage afsæt i en dialog mellem parterne.

dok-101118-8214

Version: 1.0

Kombineret udlejning udvides, så kommunerne også kan beslutte, at bl.a. førtidspensionister kan afvises. Det kan have uheldige effekter, idet en del af førtidspensionisterne har fysiske funktionsnedsættelser, og derfor behov for tilgængelige boliger. I mange af de udsatte boligområder er der fokus på tilgængelighed i renoveringsarbejderne, og netop montagebyggerier er særligt velegnede til at lave god tilgængelighed. Vi vil gerne kunne tiltrække denne gruppe som en ressource.

Vi vil gerne kvittere for, at forsøgsbestemmelsen i § 144 udvides til en egentlig dispensationsadgang, så fornuftige løsninger ikke begrænses af lovmæssige barrierer. Set i lyset af den brede og tværgående indsats, som er nødvendig i de udsatte boligområder, undrer vi os over, at udfordringsretten tilsyneladende alene omfatter almenboligloven. Almene boligområder er jo også i vid udstrækning reguleret af tilgrænsende lovgivning, som der kan være behov for at udfordre. Vi mener heller ikke, at der er behov for at begrænse dispensationsadgangen til udsatte områder med helhedsplaner. Også i den forebyggende indsats er der behov for at udfordre lovmæssige hindringer for optimale løsninger.

Alt i alt har vi fået en boligaftale, som rummer mange gode muligheder for at komme videre i arbejdet med at styrke de udsatte boligområder. Der er nu brug for, at alle involverede parter tager fat og finder praktiske løsninger på konkrete problemer.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Til: p-almbolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Henrik Lindved Bang [hib@bygherreforeningen.dk]
Emne: VS: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (styrket indsats i ghettoområder og anvendelsen af den almene boligsektors midler)
Sendt: 21-11-2010 12:56:28

Bygherreforeningen takker for muligheden for at deltage i høringen.

Vi finder det positivt, at der de kommende år disponeres flere midler fra Landsbyggefonden til renovering, hvilket giver bedre muligheder for at foretage energiforbedringer i de almene boliger samtidig med at byggeriets konjunktursituation understøttes.

Derudover skal foreningen udtrykke sin bekymring over tonen i debatten om de almene boliger, herunder særligt brugen af ghettobegrebet.

Venlig hilsen
Henrik L. Bang, direktør, PhD

Bygherreforeningen - Borgergade 111 - 1300 København K
T 7020 0071 - F 7020 1271 - www.bygherreforeningen.dk

Fra: Per Larsen [mailto:pe@sm.dk]
Sendt: 12. november 2010 15:44
Til: Per Larsen
Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (styrket indsats i ghettoområder og anvendelsen af den almene boligsektors midler)

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk
www.sm.dk

12. november 2010

J.nr. 2010-7278
Til
Høringsparteme på vedlagte liste

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte lovforslag, der forventes fremsat den 17. november 2010.

Lovforslaget udmønter den boligaftale, der blev indgået den 8. november 2010 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.

Lovforslaget indeholder forslag til anvendelsen af Landsbyggefondens midler til renovering, nedrivning, infrastrukturændringer, boligsocial indsats og til nybyggeri. Herudover indeholder forslaget bl.a. ændringer vedr. udlejningsreglerne.

Eventuelle bemærkninger til forslaget skal være Socialministeriet i hænde senest **fredag den 19. november 2010 kl. 14.00.**

Hørings svar skal sendes pr. mail til P-almbolig@sm.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Per Larsen
chefkonsulent

Tlf. 33 92 94 72
E-mail: pe@sm.dk

Med venlig hilsen

Per Larsen

Socialministeriet

Danish Building Materials Federation

P-almbolig@sm.dk

DI Byggematerialers høringssvar til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

DI Byggematerialer ønsker at kvittere for fremrykningen af renoveringsindsatsen inden for de almene boliger, hvor der er et betydeligt renoveringsbehov. Det er positivt.

DI Byggematerialer har en række overordnede bemærkninger til forslaget såvel som en række specifikke kommentarer, der gennemgås nedenfor.

Overordnede bemærkninger

DI Byggematerialer finder det positivt, at der lægges op til – gennem infrastrukturinvesteringer, nedrivning og etablering af blandede boligformer – at forbedre kvaliteten af den almennyttige boligmasse.

Det vil tværtimod være til gavn for både bygninger, beboere og byggebranchen, hvis Landsbyggefonden får øget frihed til at tænke langsigtet og disponere sine midler inden for økonomisk bæredygtige rammer.

DI Byggematerialer vurderer, at der er et betydeligt potentiale for rentable energirenoveringer. Landsbyggefonden bør derfor have øget frihed til at iværksætte rentable energirenoveringer. Alternativt kan det aftales, at rentable energirenoveringer ikke medregnes i den afsatte ramme.

DI Byggematerialer står ved en fejl, ikke på listen over høringssparter og ser frem til at dette rettes.

Specifikke bemærkninger

Ophør af politisk konjunkturregulering af byggebranchen: Iværksættelse af nødvendige renoveringsarbejder bør ikke afhænge af politiske tiltag for at konjunkturregulere den danske økonomi gennem reduktion af byggeaktiviteten. Derfor bør sidste sætning slettes i § 91, stk. 1: ”Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden

Postadresse/Postal address

1787 København V (+45) 3377 3377
Danmark

bm@di.dk
bm.di.dk

Besøgsadresser/Visiting addresses

H.C. Andersens Boulevard 18
København V

Sundkrogskaj 20
København Ø

CVR: 16 07 75 93

kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.”

Erfaringsudveksling og evaluering vigtig: DI Byggematerialer bakker op om at sikre en fortsat udvikling af indsatsen gennem løbende erfaringsudveksling og evaluering, jf. bl.a. § 91.

I forlængelse heraf kan det eventuelt overvejes, om der er tilstrækkelig gode muligheder for at flytte beboere i de pågældende blokke til andre lejligheder.

Nybyggeri versus renovering: Jf. afsnit 2.2.2 ”Forslag vedrørende nedrivning”, er der mulighed for at rive boliger ned, når det er for dyrt at renovere og videreføre byggeriet. DI Byggematerialer lægger vægt på, at det generelt overvejes, hvornår det er bedst at renovere henholdsvis rive ned og bygge nyt. Derfor bør der være lettere adgang til at gennemføre nedrivninger, når dette ud fra en totaløkonomisk overvejelse er optimalt.

Boligsocial indsats med midler, der kunne renoveres for: DI Byggematerialer noterer sig, at der fortsat anvendes midler til den boligsociale indsats fra Landsbyggefonden, hvilket reducerer den samlede potentielle renoveringsindsats tilsvarende.

