



Fremsat den 17. november 2010 af socialministeren (Benedikte Kiær)

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)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1040 af 1. september 2010, foretages følgende ændringer:

1. I § 51, stk. 1, 3. pkt., ændres »§§ 60 og 60 a« til: »§§ 60-60 b«.

2. I § 51 b, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen udover de boligsøgende, der er nævnt i 1. pkt., også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge. Afvisning efter 1. og 2. pkt. kan ske, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager én af de i 1. eller 2. pkt. nævnte ydelser.«

3. I § 51 b, stk. 1, 3. pkt., der bliver 5. pkt., ændres »1. pkt.« til: »1. og 2. pkt.«

4. § 51 b, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. 6-måneders-perioden som nævnt i stk. 1 beregnes individuelt for både den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle eller samlever.«

5. I § 51 b, stk. 8, 2. pkt., ændres »6 måneder« til: »12 måneder«.

6. I § 59 indsættes efter stk. 5 som nye stykker:

»Stk. 6. Ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område omfattet af kombi-

neret udlejning, jf. § 51 b, stk. 3 og 4, må ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden

1) er dømt, og som inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 141,

2) er under 18 år og dømt og som inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt i henhold til straf fuldbyrdelseslovens § 78, stk. 2, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 57 c, stk. 1, eller

3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden.

Stk. 7. Vurderer kommunalbestyrelsen, at der ikke er mulighed for at anvise ledige boliger efter stk. 1-5 i en boligafdeling, der ikke er beliggende i områder som er nævnt i stk. 6, til boligsøgende som nævnt i stk. 6, skal kommunalbestyrelsen anvise en ledig bolig i de nævnte områder.«

Stk. 6-8 bliver herefter stk. 8-10.

7. I § 59, stk. 7, der bliver stk. 9, ændres »stk. 6« fire steder til: »stk. 8«.

8. I § 59, stk. 8, der bliver stk. 10, ændres »stk. 6« to steder til: »stk. 8«.

9. I § 60 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. For almene familieboliger, der er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de ledige boliger i området skal udlejes efter særlige kriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter med henblik på at styrke beboersammensætningen. Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Har

området ikke på dette tidspunkt status som ghettoområde, kan beslutningen ikke forlænges yderligere.«

10. Efter § 60 a indsættes:

»§ 60 b. Har kommunalbestyrelsen indgået en samlet aftale med boligorganisationer i kommunen om anvisning efter § 59, stk. 2, om udlejning efter § 60, stk. 1, eller om annoncering efter § 60 a, stk. 1, der omfatter mere end 50 pct. af kommunens almene familieboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at den aftalte anvendelse af de nævnte udlejningsinstrumenter skal benyttes af samtlige boligorganisationer i kommunen, der ikke er omfattet af aftalen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Beslutningen bortfalder, hvis den aftale, som er nævnt i stk. 1, ophører eller ikke længere omfatter mere end 50 pct. af familieboligerne.

Stk. 3. Socialministeren kan på baggrund af en konkret ansøgning fra kommunalbestyrelsen tillade, at kommunalbestyrelsen træffer beslutning efter stk. 1, uanset den indgående aftale ikke omfatter mere end 50 pct. af kommunens almene familieboliger.«

11. I § 64, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter »§ 51 b«: », herunder regler om beregning af 6-måneders-perioden i § 51 b, stk. 1.«

12. I § 64, stk. 4, ændres »og 6-8« to steder til: »og 8-10«.

13. I § 78, stk. 4, 1. pkt., udgår »§ 92, stk. 2, og«, og efter »§ 92 a« indsættes: »og § 92 b«.

14. § 91, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en årlig investeringsramme på 5.140 mio. kr. i 2011, 4.140 mio. kr. i 2012, 3.640 mio. kr. i 2013 og 2.640 mio. kr. årligt i 2014-2016 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Af de investeringsrammer, der er nævnt i 1. pkt., skal mindst 200 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012. Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.«

15. I § 91, stk. 2, 4. pkt., ændres »den investeringsramme« til: »de investeringsrammer«.

16. § 91, stk. 9, 4. -6. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden sikrer desuden en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne i forhold til renovering, jf. stk. 1, nedrivning, jf. § 92, stk. 2, og infrastrukturrændringer, jf. § 92 b. Landsbyggefonden sørger endvidere for, at der inden udgangen af første kvartal 2014 er foretaget en evaluering af effekten af gennemførte indsatser i forhold til den almene sektor. Evalueringen indsendes til socialministeren.«

