

Socialministeriet
Almene boliger
J.nr. 2010-7278
pel

25. november 2010

Høringsnotat vedrørende

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) (L 61)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden 12. til 19. november 2010 været i høring hos en række organisationer m.v., jf. neden for under pkt. 13.

2. Generelle bemærkninger

Det overordnede indtryk af høringssvarene er, at der ses positivt på anvendelsen af Landsbyggefondens midler til fysiske indsatser, herunder især til renovering samt til en boligsocial indsats. Derimod er der fra nogle høringssparter kritik af medfinansieringen af nybyggeriet.

En række svar indeholder kritik af anvendelsen af ordet 'ghetto' i sammenhæng med udsatte boligområder. Det er opfattelsen, at der er tale om en unødvendig stigmatisering af områderne, som til en vis grad modarbejder indsatsen i områderne.

Endelig foreslår *Lejernes LO*, at alle boligtyper skal bidrage til løsning af den boligsociale opgave. Endvidere har LLO en række principielle betragtninger om dansk boligpolitik, som ligger uden for lovforslagets rammer.

Herudover indeholder høringssvarene en række indholdsmæssige bemærkninger, hvoraf de vigtigste gennemgås i det følgende.

3. Renovering

BL finder, at boligaftalen giver mulighed for at løfte de udsatte boligområder samt forbedre boligstandarden i de øvrige boligområder. Den afsatte ekstraordinære ramme på 5 mia. dækker ikke fuldt ud behovet på ventelisten og Landsforeningen hæfter sig ved, at det er aftalt at følge udviklingen på ventelisten nøje.

Lejernes LO beklager, at regeringen ikke er mere ambitiøs og finder, at der er plads til en højere investeringsramme.

Kommentar

Med den afsatte ekstraordinære ramme til renovering vil der ske en markant fremrykning af renoveringsinvesteringerne i det almene byggeri. Der er således afsat en ramme på 5.140 mio. kr. i 2011, 4.140 mio. kr i 2012 og 3.640 i 2013. Den eksisterende venteliste fra 2013 og følgende år på 7 til 8 mia. kr. vil således være mere end halveret i 2012 og vil være helt afviklet i 2013.

Bygherreforeningen finder det positivt med flere midler til renovering af hensyn til energiforbedringer og af hensyn til byggeriets konjunktursituation.

DI Byggematerialer finder det positivt, at der lægges op til at forbedre de almene boliger. Landsbyggefonden bør have øget frihed til bl.a. at iværksætte rentable energiinvesteringer. Det foreslås endvidere, at muligheden for regulering af renoveringsaktiviteten af hensyn til samlede aktivitet bør udgå. Endelig er det opfattelsen, at Landsbyggefondens midler ikke bør anvendes til en bolig-social indsats, da den potentielle renoveringsindsats herved reduceres.

Kommentar

Med hensyn til energiinvesteringer vurderes det, at ca. 1/3 af renoveringsrammen allerede i dag omhandler energirelaterede arbejder inden for Bygningsreglementets energibestemmelser. Herudover har en boligafdeling altid mulighed for og incitament til selv at iværksætte rentable energiinvesteringer efter de almindeligt gældende regler.

Med hensyn til aktivitetsstyringen ligger bestemmelsen i § 91 i forlængelse af den generelle bestemmelse i almenboliglovens § 103, hvor socialministeren kan træffe bestemmelse om regulering af bygge- og anlægsvirksomheden. Bestemmelsen i § 91 præciserer, at fonden kan udskyde renoveringens påbegyndelse, såfremt dette er påkrævet. I lyset af, at der som følge af forslaget i de kommende 6 år igangsættes renoveringsarbejder for op imod 16 mia. kr., bør denne mulighed fortsat være til stede.

Indsatsen i de udsatte boligområder skal være helhedsorienteret og ikke alene være fokuseret på den fysiske opgradering. På den baggrund anvendes Landsbyggefondens midler også til en boligsocial indsats.