Øget frihed til Landsbyggefonden: Det er til gavn for både bygninger, beboere og byggebranchen, hvis Landsbyggefonden får øget frihed til at tænke langsigtet og disponere sine midler inden for økonomisk bæredygtige rammer. Dette kan med fordel overvejes.

Med venlig hilsen



Elly Kjems Hove
Branchedirektør, DI Byggematerialer

Til: p-almboig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)

Fra: Danmarks Lejerforeninger [dl@dklf.dk]

Emne: Høring - (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler) - J.nr. 2010-7278

Sendt: 12-11-2010 20:31:05

På organisations meddelelse jeg, at vi ingen mulighed har for at svare på høringen inden for den alt for korte frist.

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg, organisationssekretær

Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal
4000 Roskilde
www.dklf.dk

Til: p-almboilg@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Bente Bondebjerg [Bente.Bondebjerg@drc.dk]
Emne: Vedrørende høring over L61
Sendt: 24-11-2010 11:02:17

24.11.2010

Til Socialministeriet,
Dansk Flygtningehjælp har modtaget lovudkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger mv., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler), fremsat som L61, i høring.

Dansk Flygtningehjælp har ikke haft mulighed for at afgive høringssvar med den givne meget snævre høringsfrist, jf. de indledende bemærkninger i vores høringssvar til L60.

I forhold til L61 vil Dansk Flygtningehjælp på baggrund af tidshorisonten i høring og lovbehandling ikke komme med nærmere bemærkninger men henvide til de mere principielle bemærkninger omkring ghettolovgivningen i vores netop afgivne høringssvar til L60.

med venlig hilsen
Bente Bondebjerg

Bente Bondebjerg
chefkonsulent
Dansk Flygtningehjælp
Asyl & Samfund
tlf. 33 735244
e-mail: bente.bondebjerg@drc.dk



Domstolsstyrelsen



Socialministeriet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Sendt elektronisk til: P-almbolig@sm.dk.

Store Kongensgade 1-3
1264 København K
Tlf. +45 70 10 33 22
Fax +45 7010 4455
post@domstolsstyrelsen.dk
CVR nr. 21-65-95-09
EAN-nr.5798000161184

J. nr. 2010-4102-0042-12

Sagsbeh. Gunilla Thiim
Mail gut@domstolsstyrelsen.dk

24. november 2010

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler) – Socialministeriets j.nr. 2010-9404-0148

Ved henvendelse af 12. november 2010 har Socialministeriet anmodet Domstolsstyrelsen om eventuelle bemærkninger vedrørende høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler).

Domstolsstyrelsen er bekendt med Vestre Landsrets høringssvar af 17. november 2010, Østre Landsrets høringssvar af 19. november 2010 og Københavns Byrets høringssvar af 23. november 2010.

Det er som udgangspunkt styrelsens antagelse, at de foreslåede ændringer i adgangen til bevisførelse ved umiddelbare fagedforretninger, jf. forslaget §§ 2 og 3, vil kunne medføre en stigning i antallet af sager, der behandles ved umiddelbar fagedforretning. Samtidig er det styrelsens forventning, at der som følge heraf vil være et fald i antallet af sager ved boligretten.

Det er imidlertid ikke styrelsens opfattelse, at faldet i antallet af sager ved boligretten vil være det samme som stigningen i antallet af sager, der gennemføres som umiddelbar fagedforretning, da det ikke kan udelukkes, at der vil være udlejere, der i flere tilfælde end tidligere vil forsøge at få udsat lejere på grund af den lettere adgang hertil i lovforslaget.

Som følge af den antagne stigning af sager, der behandles som umiddelbar fagedforretning, må en udgiftsmæssig stigning forventes. Det er styrelsens opfattelse, at udgifterne forbundet hermed vil kunne afholdes inden for de eksisterende bevillingsmæssige rammer.

Styrelsen tager dog forbehold for, at stigningen i antallet af sager ved domstolene, som følge af de foreslåede ændringer i adgangen til bevisførelse, kan vise sig at blive af et sådant omfang, at det ikke inden for de nuværende bevillingsmæssige rammer vil være muligt at behandle sagerne uden, at dette vil medføre forøgede sagsbehandlingstider ved retterne.

Domstolsstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen

Adam Wolf



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Per Larsen

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger mv., lov om leje af almene boliger og lov om leje (styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

Finansrådet takker for det fremsendte materiale til ovenstående lovforslag og for muligheden for at fremsætte kommentarer til dette.

Finansrådet henviser til Realkreditrådet og Realkreditforeningens bemærkninger.

Med venlig hilsen

Niels Larsen

Direkte 3370 1073
nil@finansraadet.dk

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Kontakt
Direkte 3370
@finansraadet.dk


Journalnr.
Dok. nr. -v

Til: p-almbolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)
Fra: Pia Saxild [PS@fbr.dk]
Emne: SV: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene boligsektors midler)
Sendt: 15-11-2010 14:35:24
Sendt på vegne af: Hoeringer [hoeringer@fbr.dk]

Forbrugerrådet har af ressourcemæssige årsager ikke mulighed for at forholde os til udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler). Forbrugerrådet kan således ikke tages til indtægt for at støtte forslaget eller for at gøre det modsatte.

Med venlig hilsen

Mette Boye
Afdelingschef
Forbrugerrådet


Danish Consumer Council
Fiolstræde 17, Postboks 2188, 1017 København K, Danmark

Fra: Per Larsen [mailto:pel@sm.dk]
Sendt: 12. november 2010 15:44
Til: Per Larsen
Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene boligsektors midler)

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk
www.sm.dk

12. november 2010

J.nr. 2010-7278
Til
Høringspartene på vedlagte liste

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte lovforslag, der forventes fremsat den 17. november 2010.

Lovforslaget udmønter den boligaftale, der blev indgået den 8. november 2010 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.

Lovforslaget indeholder forslag til anvendelsen af Landsbyggefondens midler til renovering, nedrivning, infrastrukturændringer, boligsocial indsats og til nybyggeri. Herudover indeholder forslaget bl.a. ændringer vedr. udlejningsreglerne.

Eventuelle bemærkninger til forslaget skal være Socialministeriet i hænde senest **fredag den 19. november 2010 kl. 14.00**.

Høringssvar skal sendes pr. mail til P-almbolig@sm.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Per Larsen
chefkonsulent

Tlf. 33 92 94 72
E-mail: pel@sm.dk

Med venlig hilsen

Til: p-alm bolig@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)

Fra: Hans Henrik Edlund [hhe@asb.dk]

Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

Sendt: 16-11-2010 08:07:42

På vegne af Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen kan jeg oplyse, at vi ikke har kommentarer til forslaget.