17. § 91 a, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden kan i årene 2011-2014 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 440 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2014 overføres til 2015. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.«

18. I § 91 a, stk. 2, 1. pkt., ændres »200 mio. kr.« til: »220 mio. kr.«, og i 3. pkt. ændres »2008« til: »2012«.

19. I § 91 a, stk. 4, ændres »den sociale og forebyggende indsats« til: »den boligsociale indsats«.

20. § 91 a, stk. 6, 2. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden sikrer herudover en løbende erfaringsudveksling og koordinering af den boligsociale indsats i udsatte almene boligområder og sørger endvidere for, at effekten af den gennemførte boligsociale indsats i forhold til den almene sektor bliver evalueret.«

21. § 92, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Støtte efter stk. 1 til nedrivning af almene boliger kan i perioden 2011-2014 ydes inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Landsbyggefondens støtte kan udgøre op til 60 pct. af det samlede støttebehov.«

22. § 92 a, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, til ydelsesstøtten, jf. § 130 og § 13 i lov om friplejeboliger, med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger i hvert af årene 2011-2014. Bidraget indbetales til staten. 1. pkt. finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6.«

23. Efter § 92 a indsættes:

»§ 92 b. Landsbyggefonden kan i årene 2011-2016 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 150 mio. kr. med socialministerens godkendelse yde støtte i form af tilskud til infrastrukturrændringer m.v., der gennemføres i ghettoområderne, jf. § 61 a. Ændringerne skal ske som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem ghettoområdet og den omgivende by sikres. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2016 overføres til 2017. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.«

24. I § 95, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§§ 90-92«: », 92 b«.

25. I § 144 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Med henblik på at fremme indsatsen i områder med udsatte boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, der er omfattet af en helhedsplan, kan socialministeren tillade, at de for alment byggeri fastsatte bestemmelser i en afgrænset periode fraviges.«

Stk. 2-3 bliver stk. 3-4.

26. I § 144, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, foretages følgende ændring:

1. I § 107 indsættes som *stk. 3*:

»Stk. 3. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.«

vens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.«

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, foretages følgende ændring:

1. I § 107 indsættes som *stk. 3*:

»Stk. 3. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.«

§ 4

Loven træder i kraft den 31. december 2010 og har virkning fra den 1. januar 2011.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Renovering
 - 2.1.1. Gældende regler
 - 2.1.2. Forslag vedrørende renovering
 - 2.2. Nedrivning
 - 2.2.1. Gældende regler
 - 2.2.2. Forslag vedrørende nedrivning
 - 2.3. Ramme til infrastrukturændringer
 - 2.3.1. Forslag vedrørende ramme til infrastrukturændringer
 - 2.4. Boligsocial indsats
 - 2.4.1. Gældende regler
 - 2.4.2. Forslag vedrørende boligsocial indsats
 - 2.5. Bidrag til nybyggeriet
 - 2.5.1. Gældende regler
 - 2.5.2. Forslag vedr. bidrag til nybyggeriet
 - 2.6. Udlejningsregler
 - 2.6.1. Gældende regler
 - 2.6.2. Forslag vedrørende udlejningsregler
 - 2.6.2.1. Styrkede muligheder for at afvise boligsøgende
 - 2.6.2.2. Forbud mod anvisning
 - 2.6.2.3. Fortrinsret til ghettoområderne
 - 2.6.2.4. Alle boligorganisationer skal bidrage til en balanceret beboersammensætning
 - 2.6.2.5. Fælles venteliste
 - 2.7. Udfordringsret
 - 2.7.1. Gældende regler
 - 2.7.2. Forslag vedrørende udfordringsret
 - 2.8. Fogedrettens behandling af husordenssager.
 - 2.8.1. Gældende regler
 - 2.8.2. Forslag vedr. fogedrettens behandling af husordenssager.

1. Lovforslagets baggrund og formål

Der er i dag en række boligområder, som har så store udfordringer, at de falder ind under betegnelsen ghettoområder. Det er områder, hvor en stor del af beboerne er uden arbejde. Hvor relativt mange beboere er kriminelle. Og hvor der bor mange danskere med indvandrerbaggrund.

Regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre har på den baggrund den 8. november 2010 indgået aftale om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler. Liberal Alliance har tilsluttet sig aftalen.