Ældremobiliseringen noterer med tilfredshed, at delrammen til forbedring af handicaptilgængeligheden i det almene byggeri foreslås forhøjet.

Kommentar

Der skal til stadighed gøres en indsats for, at det almene byggeri er egnet for mennesker med handicap. Derfor er rammen hertil også øget til 200 mio. kr. årligt frem til og med 2016 (2011- priser).

4. Nedrivning

Realkreditrådet og Realkreditforeningen bemærker, at kapitaltilførsel i henhold til den såkaldte femtedelsordning baserer sig på en aftale mellem Landsbyggefonden og realkreditsektoren. Der er således tale om en frivillig ordning og ikke en regel. Det er op til det enkelte institut i hver enkelt sag at tage stilling til, om instituttet ønsker at deltage med kapitaltilførsel. Der tages derfor forbe-

hold for institutternes medvirken, ligesom der tages forbehold for, at der kan være behov for at genberegne de supplerende statsgarantier for den resterende afdeling. *Finansrådet* henviser til realkreditororganisationernes bemærkninger.

Kommentar

De foreslåede ændringer vedr. nedrivning omhandler alene rammerne for Landsbyggefondens medvirken. For så vidt angår realkreditinstitutternes medvirken er der ikke foreslået ændringer i den gældende praksis. Institutternes medvirken vil således fortsat basere sig på, at institutterne i hver enkelt sag tager stilling til, om det pågældende institut ønsker at deltage.

Lejernes LO finder, at forslag om nedrivning af boligblokke er udtryk for umyndiggørelse af lejerne, idet de sættes uden for indflydelse.

Kommentar

Lovforslaget indeholder ikke forslag til ændringer for så vidt angår beslutning om nedrivning, men alene forslag til ændringer af rammerne for Landsbyggefondens medvirken. Beslutning om nedrivning træffes fortsat af boligorganisationens øverste myndighed med efterfølgende godkendelse af kommunalbestyrelse og socialministeren. Sker nedrivning som led i et samlet løft af et område, skal den være koordineret med en helhedsplan for området.

5. Infrastrukturændringer

Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede finder, at der i forbindelse med tilskud til infrastrukturændringer lægges vægt på, at tilgængeligheden i de ydre arealer sikres for personer med funktionsnedsættelse.

Kommentar

Formålet med den afsatte ramme til infrastrukturændringer i ghettoområderne er at tilvejebringe en bedre fysisk sammenhæng mellem områderne og de omgivende bykvarterer for på den måde at bidrage til at sikre kontakten med det omkringliggende samfund. Det ligger som en naturlig forlængelse heraf, at ændringerne udformes, så der tages hensyn til tilgængeligheden.

Lejernes LO støtter forslaget om, at der skal udarbejdes analyser af, hvordan sammenhængen mellem et ghettoområde og den øvrige by sikres, som forudsætning for at modtage støtte til infrastrukturændringer.

6. Nybyggeri

BL finder det ikke rimeligt, at almene lejere via deres indbetalinger til Landsbyggefondens og fondens bidrag til nybyggeriet skal betale mere til ældreboligbyggeriet end andre borgere i landet skal.

Lejernes LO finder, at det fortsatte tyveri af lejernes penge skal stoppe, idet forestillingen om, at den almene sektor skal betale støtten tilbage ikke er retfærdig.

Kommentar

Formålet med at opspare den overskydende lejebetaling som følge af udamortiserede lån har helt fra starten været, at de skulle medvirke til at øge selvfinansieringen af det almene byggeri. Det gælder, uanset der er tale om nybyggeri eller tale om det eksisterende byggeri. Der er derfor ikke tale om noget tyveri af lejernes penge. Det gælder også, uanset der er tale om ungdomsboliger, familieboliger eller ældreboliger. Alle befolkningsgrupper har brug for, at der bliver bygget flere boliger, og derfor er det vanskeligt at se, hvorfor der skal være forskel på finansieringen. Hertil kommer, at ældreboliger jo på sigt vil komme til at bidrage til Landsbyggefonden.