Med venlig hilsen

Hans Henrik Edlund

Professor, lic.jur., ph.d.-skoleleder

Erhvervsjuridisk Institut

Handelshøjskolen, Aarhus Universitet

Hermødsvej 22

8230 Åbyhøj

T: 8948 6312

M: hhe@asb.dk

W: www.asb.dk/staff/hhe

asb_dk

--
The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Københavns Byret



Velfærdsministeriet
Almene Boliger
Holmens Kanal 22
1060 København K

Præsidenten
Domhuset, Nytorv 25
1450 København K.
Tlf. 33 44 80 00
Fax 33 44 84 88
CVR 21 65 95 09
administration.kbh@domstol.dk
J. nr. 9099.2010.53

Dato 23. november 2010

Ved en e-mail af 17. november 2010 har Velfærdsministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler).

Jeg skal i den anledning på byretspræsidenternes vegne oplyse, at det ikke indenfor den særdeles korte høringsfrist har været muligt at foretage en nærmere gennemgang og intern drøftelse af forslaget.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

Til: p-almboilg@sm.dk (Almene boliger, Socialministeriet)

Fra: Birger R. Kristensen [brk@lbf.dk]

Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

Sendt: 19-11-2010 13:26:07

Socialministeriet.

Landsbyggefonden har ingen bemærkninger til dette eller de 2 andre tilknyttede lovforslag.

Med venlig hilsen
Landsbyggefonden
Birger R. Kristensen

Sekretariatschef Birger R. Kristensen
Landsbyggefonden
Stuðiestræde 50
1554 København V
Tlf. 3376 2000, fax 3376 2005
Direkte tlf. 3376 2112
E-post brk@lbf.dk



Socialministeriet, Departementet
Holmens Kanal 22, 1060 København K
Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk
Høringssvar til P-almbolig@sm.dk.

Vedr.: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler), L 61.

Hermed fremsendes Lejernes Landsorganisations høringssvar til ovennævnte lovforslag.

Den 17. november 2010 fremsatte Socialminister Benedikte Kiær forslag om styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler.

Baggrunden for lovforslaget var den aftale, som Regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 8. november 2010 om styrket indsats i ghettoområderne (regeringen har udpeget 29 områder) og om anvendelsen af den almene boligsektors midler. Liberal Alliance tilsluttede sig aftalen.

Lovforslaget udmønter størstedelen af aftalen. Med forslaget videreføres den nuværende investeringsramme i Landsbyggefonden til renovering med 2.640 mio. kr. årligt i perioden 2013-2016. Med henblik på at afvikle Landsbyggefondens venteliste inden for en rimelig tidshorisont forhøjes den gældende renoveringsramme ekstraordinært med 2.500 mio. kr. i 2011, med 1.500 mio. kr. i 2012 og med 1.000 mio. kr. i 2013.

Der afsættes endvidere en ramme på 500 mio. kr. i alt i perioden 2011-2014 til Landsbyggefondens andel af kapitaltilførselen ved nedrivninger, en ramme på 150 mio. kr. årligt i 2011-2016 med henblik på at yde støtte til infrastrukturændringer i ghettoområderne og en ramme til en boligsocial indsats på 440 mio. kr. årligt i perioden 2011-2014, hvoraf op til halvdelen kan anvendes til lejenedsættelser.

Endelig fastholdes Landsbyggefondens bidrag til nybyggeriet på 25 pct. af ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i årene 2011-2014.

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	lloek@lloek.dk

Herudover får boligorganisationer og kommuner med lovforslaget en række nye redskaber til mere præcist at styre beboersammensætning og tilflytning. Det drejer sig om ændringer af udlejningsreglerne, herunder forslag der begrænser tilflytningen af løsladte fra fængsler og personer uden arbejdsmarkedstilknytning og giver fortrinsret til ressourcestærke personer til ghettoområderne. I forlængelse heraf indgår forslag om ændring af lejelovgivningen, således at der kan ske en hurtigere udsættelse af beboere, der klart har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen. Endelig indeholder aftalen forslag om udfordringsret.

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 31. december 2010 med virkning fra den 1. januar 2011.

Lejernes LO's generelle kommentarer til lovforslaget

Lejernes LO finder det forkasteligt, at det nu igen op til et folketingsvalg er blevet "comme il faut" at bringe ordet ghetto på banen. Med hovedet under armen udnævner folketingspolitikere fra det meste af det politiske spektrum en lang række boligområder til ghettoer - men hvad i al verden mener de med ghettoer? Ude i virkeligheden betyder det at bo i en ghetto, at man er en slags andenrangsborger og at man skal se at komme væk, så der kan tiltrækkes såkaldte ressourcestærke beboere.

Forsvaret på Christiansborg for på den måde at stigmatisere tusindvis af beboere i almene boliger er, at man kalder en spade for en spade. Men her er en spade ikke en spade. Vi har ikke ghettoer i Danmark. Men vi har nogle boligområder, hvor der er problemer med kriminalitet, og hvor der er store sociale problemer. Lad os få løst dem, så de, der bor i disse områder, kan få større livskvalitet.

Hård politik fører ingen veje

Sagen er, at både venstre- og højresiden i Folketinget i mange år har lukket øjnene for de stigende problemer i den almene udlejningssektor, og nu ønsker man sig så mere politi, overvågning og øget indflytningskontrol. Men det drejer sig ikke om politi, beskyttelse af vidner, zoneforbud eller lavere husleje i visse højkriminalitetsområder. Det drejer sig om at skabe bedre og bredere levedygtige almene boligkvarterer, og her er løsningen altså ikke hård retorik, aftaler om mere politi og hurtigere udsættelser af problemfamilier.

Problemet er ikke kun særlige områder, hvor voldelige ungdomsgrupper ved ildspåsættelse, vold og bandekampe formår at vække politikkerne. Problemet er en grundlæggende ny klasseopdeling af befolkningen. En klasseopdeling, der, hvis ikke lovgivningen ændres, langsomt, men sikkert vil føre til mere politi i den almene boligsektor og til pigtråd og dørvagter omkring parcelhuskvarterene.

Hvor den almene udlejningssektor i 70'erne bestod af de brede midtergrupper i befolkningen, funktionærer og faglærte arbejdere, og en stor del af husstandene bestod af yngre og midaldrende børnefamilier, er beboersammensætningen i dag anderledes. Den almene sektor har skiftet rolle på boligmarkedet, og de 540.000 almene udlejningsboliger er i stigende grad blevet hjemsted for en beboersammensætning med store grupper, der befinder sig enten uden

for eller lige på randen af arbejdsmarkedet.