Parterne er enige om, at antallet af ghettoområder skal være reduceret med minimum en fjerdedel ved udgan-

gen af 2016 og mindst være halveret i løbet af de kommende 10 år. Ghettoområderne skal forandres, så de bliver attraktive boligområder, der er fuldt integreret i det øvrige samfund. Offentlige myndigheder samt øvrige borgere skal uden frygt for chikane kunne færdes i alle byområder. Samtidig er det afgørende, at der sættes ind over for de udsatte boligområder generelt. Den forebyggende indsats skal prioriteres, så det undgås, at negative udviklingstendenser i de udsatte boligområder fører til, at der dannes flere ghettoområder.

Aftalen indebærer, at der afsættes betydelige midler til en styrket renovering af de almene boligområder med henblik på at styrke konkurrenceevnen, afhjælpe problemerne i ghettoområderne og modvirke nye tendenser til ghettoisering. For det første videreføres den nuværende investeringsramme til renovering med 2.640 mio. kr. årligt i perioden 2013-2016. For det andet sigtes mod at afvikle Landsbyggefondens venteliste til renovering inden for en rimelig tidsperiode for hurtigere at kunne modvirke negative udviklingstendenser. Renoveringsrammen forhøjes derfor 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 finansiering af Landsbyggefondens andel af kapitaltilførselen ved nedrivninger i udsatte almene boligområder. Og som noget nyt etableres der i Landsbyggefonden en ramme på 150 mio. kr. årligt i 2011-2016 med henblik på at yde støtte til infrastrukturændringer i ghettoområderne.

Aftalen indebærer videre, at Landsbyggefondens ramme til en boligsocial indsats videreføres med 440 mio. kr. årligt i perioden 2011-2014, hvoraf op til halvdelen kan anvendes til lejenedsættelser.

Endelig fastholdes Landsbyggefondens bidrag til nybyggeriet, således at fonden i årene 2011-2014 fortsat skal bidrage med 25 pct. af ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger.

Herudover får boligorganisationer og kommuner med aftalen en række nye redskaber til mere præcist at styre beboersammensætning og tilflytning dels ved bedre muligheder for salg af almene boliger dels ved en række ændringer af udlejningsreglerne, der begrænser tilflytningen af løsladte og personer uden arbejdsmarkedstilknytning og giver fortrinsret til ressourcestærke personer til ghettoområderne. I forlængelse heraf er det aftalt at

gøre det muligt, at der kan ske en hurtigere udsættelse af beboere, der klart har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen. Endelig indeholder aftalen en definition af, hvad der forstås ved et ghettoområde.

Lovforslaget udmønter boligaftalen af 8. november 2010 med undtagelse af forslag vedr. salg af almene boliger samt definition af et ghettoområde, som der vil blive fremsat særskilt lovforslag om.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Renovering
- Nedrivning
- Infrastrukturændringer
- Boligsocial indsats
- Bidrag til nybyggeriet
- Ændrede udlejningsregler
- Udfordringsret
- Fogedrettens behandling af husordenssager

2.1. Renovering

2.1.1. Gældende regler

Landsbyggefonden kan i årene 2007-2012 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri inden for en årlig investeringsramme på 2.640 mio. kr. Mindst 165 mio. kr. heraf skal anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Beløbene er i 2011-priser.

I det omfang, det er muligt og forsvarligt, skal renoveringsarbejder finansieres over huslejen eller med midler fra boligorganisationens egenkapital. Først når disse muligheder er opbrugt, kan Landsbyggefonden træde til. Landsbyggefondens støtte ydes som ydelsesstøtte til den del af låneudgifterne, der overstiger en beboerbetaling på 3,4 pct. plus det løbende bidrag. Beboerbetalinger reguleres løbende med $\frac{3}{4}$ af prisudviklingen.

2.1.2. Forslag vedrørende renovering

Der er et betydeligt behov for at foretage en renoveringsindsats i det almene byggeri, dels med henblik på at styrke det almene byggeris konkurrenceevne, dels med henblik på at modvirke tendenser til ghettoisering. Hertil kommer et stigende behov for udbedring af sundhedsskadelige forhold (f.eks. skimmelsvamp og PCB), øgede krav til energistandarden og flere sammenlægninger af lejligheder.