7. Boligsocial indsats

Rådet for Socialt udsatte finder, at der er for lidt opmærksomhed omkring betydningen af fattigdom i den generelle debat om de udsatte boligområder. Fattigdom medfører et stort behov for boligsociale indsatser. Rådet tager til efterretning, at der sættes midler af hertil i de kommende år og finder, at fokus i højere grad må rettes mod den brede gruppe af socialt udsatte.

Kommentar

I de udsatte boligområder er der fortsat behov for en boligsocial indsats og derfor foreslås der afsat 440 mio. kr. årligt hertil. Fokus for midlernes anvendelse vil være at styrke det sociale liv og sammenhængskraften i boligområdet, herunder ved gode opvækstvilkår, beskæftigelses- og erhvervs muligheder og kultur- og fritidstilbud, hvilket naturligt omfatter den brede del af de socialt udsatte.

Lejernes LO finder, at der er behov for flere midler til lejenedsættelser i det nye almene byggeri samt til en boligsocial indsats med henblik på støtte til lokale klub- og idrætsaktiviteter.

Kommentar

For så vidt angår lejen i det nye almene byggeri, er den medio 2009 med styringsreformen blevet nedsat fra 3,4 pct. af anskaffelsessummen til 2,8 pct., svarende til en nedsættelse på 12 pct. Der er derfor ikke brug for yderligere nedsættelser her. Det bemærkes, at den afsatte ramme i Landsbyggefonden er tiltænkt lejenedsættelser i de udsatte boligområder og ikke i det nye byggeri.

Der er afsat i alt 440 mio. kr. årligt. Det er et ganske stort beløb, som bl.a. vil muliggøre, at der sættes fokus på etablering af kultur- og fritidstilbud i de udsatte boligområder.

8. Udlejningsregler

BL anfører, at anvendelsen af udlejningsinstrumenterne er mest effektiv, såfremt de hviler på fælles forståelse mellem kommune og boligorganisation. Styringsdialogen udgør en god platform for samarbejdet mellem parterne og de foreslåede ændringer burde derfor i højere grad have taget afsæt heri. Med hensyn til forslaget om at udvide kombineret udlejning til også at omfatte førtidspensionister, finder *BL* det kan have uheldige effekter, idet førtidspensionister med funktionsnedsættelse nu kan blive afvist til boliger i nyrenoverede afdelinger, hvor der ofte har været fokus på tilgængelighed.

Kommentar

Forslagene vedr. forbud mod anvisning og udvidelsen af kombineret udlejning retter sig alene mod kommunen, og forudsætter således ikke en aftale mellem kommune og boligorganisation.

For så vidt angår forslag om fortrinsret til ghettoområderne og om muligheden for at udbrede en udlejningsaftale til at gælde alle boligorganisationer er udgangspunktet fortsat styringsdialogen og samarbejdet mellem kommune og boligorganisation. Kun i det omfang det ikke kan lykkes at få gennemført en hensigtsmæssig aftale, omfattende alle boligorganisationer i kommunen, vil det være relevant for kommunen at benytte sig af de foreslåede muligheder.

Der er ikke identitet mellem førtidspensionister og mennesker med et handicap. Der vil derfor forsat være god brug for handicapegnede boliger også i ghettoområderne.

Lejernes LO kan principielt støtte forslagene vedr. ændring af kombineret udlejning, fortrinsret til ghettoområderne og muligheden for at udbrede en udlejningsaftale, idet organisationen finder, at det bør være afdelingen og ikke kommunen, som beslutter, om de pågældende bestemmelser skal være gældende.

Kommentar

Forslagene sigter på at give kommunerne bedre muligheder for at regulere beboersammensætningen i kommunens udsatte boligområder bl.a. ved at inddrage alle boligorganisationer i kommunen. Det vil derfor ikke give mening at overlade beslutningskompetencen til den enkelte afdeling.

Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede foreslår, at kommuner, der benytter sig af den foreslåede ændring af kombineret udlejning til at afvise udlejning til bl.a. modtagere af førtidspension, skal sikre, at den udarbejdede strategi for udlejningen af almene boliger, der tager højde for de svageste gruppers boligbehov, også tager stilling til, hvordan personer, der har behov for en særligt indrettet bolig, får anvist en bolig i kommunen.

Kommentar

Formålet med almene boliger er at stille boliger til rådighed for befolkningsgrupper med særligt behov, herunder ældre og personer med handicap. Det vil derfor også være naturligt at lade overvejelser om, hvordan personer, der har behov for en særligt indrettet bolig, får anvist en sådan, indgå i en overordnet strategi for udlejningen af de almene boliger i kommunen.

Rådet for Socialt Udsatte finder, at det er betænkeligt at indføre forbud mod anvisning af kriminelle til ghettoområder og områder med kombineret udlejning uden samtidig at skærpe krav om, at kommunen skal finde en alternativ bolig.

Kommentar

Det bemærkes, jf. den foreslåede § 59, stk. 7, at såfremt kommunen ikke finde alternativt beliggende boliger, skal der ske anvisning i de udsatte boligområder.

9. Udfordringsret

BL finder, at den foreslåede dispensationsadgang i § 144, stk. 2, bør udvides til også at omfatte tilgrænsende lovgivning og ikke kun almenboligloven, ligesom adgangen ikke bør være begrænset til udsatte boligområder, der er omfattet af en helhedsplan.

Kommentar

Hensigten med forslaget har været at sikre de optimale manøvre muligheder for de boligorganisationer, der skal gennemføre en indsats i de udsatte boligområder. Derfor er der foreslået adgang til at fravige bestemmelser for det almene byggeri i områder omfattet af en helhedsplan. For det øvrige byggeri er der netop gennemført en omfattende afbureaukratisering og forenkling af regelsættet, hvorfor der ikke her er akut behov for en dispensationsadgang.

10. Identifikation af et ghettoområde

Advokatrådet, Bygherreforeningen, Lejernes LO, Rådet for Socialt Udsatte og SBi finder det problematisk og stigmatiserende både at anvende betegnelsen ghettoer og at offentliggøre en liste over konkrete ghettoområder. Videre finder man ikke, at hård politik og retorik fører nogen vegne. I stedet foreslås udsatte boligområder som en bedre betegnelse, der ikke bidrager til yderligere at belaste områderne.

Kommentar

Der er områder, hvor problemerne er af en sådan karakter, at de må betegnes som ghettoområder. I den forbindelse er det vigtigt at være præcis omkring problemets karakter og omfang. På den baggrund er der foretaget en identifikation af, hvad der forstås ved et ghettoområde med henblik på at kunne målrette visse indsatser mod disse områder.

11. Husordensovertrædelser

Lejernes LO finder, at forslaget er udtryk for despekt for lejere, idet udsættelse efter forslaget kan ske uden bevisførelse og uden at lejerne har haft en part, som kan vurdere om dette er holdbart i forhold til lejernes rettigheder.

Kommentar

LLO's hørings svar må bero på en misforståelse. Fogedrettens behandling af en sag om husordensovertrædelser sker under ledelse af en dommer, som vurderer parternes forelæggelse af sagen og bevisførelse. Som det fremgår af bemærkningerne til forslaget, er det alene oplagte sager om ophævelse af lejeaftaler som følge af lejerens grove tilsidesættelse af god skik og orden, der er omfattet. I sager, som ikke er oplagte, vil fogedretten skulle afvise sagen med den virkning, at udlejeren må indbringe sagen for boligretten, hvor den vil blive behandlet under medvirken af lægdommere. Med et formål at begrænse sagsbehandlingstiden har man således med forslaget besluttet at tilgodese hensynet til de øvrige lejere i sådanne oplagte sager.

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 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.