Denne klassesdeling af befolkningen har vi i LLO råbt op om i årevis - uden at der er fremlagt et effektivt modspil.

I opgangstider stemmer de bedrestillede almene lejere med fødderne. De forlader den almene bolig for at blive ejere. Men heldigvis ikke alle, for lejerne er et tålmodigt folkefærd. Og rigtig mange lejere er faktisk glade for de dejlige lejligheder (hvis de ikke er plaget af skimmelsvamp), og så ser man gennem fingre med, at der er så mange ens af dem lige ved siden af hinanden. Mange lejere er taknemlige for den ældre "billige" lejlighed og tænker såmænd heller ikke i det daglige over, at staten faktisk sørger for, at parcelhusejerne og andelshaverene i gennemsnit bor langt billigere.

Der er en forskel

I Danmark har vi valgt at have almene boliger - vi har ikke, selvom mange tror det, sociale boliger. Forskellen er vigtig og især vigtig at holde godt fast i, her i den kommende tid. Vi ønsker ikke særlige boliger for de fattige - det er nok, at de rige forskanser sig i afgrænsede områder. Vi ønsker boliger og boligområder for alle, boliger, der er til at betale, boliger, der er til at holde ud at bo i, boliger, hvor vores børn kan vokse op i tryghed og ro, og boliger, der ikke stempler os som dårlige/ressourcesvage/dumme, når vi fortæller andre, hvor vi bor.

At have almene boliger på den måde, som vi har det i Danmark, er et valg, det er et bevidst valg, og derfor er det langtfra lige meget, hvad der iværksættes for at komme problemerne til livs. Hårde ord og bastante krav om politiindsats løser intet, tværtimod risikerer de at forstærke og ligefrem skabe de problemer, som de søger at løse.

Besindige mennesker som f.eks. Københavns politidirektør, Johan Reimann, har direkte advaret mod at tro, at en politibetjent på hvert gadehjørne vil løse problemerne og standse kriminaliteten og utrygheden. Ifølge politidirektøren, er det allervigtigste instrument en målrettet, opsøgende og forebyggende indsats over for de socialt belastede unge, og han langer ud efter vores og især politikernes måde at omtale de udsatte områder og deres problemer på.

Stigmatisering skaber problemer

Det synspunkt deler LLO til fulde, og vi krummer tæer, når vores statsminister ved Folketingets åbning kalder de udsatte boligområder for "fæstninger, vi skal bryde igennem", og efterfølgende på sit ugentlige pressemøde, retorisk spørger, om ghettoerne, som han kalder dem, "overhovedet er Danmark".

Selvfølgelig er der problemer, alvorlige problemer, der skal adresseres. Men alt for mange medvirker til at italesætte problemerne på en måde, der skaber et helt skævt og uhensigtsmæssigt fokus. Heldigvis er langt de fleste almene beboere, fredelige og rolige mennesker, med arbejde og familie, fritidsinteresser - mennesker der tager deres del af slæbet og medvirker aktivt til løsning af de boligsociale udfordringer, resten af samfundet vægrer sig ved. Det er mennesker, der fortjener at blive mødt med respekt, ikke hård retorik og trusler om bulldozere, udsættelser og politi. Folketinget må gentænke sine "ghetto"-planer, og i LLO hjælper vi gerne med i den proces.

Lejernes LO's generelle forslag.

Lejernes LO forslår en helt anden politik. Den almene udlejningssektor skal styrkes med en fair spredning af den boligsociale opgave, betaling for den boligsociale opgave, opretning af den boligøkonomiske balance, øgede midler til boligsocialt arbejde, og genopretning af beboerdemokratiet ved at give beboerne ret til at deltage som ligeværdige forhandlingspartnere. Og så skal Staten holde fingrene for lejernes opsparing i Landsbyggefonden.

Spredning af den boligsociale opgave

Som bekræftet ovenfor har dansk boligpolitik spillet fallit. I stedet for at bidrage til en øget sammenhængskraft har boligpolitikken opdelt danskerne i klasser, der bor hver for sig.

Flertallet i Folketinget mener tilsyneladende, at det kun er den almene udlejningssektor, der skal varetage den boligsociale opgave. Som begrundelse fremføres ofte, at den almene udlejningssektor modtager et særligt stort offentligt tilskud til opførelse og drift af boligerne (den såkaldte murstensstøtte) og at frygten for en for høj grad af segregering af befolkningen er overdrevet, idet sektoren består af 540.000 boliger eller ca. 20 % af boligbestanden i Danmark.

Det første argument er for længst tilbagevist af Vismændene, OECD og Velfærdskommissionen. Det er gentagne gange påvist, at ejerboligsektoren og andelsboligsektoren opnår endnu højere tilskud først og fremmest i form af en væsentlig skatterabat, fordi ejendomsværdiskatten har et for lavt niveau. Selv når lejernes reguleringsgevinst indregnes, er regnskabet i boligejernes favør.

Det er af Socialministeriet beregnet, at den privatøkonomiske balance mellem de forskellige boligformer i nybyggeriet opgjort ved boligomkostningerne under iagttagelse af en realistisk langtidsfaktor for de reale husprisstigninger (fx 1,5 procent) og en gennemsnitlig boperiode er i boligejerens favør.

Dernæst har Lejerens LO beregnet, at samme forhold gør sig gældende ved sammenligning af boligomkostningerne i en bolig i det ældre almene udlejningsbyggeri og tilsvarende boliger som ejerlejlighed eller andelsbolig.

Der er derfor ikke noget grundlag for, som følge af en særlig gæld til det offentlige, alene at pålægge den almene udlejningssektor en pligt til at stille boliger til rådighed til boligsocial anvisning.

Lejernes LO mener, at alle boligformer skal bidrage til den boligsociale opgave. Ikke bare den private udlejningssektor, men også andelsboligforeningerne og i ejerboligkvarterer burde der findes boliger til den boligsociale opgave. Først herefter vil boligkvartererne bidrage effektivt til sammenhængskraften i samfundet.

Betaling for den boligsociale opgave.

Det følger af ovenstående argumentation, at den almene udlejningssektor ikke ”skylder” samfundet en gratis anvsningsret i de almene boligafdelinger. Derfor er det rimeligt, at der indføres en betaling for den boligsociale opgave. Dette gør det også lettere at sprede denne opgave til de andre boligformer.