En række almene boligafdelinger vil ikke kunne finansiere en sådan indsats gennem lejebetaling alene, fordi betalingsevnen er lav i disse afdelinger, ligesom det ikke er alle arbejder, der kan forudsættes finansieret via lejeforhøjelser. Der kan her være tale om lejligheds-sammenlægninger, men også om arbejder, som i høj grad er resultat af samfundsmæssige prioriteringer, som f.eks. investeringer i øget handicaptilgængelighed og miljømæssige investeringer.

Nedslidte og utidssvarende boliger og boligområder klarer sig ikke på det lokale boligmarked og formår derfor ikke at appellere til en bredere kreds af boligsøgende. Konkrete fysiske forbedringer som renoveringer, ændringer i det arkitektoniske udtryk og sammenlægninger af små lejligheder m.v. medfører en højere attraktivitet og er derfor medvirkende til dels at tiltrække nye beboere dels at fastholde ressourcestærke beboere, som ellers ville flytte.

Det foreslås derfor, at Landsbyggefondens investeringsramme til renovering videreføres i perioden 2013-2016 med 2.640 mio. kr. årligt.

Landsbyggefondens ramme for 2011 og 2012 er på nuværende tidspunkt fuldt disponeret, og der er meddelt foreløbigt tilsagn til projekterne. En række planlægnings- og beslutningsprocesser er gået i gang, således at igangsættelsen af renoveringerne kan ske relativt hurtigt efter, at det endelige tilsagn er meddelt.

Rammen for 2011 og 2012 er således reserveret. Herudover er der i Landsbyggefonden en venteliste for 2013 og frem. Ansøgningerne på denne liste, der er gennemgået, vurderet og tilpasset af Landsbyggefonden, udgør i størrelsesordenen 7-8 mia. kr.

Med henblik på at kunne afvikle ventelisten inden for en rimelig tidshorisont og dermed fremrykke igangsættelsen af indsatsen foreslås en ekstraordinær forhøjelse af investeringsrammen til renovering, således at den forhøjes med 2.500 mio. kr. i 2011, med 1.500 mio. kr. i 2012 og med 1.000 mio. kr. i 2013.

2.2. Nedrivning

2.2.1. Gældende regler

Efter den gældende finansieringsordning ved nedrivning af almene boliger kan Landsbyggefonden finansiere omkring halvdelen af de direkte udgifter forbundet med nedrivningerne. En mindre del af udgifterne bliver finansieret af Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Derudover er der i forbindelse med nedrivningerne behov for kapitaltilførsel til dækning af udgifterne til fysisk nedrivning, genhusning og låneindfrielse. Kapitaltilførslen fordeles efter den såkaldte femtedels-ord-

ning, hvor Landsbyggefonden bidrager med 2/5, mens boligorganisation, kommune og realkreditinstitut bidrager med hver 1/5.

2.2.2. Forslag vedrørende nedrivning

Udsatte boligområder er typisk kendetegnet ved at være etagebyggerier med funktionsadskillelse og begrænset infrastruktur, som bevirker, at områderne ofte lukker sig om sig selv og forekommer isolerede i forhold til de omkringliggende byområder. For at vende udviklingen i områderne kan det være nødvendigt at gennemføre radikale fysiske forandringer, herunder at nedrive en eller flere boligblokke.

Erfaringer fra Holland og Frankrig viser, at strategisk nedrivning af boliger kan fremme en positiv udvikling ved at skabe plads til andre boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer. På den måde opnås en bedre sammenhæng med omkringliggende byområder.

Den gældende finansieringsordning anvendes i forbindelse med nedrivning i boligafdelinger, hvor der er alvorlige udlejningsproblemer og/eller uforholdsmæssigt store omkostninger forbundet med at renovere og videreføre byggeriet. Finansieringsordningen forudsætter udover Landsbyggefondens medvirken, at de øvrige parter - boligorganisation, kommune og realkreditinstitut - er villige til at medfinansiere nedrivningsudgiften. Parternes medvirken til finansieringen hænger typisk sammen med, at der er betydelige økonomiske problemer i boligafdelingen, normalt som følge af udlejningsproblemer og/eller fysisk forfald.

Med henblik på at øge antallet af nedrivninger som led i indsatsen i de udsatte boligområder foreslås det, at Landsbyggefonden får adgang til at overtage en større andel af finansieringen ved nedrivning, så fonden fremover kan dække op til 3/5 af behovet for kapitaltilførsel til nedrivninger. På den måde kan udgifterne for de øvrige parter lettes. Der åbnes desuden for, at nedrivning af almene boliger i et udsat boligområde eller ghettoområde i større udstrækning end hidtil kan godkendes, når nedrivningen kan bidrage til et samlet løft af området.