Kommentar

Som anført i pkt. 2.8.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger foreslås det, 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.

Forslaget har til formål at ændre den praksis, der med støtte i forarbejderne har udviklet sig, hvorefter hensynet til deltagelse af lægdommere i boligretten udelukker førelse af vidner under en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af et lejemål på grund af overtrædelse af husordenen.

Med forslaget justeres kompetenceafgrænsningen mellem boligretten og fogedretten i disse sager, så den kommer til at svare til den kompetenceafgrænsning, der i øvrigt gælder mellem domsretten (dvs. byretten som civilret) og fogedretten.

Forslaget ændrer derimod ikke retsplejelovens regler om umiddelbare fogedforretninger, og Justitsministeriet, hvorunder det lovforberedende udvalg Retsplejerådet hører, finder på denne baggrund, at der ikke er grundlag for, at en gennemførelse af forslaget afventer afslutningen af Retsplejerådets igangværende overvejelser om retsplejelovens regler om fogedsager, og at der heller ikke er anledning til at indhente en udtalelse fra Retsplejerådet om forslaget.

Med hensyn til lejerens mulighed for at varetage sine interesser bemærkes, at retsplejelovens almindelige regler finder anvendelse, herunder om underretning af lejereren om fogedforretningen, fogedrettens vejledningspligt, lejerens adgang til bevisførelse og mulighed for advokatbeskikkelse, hvis lejereren opfylder de økonomiske betingelser for fri proces og har behov for advokatbistand for fogedretten.

Domstolsstyrelsen bemærker, at det må antages, at forslaget vil medføre en stigning i antallet af sager, der behandles som umiddelbar fogedforretning. Det vil have udgiftsmæssige konsekvenser, som efter styrelsens opfattelse vil kunne holdes inden for de eksisterende bevillingsmæssige rammer.

12. Andre høringsvar.

Ældremobiliseringen finder det urimeligt, at staten beregner sig en rente af statslånet til udligning af Landsbyggefondens underskud og foreslår, at lånebehovet dækkes uden beregning af renter.

Kommentar

Det er korrekt, at Landsbyggefonden i en årrække vil have større udgifter end indtægter, og at det derfor er nødvendigt at optage lån til dækning af forskellen. Udgifterne består af udgifter til ydelsesstøtte til renovering, tilskud til en bolig-social indsats, tilskud til lejenedsættelser og bidrag til nybyggeriet. Muligheden for at optage (stats)lån gør det muligt for Landsbyggefonden at igangsætte de nævnte aktiviteter allerede nu, og det er derfor rimeligt, at der beregnes renter heraf, sådan som det sædvanligvis er tilfældet i forbindelse med optagelse af lån.

Dansk Flygtningehjælp, Danmarks Lejerforeninger og Københavns Byret har meddelt, at foreningerne ikke har mulighed for at svare på høringen inde for den alt for korte frist.

Forbrugerrådet har meddelt, at de ikke har ressourcer til at svare på høringen og derfor ikke kan tages til indtægt for at støtte forslaget eller for at gøre det modsatte.

Danske Regioner, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Landsbyggefonden, Vestre Landsret og Østre Landsret har ikke bemærkninger til lovforslaget.

13. Høringsparter

Lovforslaget blev den 12. november 2010 sendt i høring med frist til den 19. november 2010 hos følgende organisationer m.v: Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Ligebehandling af Handicappede, Center for Små Handicapgrupper, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreåd, Dansk Flygtningehjælp, Danske Udlejere, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisati-

onen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut, Ældremobiliseringen, Østre Landsret, Vestre Landsret, Sø- og Handelsretten, Samtlige byretter, Domstolsstyrelsen, Advokatrådet, Danske Advokater, Dommerforeningen, Dommerfuldmægtigforeningen, Forbrugerrådet, HK Landsklubben Danmarks Domstole, Institut for Menneskerettigheder, Politiforbundet i Danmark, Retspolitisk Forening, Retssikkerhedsfonden.