Oprettning af den privatøkonomiske balance mellem boligformerne.

Så længe mellem og højindkomsterne ser en privatøkonomisk fordel i at bo i ejerbolig eller andelsbolig vil de stemme med fødderne og forlade den almene udlejningssektor. Der vil være kortvarige pauser, når ejerboligmarkedet er i krise, men den langsigtede trend er veldokumenteret. Uanset boligerne fremtræder bedre fysisk konkurrencedygtige eller at beboernes demokratiske indflydelse og dispositionsret genoprettes, så vil den økonomiske forskelsbehandling medføre en fortsat segregering og klassesdeling af befolkningen.

Det er derfor nødvendigt, at Folketinget sikre den boligøkonomiske balance gennem en aktiv og fornuftigt økonomisk politik, først og fremmest ved at styre ejerboligpriserne bedre.

Det har været en katastrofe for boligmarkedet, at regeringen har misforvaltet boligmarkedet. Regeringen har af ideologiske årsager fremmet en udbredelse af ejerboligen gennem økonomiske særfordele (ekstraordinær nedsat ejendomsværdiskat og afdragsfrie lån). Dernæst har regeringen af samme ideologiske årsager valgt en privatbåret makroøkonomisk efterspørgselspolitik, hvor skattelettelser og formueeffekt skulle drive efterspørgslen i vejret. På den baggrund har regeringen helt uansvarligt stimuleret ejerboligkøb og ejerboligpriser. Hvis Regeringen havde valgt en mere forsigtig økonomisk politik, ville boligmarkedet være kommet roligere igennem finanskrisen.

Genoprettning af beboerdemokrati og dispositionsret

Regeringens styringsreform 2009 indeholdt et væsentligt indgreb i beboerdemokratiet. Regeringen ændrede beslutningskompetencen, således at boligorganisationen kan overrulle et afstemningsresultat på et afdelingsmøde i den enkelte boligafdeling. Dette har medført, at mange beboere i den almene sektor ser beboerdemokratiet og deres indflydelse tilsidesat, og det medfører, at mange, der har økonomiske ressourcer til et andet boligvalg, flytter. Hvorfor deltage i det lokale demokrati, hvis det alligevel er kommunen eller boligorganisationens øverste ledelse, der bestemmer.

Lejernes LO foreslog i vort høringsvar til daværende lovforslag adskillige forbedringer af dels beboerdemokrati og af lejerens individuelle indflydelse. Kun meget få af vore ønsker blev efterkommet. Dette til skade for udviklingen i beboersammensætningen i den almene udlejningsbyggeri.

Fortsat tyveri af Lejernes opsparing i Landsbyggefonden

Regeringens forslag fortsætter tyveriet af lejernes opsparing i Landsbyggefonden. Det anset som retfærdigt nok, fordi regeringen er af den opfattelse, at staten særstøtter den almen sektor

så voldsomt, at de almene lejere også her skylder samfundet en tilbagebetaling. Som anført ovenfor holder denne argumentation ikke.

Lejernes LO bemærkninger til de enkelte forslag.

-Den samlede renoveringsindsats

Regeringen foreslår en midlertidig forhøjelse af den gældende renoveringsramme ekstraordinært med 2.500 mio. kr. i 2011, med 1.500 mio. kr. i 2012 og med 1.000 mio. kr. i 2013.

Lejerens LO beklager, at regeringen ikke er mere ambitiøs. Der er plads til en højere investeringsramme, det drejer sig kun om vilje.

-Renoveringsindsatsen i problemramte områder

På det såkaldte ghettoområde foreslår regeringen en boligsocial indsats på 440 mio. kr. årligt i perioden 2011 – 2014, hvoraf halvdelen kan anvendes til lejenedsættelser.

Lejernes LO mener, at der er et langt større behov for midler til lejenedsættelser. I alt for mange nyere almene boligafdelinger er lejen så høj, at almindelige indkomster ikke kan bode. Dette er også forklaringen på, at antallet af udsættelser af almene boliger stiger voldsomt.

Nar det gælder det boligsociale arbejde i den enkelte afdeling, er det nødvendigt med flere midler til en fælles indsats, der muliggør lokale klub- og idrætsaktiviteter. Hvor de almene boligområder tidligere kunne drage nytte af beboere, der på grund af ledighed arbejdede frivilligt i de enkelte kvarterer, er dette i dag vanskeligt, fordi beboerne aktiveres udenfor bebyggelsen.

– Renoveringens organisering

For at sikre, at der lokalt gennemføres en vurdering af ghettoområdernes infrastrukturelle barrierer pålægges kommuner og boligorganisationer, som forudsætning for at modtage støtte fra puljen i forbindelse med en helhedsplan at udarbejde grundige analyser af, hvordan sammenhængen til den øvrige by sikres.

Lejernes LO kan støtte dette forslag

– Nedrivning og salg

Ifølge regeringen viser erfaringer fra Holland og Frankrig, at strategisk nedrivning af boliger kan fremme en positiv udvikling ved at skabe plads til andre boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer. Kommunen skal godkende nedrivningerne og bidrage til finansiering med en andel af nedrivningsudgiften, og således at nedrivningen sammentænkes med kommunens boligplanlægning. Herudover skal nedrivningen ske ”i tæt samarbejde” med boligorganisationen og den lokale boligafdeling og være koordineret med

en helhedsplan for boligområdet, hvorfor også boligorganisationen i alle tilfælde forudsættes at skulle bidrage til finansieringen. Socialministeren skal godkende nedrivning

Lejernes LO mener, at regeringens forslag om nedrivning af boligblokke i visse almene områder er udtryk for en umyndiggørelse. Lejerne i de enkelte almene bebyggelser sættes uden for indflydelse. Der er lagt op til, at kommunalbestyrelsen i samarbejde med boligorganisationen skal beslutte, om en boligblok i et boligkvarter skal nedrives. Hvis nedrivning skal komme på tale, skal det være efter accept af de lokale beboere.

– Boligsocial indsats

Det er hensigten at give Landsbyggefonden mulighed for at fordele midlerne på baggrund af en løbende dialog med potentielle ansøgere frem for gennem ansøgningsrunder. Erfaringerne fra tidligere år viser, at ansøgningsrunder giver tendens til flaskehalse både i kommuner og boligorganisationer.

Lejernes LO kan støtte dette forslag

– Ændrede udlejningsregler

Regeringen foreslår, at kommunen får mulighed for at beslutte, at boligsøgende på førtidspension og længerevarende arbejdsløsheds- eller sygedagpenge også skal kunne afvises fra at flytte ind i områder, der kan anvende kombineret udlejning. I disse boligområder kan det være vanskeligt at finde en lejer udenfor ventelisten på 6 måneder. Det foreslås derfor, at perioden udvides til 12 måneder. Herved styrkes muligheden for at tiltrække boligsøgende i beskæftigelse.