Samtidig foreslås det, at der i Landsbyggefonden afsættes en ramme på 500 mio. kr. i alt i perioden 2011-2014 til finansiering af fondens andel af kapitaltilførslen ved nedrivninger i udsatte almene boligområder. Rammen vil primært være målrettet de mest udsatte boligområder, hvor behovet for omfattende fysiske forandringer vil være størst. Den flerårige ramme gør det muligt at faseopdele store projekter, ligesom der inden for det enkelte år kan gennemføres flere større nedrivningsprojekter.

Det vil fortsat være et krav, at kommunen godkender nedrivningerne og bidrager til at finansiere en andel af nedrivningsudgiften, således at nedrivningen sammenlægges 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. Endelig fastholdes, at socialministeren skal godkende nedrivning, såfremt der er tale om nedrivning af boliger.

2.3. Ramme til infrastrukturændringer

2.3.1. Forslag vedrørende ramme til infrastrukturændringer

Ghettoområderne er ofte fysisk afskåret fra den øvrige by, hvilket besværliggør en fornuftig udveksling mellem boligområdet og den øvrige by. Det medvirker til, at ghettoområderne kan forblive socialt, fysisk og kulturelt marginaliserede. Tilsvarende betyder en dårlig planlagt infrastruktur i ghettoområderne, at de ofte store boligområder ikke deles op i naturlige og mindre lokalsamfund i boligområdet.

Det er vigtigt at tilvejebringe fysisk sammenhæng mellem ghettoområderne og de omgivende bykvarterer for at sikre kontakten med det omkringliggende samfund. Afhængig af lokale forhold kan det f.eks. være nyttigt at lægge veje ind gennem området, så der kommer en større cirkulation gennem boligområdet, og så boligområdet bliver delt op i mindre og overskuelige enheder samt forbedre adgangsvejene til og i området.

Det foreslås på den baggrund, at der i Landsbyggefonden afsættes en ramme på 150 mio. kr. årligt i 2011-2016, hvorfra der med socialministerens godkendelse kan ydes støtte i form af tilskud til infrastrukturforbedringer i ghettoområderne.

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. Det forudsættes, at kommunen som led i større infrastrukturinvesteringer i de større bysamfund parallelt bidrager til at bryde de udsatte boligområders isolation.

2.4. Boligsocial indsats

2.4.1. Gældende regler

Landsbyggefonden kan i årene 2007-2010 inden for en årlig ramme på 440 mio. kr. (2011-priser) give tilsagn

om tilskud til en social og forebyggende indsats samt til lokal koordinering og evaluering i almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Indtil halvdelen af rammen kan anvendes til lejenedsættelse.

Det er en forudsætning, at den boligsociale indsats indgår i en helhedsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen. Der skal desuden ske en lokal koordinering og evaluering af indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende.

Boligorganisationen skal medvirke til finansiering af indsatsen med midler fra boligorganisationens egenkapital, såfremt det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan endvidere betinge sig, at kommunen også medvirker.

De samlede midler i perioden er blevet udmøntet i tre ansøgningsrunder, og i forbindelse hermed er der udmeldt en række temaer, som der i den enkelte ansøgningsrunde vil være fokus på.

2.4.2. Forslag vedrørende boligsocial indsats

Der er brug for at fastholde en betydelig boligsocial indsats for at forbedre de sociale vilkår i ghettoområder og udsatte boligområder generelt. Den negative udvikling er resultat af et kompleks af problemer, der til sammen bliver en barriere for de enkelte beboeres muligheder for at forme eget liv i trygge omgivelser.

Det foreslås derfor, at Landsbyggefonden fortsat kan yde tilskud til en boligsocial indsats inden for en årlig ramme på 440 mio. kr. i perioden 2011-2014. Det foreslås videre, at op til halvdelen af rammen kan anvendes til nedsættelse af lejen.

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. Gennem en løbende uddeling af midlerne er det muligt for både kommuner, boligorganisationer og Landsbyggefonden at sikre det nødvendige forberedende arbejde, hvor alle relevante parter inddrages. Derudover giver en løbende uddeling af midler også bedre mulighed for at sikre sammenhængen mellem indsatserne i området, herunder særligt mellem de fysiske indsatser og de boligsociale indsatser.