Det foreslås videre, at kommunalbestyrelsen udenom boligorganisationen - og uden Socialministeriets godkendelse – kan beslutte, at ledige almene familieboliger i ghettoområderne i kommunen i en periode på fire år skal lejes ud efter særlige kriterier, så bestemte grupper får fortrinsret til boligerne.

Og det foreslås, at en kommunalbestyrelse, der har indgået en samlet udlejningsaftale, der omfatter et flertal af kommunens almene familieboliger, skal kunne kræve, at samtlige boligorganisationer i kommunen bliver omfattet af aftalen. Socialministeren kan endvidere efter konkret ansøgning godkende, at en udlejningsaftale, der kun dækker et mindretal af kommunens almene familieboliger udbredes til hele kommunen.

Lejernes LO kan i princippet støtte forslag, der på ovenstående måde fremmer en bredere beboersammensætning i de enkelte almene boligområder. Denne principielle støtte bygger imidlertid på, at det er den enkelte afdeling og dermed afdelingsmødet i den enkelte bebyggelse, der beslutter, om pågældende bestemmelser skal være gældende.

Det foreslås videre, at flere boligorganisationer, som har afdelinger i et bestemt fysisk afgrænset boligområde, får mulighed for som led i styringsdialogen med kommunen at aftale fælles udlejning af familieboligerne i det pågældende område.

Lejernes LO kan støtte dette forslag

– *Fogedrettens behandling af husordenssager*

Det foreslås, at der skal gælde samme regler om bevisførelsen i fogedretten under en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af et lejemål efter en ophævelse som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden som under umiddelbare fogedforretninger i almindelighed. Der vil således være mulighed for, at fogedretten undtagelsesvis tillader anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2, uanset at sagen ellers ville skulle behandles i boligretten under medvirken af lægdommere.

På denne baggrund foreslås det at indsætte regler i lejeloven og almenlejeloven, hvorefter disse loves regler om boligrettens kompetence ikke begrænser fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Forslaget indebærer navnlig, at fogedretten som noget nyt får mulighed for undtagelsesvis at tillade, at udlejereren fører vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejereren har tilsidesat god skik og orden, og at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet som anført i lejeloven eller almenlejeloven.

Lejernes LO kan ikke støtte dette forslag. Regeringens forslag om hurtigere mulighed via fogedretterne til at udsætte lejerne viser en de respekt for lejerne. Nu skal lejere kunne sættes ud, uden at en dommer og lægdommere har fået forelagt advokaternes vurdering eller bevisførelse og uden, at lejerne har haft en part, der har vurderet, om dette er holdbart i forhold til lejernes rettigheder.

Lejernes LO forslår, at boligretterne skal forpligtes til prioritere disse sager, således at sagsbehandlingen på denne måde kan foregå hurtigt.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd
Formand, Lejernes LO



Realkreditrådet
ASSOCIATION OF
DANISH MORTGAGE BANKS

REALKREDIT
FORENINGEN

Pr. mail til P-almbolig@sm.dk

19. november 2010
S514 - D19098

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghæftoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

Realkreditrådet og Realkreditforeningen har enkelte kommentarer til ovennævnte lovforslag, som vi modtog i høring den 15. november 2010. Bemærkningerne vedrører lovforslagets punkt 21 om nedrivning og bemærkningerne til samme under punkt 2.2. I de almindelige bemærkninger.

Under punkt 2.2.1. resumeres Gældende regler. Under punktet omtales kapitaltilførsel efter den såkaldte femtedelsordning. Under punkt 2.2.2, "Forslag vedrørende nedrivning", omtales femtedelsordningen som "Den gældende finansieringsordning".

Vi skal hertil bemærke, at femtedelsordningen ikke er en "gældende regel" og heller ikke en del af en "gældende finansieringsordning". Femtedelsordningen udspringer derimod af en aftale mellem Landsbyggefonden og realkreditsektoren, efter hvilken realkreditinstitutterne tager stilling til deres medvirken fra sag til sag. Dette gælder også i sager med nedrivning.

Aftalen blev oprindeligt indgået i 1989, og i henhold til aftalen bidrager Landsbyggefonden med 2/5 af den nødvendige kapitaltilførsel, og boligorganisationen, kommunen og realkreditinstitutterne med hver 1/5. Efter lovforslaget får Landsbyggefonden mulighed for at bidrage med op til 3/5 i forbindelse med nedrivninger.

Oprindeligt deltog realkreditinstitutterne i kapitaltilførslen efter deres andel af belåningen i den konkrete ejendom. Femtedelsordningen blev imidlertid ændret i 2002 til at blive et rent institutanliggende. Ændringen skete af konkurrencemæssige hensyn. Da der er tale om en frivillig ordning, er det op til det enkelte institut i hver enkelt sag at tage stilling til, om instituttet ønsker at deltage med kapitaltilførsel.

Hidtil har realkreditinstitutterne været positive over for at deltager med kapitaltilførsel i langt hovedparten af de sager, som de får indstillinger fra Landsbyggefonden om. Men det er også forekommet, at institutterne har sagt nej.

Vi må derfor tage forbehold for institutternes medvirken i kapitaltilførselssagerne.

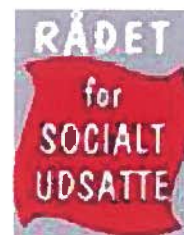
Vi må også tage forbehold for, at der efter en nedrivning kan blive behov for at genberegne de supplerende statsgarantier ud fra en rentabilitetsberegning. Uanset der sker indfrielse af lånene svarende til de boliger, der rives ned, vil der stadig være en række faste udgifter (fx

ejendomsskatter), der vil være uændrede, og som vil skulle dækkes af de tilbageværende boliger. Værdien af den tilbageværende bebyggelse vil derfor som udgangspunkt blive lavere end forudsat ved beregningen af den supplerende statsgaranti.

Med venlig hilsen


Heidi Holmberg


Gunna Kunckel



Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 4704
Fax. 3392 9205
www.udsatte.dk
E-mail: post@udsatte.dk
OKJ/ J.nr.

Socialministeriet

P-almbolig@sm.dk

19. november 2010

Svar på høring af lovforslag om lov om ændring af lov om almene boliger mv. (styrket indsats i ghettoområderne og anvendelse af den almene boligsektors midler)

Overordnet finder Rådet for Socialt Udsatte italesættelsen af problemet med ord som ghetto dybt problematisk og stigmatiserende. I stedet for at tale om ghettoområder vil Rådet i det følgende bruge begrebet udsatte boligområder.

Rådet for Socialt Udsatte skal gøre opmærksom på, at der i den generelle debat om udsatte boligområder, er alt for lidt opmærksomhed på betydningen af fattigdom. Fattigdom er en væsentlig del af problemet.

En stor andel af mennesker på de laveste sociale ydelser bor i de udsatte boligområder. Det er veldokumenteret, at de laveste kontanthjælpsydelse ikke får mennesker i job, men tværtimod piller modet fra modtagerne. Det fremgår blandt andet af delrapporter fra forskningsprojektet om konsekvenserne af de laveste sociale ydelser, som er under gennemførelse af et forskningssamarbejde under ledelse af professor Jørgen Elm Larsen, Sociologisk Institut.

Fattigdom og de øvrige social problemer i de udsatte boligområder giver et stort behov for boligsociale indsatser. Rådet tager til efterretning, at der afsættes midler fra Landsbyggefonden til boligsociale indsatser. Lovændringen burde i endnu højere grad fokusere på at styrke den brede gruppe af socialt udsatte, som udgør befolkningsgrundlaget i de udsatte boligområder. De ressourcer socialt udsatte har, kan kultiveres gennem samvær og fællesskab i værestedstilbud. Derved bidrages til at give boligområderne et mere positivt image, fordi borgerne gøres til medspillere samtidig med, at sammenhængskraften i lokalsamfundet forstærkes.

En større variation i beboersammensætningen i de udsatte boligområder kan være en udmærket målsætning, men det skal sikres, at de borgere, der bliver afvist, får alternative muligheder. I den sammenhæng er det særlig betænkeligt, at der indføres forbud mod kommunal anvisning af løsladte fra kriminalforsorgen til de udsatte områder, uden en tilsvarende skærpelse af krav til kommuner om at finde en alternativ bolig. Rådet vil gerne minde om, at et

element i regeringens Hjemløsestrategi netop er at forhindre udskrivning til hjemløshed.

Det står i bemærkningerne til lovforslag, at problemerne med ghettoisering og koncentration af udsatte beboere i bestemte områder kun kan løses, hvis alle bidrager. Rådet skal i den forbindelse pege på, at lovforslaget ikke åbner op til det private udlejningsbyggeri eller lejeboliger i andre kommuner. Det ville åbne endnu mere op.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jann Sjursen', with a stylized, cursive script.

Jann Sjursen
Formand

Socialministeriet
Departementet
Chefkonsulent Per Larsen
Holmens Kanal 22
1060 København K

Statens Byggeforskningsinstitut
AALBORG UNIVERSITET

Svar på: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene boligsektors midler) udsendt den 12. november 2010

Generelt er det positivt, at der iværksættes initiativer for at fremme en forbedring af hverdagslivet og beboernes vilkår i belastede boligområder, og at kommunernes mulighed for at medvirke hertil styrkes.

Der er imidlertid en række ting i det foreliggende forslag, som har negative konsekvenser for sagen og de berørte boligafdelinger. Her skal især fremhæves to forhold:

- 1) Konsekvenser af at staten stempler konkrete boligområder som såkaldte ghettoer
- 2) Den såkaldte fortyndingsstrategis effekt er tvivlsom

Ad 1) Konsekvenser af at staten stempler konkrete boligområder som såkaldte ghettoer.

Ideen om at udpege konkrete boligområder som særligt belastede og offentliggøre, hvilke det drejer sig om på ministeriets hjemmeside bør genovervejes. Denne fremgangsmåde har siden 2004 stemplet boligområderne og beboerne negativt og bidraget til, at det er blevet vanskeligere at ændre det negative image, de allerede havde fået.

Offentliggørelsen af regeringens strategi mod ghettoisering i maj 2004, stemplede en række navngivne boligområder negativt. Det blev påpeget i "Svar af 24. november på Høringsudkast (Indsats mod ghettoisering) udsendt af Socialministeriet 15. november 2004, SBI J.nr. 5117-6."

Her gjorde jeg specielt opmærksom på, at kontaktpersoner (beboere, afdelingsbestyrelsesformænd, beboerrådgivere, forretningsførere, kommunale embedsmænd m.v.) i flere navngivne områder, som jeg i forbindelse med min forskning har kontakt til, udtrykte at de fandt det uheldigt og kontraproduktivt, at de end ikke var blevet orienteret om, at boligområdet ville blive fremhævet som "ghettoområde", *inden* det kom ud i dagspressen. I ét område var man desuden, allerede dengang, meget

Dr. Neergaards Vej 15
DK-2970 Hørsholm
T +45 4586 5533
F +45 4586 7535
E hev@sbi.dk
W www.sbi.dk

CVR 29 10 23 84

utilfreds med at blive stemplet som "ghetto", da det netop i løbet af de sidste 15 år (dvs. siden 1989) var lykkedes at forbedre bebyggelsens lokale status og image.

Denne negative stempling af områderne er siden, bl.a. ved pressens hjælp, accelereret idet en negativ omtale af ét af boligområderne ofte medfører at alle boligområderne nævnes i den konkrete negative sammenhæng. En negativ hændelse som afbrænding af en bil (i fx Skovparken/Byparken) i Svendborg, bliver på den måde anledning til at *alle* de såkaldte ghettoområder nævnt på ministeriets hjemmeside, får belastende omtale i såvel landsdækkende som lokale medier. Man kan se det som en dæmonisering af boligområderne, som måske ikke var tilsigtet.

Skaden er imidlertid sket. Boligafdelingernes og boligorganisationernes indsats for at forbedre omdømmet er krævende og stiller allerede store krav til brug af ressourcer, herunder brug af midler fra Landsbyggefonden. Den indsats, som siden 2004 er iværksat for at forbedre bebyggelse image, er eksempelvis beskrevet i: Socialministeriet (2010) Et bedre image – muligheder og udfordringer i boligområder, http://www.sm.dk/data/Lists/Publikationer/Attachments/480/Et_bedre_image.pdf

Det skal derfor anbefales, at sprogbrugen og kommunikationen vedrørende boligområderne tilpasses, således at statens egne udmeldinger ikke bidrager til at områderne belastes yderligere.