Det er hensigten at fremme af beskæftigelses- og erhvervsmuligheder skal være en central del af den bolig-

social indsats. Baggrunden er, at der i mange af de udsatte områder er en for stor andel af beboere, som er uden tilknytning til arbejdsmarkedet og som lever på offentlig forsørgelse. Ændringer i beboersammensætningen tager i sagens natur lang tid, og det er vanskeligt at isolere effekten af en konkret indsats i forhold hertil. Men evalueringer peger på, at det er lykkedes at skabe en positiv udvikling i beboersammensætningen samtidig med, at det har stor betydning, at beskæftigelsesindsatserne bliver iværksat lokalt, tæt på den enkelte borger. Med en styrket indsats i forhold til beskæftigelses- og erhvervsmuligheder skal den boligsociale indsats bidrage til, at flest muligt bliver selvforsørgende og får fast tilknytning til arbejdsmarkedet.

Det er videre hensigten at fremme trygge og stimulerende opvækstvilkår for børn og unge, bl.a. gennem en styrkelse af lokale kultur- og fritidstilbud, og fremme af en tidlig forebyggende indsats, der støtter udsatte familier og skaber netværk blandt forældrene, skal være en central del af den boligsociale indsats. Baggrunden er, at andelen af børn under 18 år er markant højere i de udsatte boligområder end i resten af boligmassen. Børn og unge er en sårbar gruppe, der påvirkes af deres nære omgivelser, og er der problemer her, får de ikke optimale betingelser for deres opvækst. Ifølge regeringens kommission vedrørende ungdomskriminalitet kan en tidlig indsats i barnets allerførste leveår have en kriminalpræventiv effekt såvel som en positiv effekt for barnets skolegang, for dets muligheder for senere at gennemføre en uddannelse, få et arbejde og en god indkomst.

I forhold til de større børn er det i flere tidligere boligsociale programmer lykkedes at reducere kriminalitet og hærværk i indsatsområderne. Der er gode erfaringer med at sikre fritidstilbud til de store børn og unge, så de ikke af ren kedsomhed begår hærværk og kriminalitet, men i stedet bruger deres fritid konstruktivt. Det bakkes op af undersøgelser fra både Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og Det Kriminalpræventive Råd.

En styrkelse af kultur og fritidstilbuddene i området skal endvidere bidrage til at sikre integrationen mellem borgerne i området og det omgivende samfund, så der ikke udvikles parallelsamfund.

2.5. Bidrag til nybyggeriet

2.5.1. Gældende regler

Efter de gældende regler bidrager Landsbyggefonden til ydelsesstøtten til nybyggeriet. Bidraget udgør 25 pct. af ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i hvert af årene 2007-2010. Bidraget indbetales til staten.

2.5.2. Forslag vedr. bidrag til nybyggeriet

Der er fortsat behov for at bygge nye almene boliger og nye friplejeboliger. Statens andel af ydelsesstøtten til nybyggeriet fastholdes på 75 pct. Tilsvarende fastholdes Landsbyggefondens bidrag i årene 2011 til 2014 på 25 pct. af ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i hvert af de pågældende år.

2.6. Udlejningsregler

2.6.1. Gældende regler

Nedenfor gennemgås gældende regler om kombineret udlejning, tomme boliger, kommunal boliganvisning og fleksibel udlejning.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne om kombineret udlejning skal gælde for en afdeling i et boligområde, hvor en høj andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet. Socialministeriet offentliggør én gang årligt, hvilke områder der kan blive omfattet af reglerne om kombineret udlejning. Om et område kan blive omfattet af disse regler afhænger både af, hvor mange beboere der er uden for arbejdsmarkedet, og af hvor stort området er.

Efter reglerne om kombineret udlejning skal boligorganisationen afvise boligsøgende, der i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse, til en bolig i afdelingen. Kommunalbestyrelsens beslutning skal indberettes til socialministeren.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale at lade boliger i områder, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, stå tomme i op til 6 måneder, hvis boligerne ikke kan lejes ud til andre end modtagere af kontanthjælp, starthjælp og introduktionsydelse. Det er en betingelse for at lade boligerne stå tomme, at der iværksættes en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, om den ene part eller parterne i forening afholder udgifter til lejetab i den periode, hvor boligerne står tomme.