Ad 2) Den såkaldte fortyndingsstrategis effekt er tvivlsom

I høringsvaret fra 24. november 2004 blev der også advaret mod at tro, at en sprednings- eller fortyndingsstrategi nødvendigvis ville løse eller gøre det lettere at løse de sociale- og integrationsmæssige udfordringer. Der blev hér peget på, at der fortsat ville være behov for indsatser vedrørende

- Social ulighed mellem børn og unge
- Social isolation blandt teenagere
- Afstand mellem danskere og indvandrere
- Arbejdsløshed og aktivering
- Afstand mellem boligområdet/bykvarteret og det omkringliggende samfund.

Indsatser, hvor netop kommunerne havde og *har* en central rolle. De konkrete opgaver skal stadig løses, uanset *hvor* de borgere, de vedrører, bor i kommunen.

Siden 2004 har der imidlertid været arbejdet med anvisning på tværs af boligafdelinger og boligorganisationer. Ishøj Kommune har eksempelvis siden 2004 fået mulighed for at anvise til samtlige boliger i almene boligafdelinger i kommunen, ligesom Københavns Kommune siden 2007 har haft mulighed for at friholde syv større boligafdelinger for kommunal boliganvisning. Det bør undersøges, om den større grad af kommunal styring af boliganvisningen i de to nævnte tilfælde *har* haft positive effekter for kommunens muligheder for at løse opgaver vedrørende udsatte børn og

unge, borgernes arbejdsmarkedstilknytning og integration mellem danskere og indvandrere.

Side 3

En sådan viden kan være med til at sikre, at kommunal styring af boliganvisningen mere generelt, på tværs af boligorganisationer og boligafdelinger, kan udformes og tilrettelægges så der opnås en positiv effekt eller at andre kommuner, som overvejer at påtage sig en generel boliganvisning til almene boligafdelinger i kommunen, kan fortage dette valg på et mere oplyst grundlag.

Erfaringerne fra Ishøj Kommune og boligområdet Tingbjerg i Københavns Kommune er fx beskrevet i: Vestergaard, H. (2009) Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven fra 2000 - Baggrund, indsatser og resultater i Bispehaven, Vejleåparken og Tingbjerg, <http://www.sbi.dk/boligforhold/boligomrader/evaluering-af-virkninger-af-omprioriteringsloven-2000/evaluering-af-virkninger-af-omprioriteringsloven-fra-2000>

Det skal derfor anbefales at kommunerne rustes bedre til at foretage en kvalificeret beslutning om, hvorvidt det er hensigtsmæssig for den enkelte kommune, at påtage sig hele eller dele af anvisningen til de almene boliger i kommunen. Hvis konsekvensen er en administrativ merbelastning, uden at det bliver lettere og tilsvarende mindre omkostningskrævende, for kommunen at løse de lokale opgaver vedrørende:

- Social ulighed mellem børn og unge
- Social isolation blandt teenagere
- Afstand mellem danskere og indvandrere
- Arbejdsløshed og aktivering
- Afstand mellem boligområdet/bykvarteret og det omkringliggende samfund.

bør dette forhold og de omkostningsmæssige konsekvenser være kendte, inden en kommune går ind i at etablere et eget boligkontor med anvisning til samtlige almene boliger i kommunen.

Venlig hilsen
Statens Byggeforskningsinstitut

Hedvig Vestergaard
By, bolig og ejendom

Vestre Landsret
Præsidenten



Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

J.nr. 40A-VL-52-10
Den 19/11 2010

Socialministeriet har i mail af 12. november 2010 anmodet om senest i dag kl. 14 at måtte modtage eventuelle bemærkninger til et forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke finder anledning til at udtale sig om forslaget.

Særligt for så vidt angår de foreslåede regler om fogedretterne skal jeg for god ordens skyld tilføje, at jeg går ud fra, at forslaget er drøftet med Justitsministeriet og Domstolsstyrelsen, og at en endelig stillingtagen til forslaget endvidere afventer udtalelser fra byretspræsidenterne.

Dette høringssvar sendes efter anmodning til P-almbolig@sm.dk

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bjarne Christensen".

Bjarne Christensen



Ældremobiliseringens sekretariat, Suomisvej 3, 1927 Frederiksberg C
Tlf. 35 35 26 99 - Fax: 35 35 26 44
e-mail: ae@aeldremobiliseringen.dk
www.aeldremobiliseringen.dk

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K
P-almbolig@sm.dk

22.11.2010

**Angår høring om forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m. v., lov om leje af almene boliger og lov om leje
(Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)**

Med mail dateret 12. november 2010 har Socialministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til ovenstående forslag senest 19.11.2010. Ældremobiliseringen har ved mail af 17. november meddelt, at vi tidligst kunne svare den 22. november. Generelt finder vi det yderst utilfredsstillende, at høringsfristerne er så korte.

Ældremobiliseringen har noteret med tilfredshed, at det årlige beløb til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap hæves fra mindst 165 mio. kr. pr. år til mindst 200 mio. kr. pr. år, alt i 2011-priser. I aftalen mellem partierne bag aftalen står, at de 200 mio. kr. "øremærkes til tilgængelighed". Ældremobiliseringen er ikke klar over om, der er en indholdsmæssig forskel i aftalens ordlyd "tilgængelighed" og lovforslagets ordlyd "egnet for mennesker med handicap".

Lovforslaget medfører ekstraudgifter for Landsbyggefondens, der indebærer en forøgelse af landsbyggefondens lånebehov i en årrække. På side 16 i bemærkninger til lovforslaget har man lavet nogle beregninger om afvikling af statslånet "under de aktuelle forudsætninger vedr. rente, inflation, osv."

Ældremobiliseringen finder, det er at føje spot til skade, at man først påtvinger Landsbyggefondens ekstraudgifter og at staten derefter beregner sig rente af det deraf følgende lånebehov. Det foreslås, at lånebehovet dækkes uden beregning af renter, med eventuel regulering for inflation, så tilbagebetalingen maksimalt andrager realværdien af lånet.

Herudover har Ældremobiliseringen ingen yderligere bemærkninger set i lyset af den korte høringsfrist.

Med venlig hilsen

Gitte E. Olsen

CVR 26 13 90 31 Bank 53 01-09 12 356 Giro 16 89 14 36

Ældremobiliseringen består af: Sammenslutningen af Pensionistforeninger i Danmark - Danske Pensionister - LO Faglige Seniorer og Pensionisternes Samvirke

Østre Landsret
Præsidenten



Den **17 NOV. 2010**
J.nr. 40A-ØL-57-10
Init. mbm

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Socialministeriet har ved brev af 12. november 2010 (sagsnr. 2010-7278) anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)

I den anledning skal jeg meddele, at forslaget ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Dette svar sendes efter anmodning kun pr. mail til P-almbolig@sm.dk.

Med venlig hilsen

Bent Carlsen