Efter gældende regler kan kommunalbestyrelsen forlange, at indtil hver fjerde ledige almene familie- eller ungdomsbolig stilles til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation kan aftale, at boligorganisationen skal stille et yderligere antal ledige lejligheder til rådighed for kommunen med samme formål. Der kan aftales anvisningsret til alle ledige boliger i en boligorganisation. Kommunens anvisning af den boligsøgende sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersam-

mensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

Reglerne om fleksibel udlejning betyder, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for udlejningen af de ledige boliger. Kriterierne kan for eksempel give fortrinsret til personer i beskæftigelse, studerende eller personer, der pendler til kommunen. Kommunalbestyrelsen offentliggør de aftalte kriterier. Aftalerne skal tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse.

I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler, træffer Socialministeriet efter anmodning fra kommunen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.

2.6.2. Forslag vedrørende udlejningsregler

Kommuner og boligorganisationer har de senere år fået en bred palet af redskaber til at styrke beboersammensætningen i udsatte boligområder via udlejningen. Med lovforslaget styrkes udlejningsreglerne yderligere, så flere ressourcestærke beboere kan tilbydes en bolig i et udsat boligområde og flere udsatte beboere kan tilbydes en bolig et andet sted.

2.6.2.1 Styrkede muligheder for at afvise boligsøgende

Områder, der anvender kombineret udlejning er karakteriserede ved, at der er en høj andel af personer, der er uden for arbejdsmarkedet. For yderligere at styrke mulighederne for at ændre beboersammensætningen i disse områder, foreslås det at udvide reglerne om kombineret udlejning. På den baggrund foreslås det, at give kommunen 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.

2.6.2.2. Forbud mod anvisning

Kommunal anvisning af visse grupper til familieboliger i et ghettoområde eller et område, der er omfattet af kombineret udlejning, kan forstærke en skæv beboersammensætning i disse områder.

Der foreslås derfor et forbud mod kommunal anvisning af personer til en ledig bolig i disse områder, hvis disse personer er dømt til indtægtsforbud for de seneste 6 må-

neder er blevet løsladt fra en institution under kriminalforsorgen og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 141, er dømt under 18 år, der inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt i henhold til straffuldbyrdslovens § 78, stk. 2 og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 57 c eller inden for de seneste 6 måneder er blevet opsagt fra pågældendes tidligere bolig som følge af grove overtrædelser af god skik og orden i ejendommen.

Anvisning af de pågældende personer til andre boligområder end de nævnte vil samtidig kunne medvirke til at forbygge tilbagefald til kriminalitet m.v.

2.6.2.3 Fortrinsret til ghettoområderne

Fleksibel udlejning har vist sig at være en god måde at ændre beboersammensætningen på. Derfor foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal have bedre mulighed for at sikre, at instrumentet bringes i anvendelse i ghettoområderne i kommunen.

Konkret foreslås det, 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. Det vil gøre det lettere for kommunerne at sikre, at ressourcestærke personer kan få fortrinsret til boliger i ghettoerne. Efter de 4 år skal kommunalbestyrelsens beslutning tages op til revision. Har området på dette tidspunkt ikke status som ghettoområde, kan beslutningen ikke forlænges yderligere.

2.6.2.4 Alle boligorganisationer skal bidrage til en balanceret beboersammensætning

Problemerne med ghettoisering og koncentrationen af udsatte beboere i bestemte områder kan kun løses, hvis alle bidrager. Det foreslås derfor, 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.

Med dette forslag får kommunerne bedre mulighed for at sikre, at alle boligorganisationer i kommunen bidrager til, at beboersammensætningen i ghettoområderne styrkes.

2.6.2.5 Fælles venteliste

Flere af de store almene boligområder er opdelt i flere afdelinger, der hører til forskellige boligorganisationer. Det gør det vanskeligt og dyrt for de boligsøgende til et af disse boligområder, at de skal skrives op i flere boligorganisationer, og det mindsker dermed interessen for området. På denne baggrund foreslås, 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.

Ordningen, der gennemføres ved en ændring af bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v., forudsættes at skulle gælde generelt, men vil have særligt positive effekter i områder, hvor søgningen til ledige boliger er begrænset, herunder de udsatte boligområder.

2.7. Udfordringsret

2.7.1. Gældende regler

Med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye byggemetoder, boligformer eller forhold vedrørende driften af alment byggeri, herunder udlejning og anvisning af almene boliger, kan socialministeren i særlige tilfælde tillade, at bestemmelser for alment byggeri fraviges.

Ved behandlingen af forsøgsansøgninger tillægges det betydelig vægt, at der er tale om forsøg, som vil bidrage med erfaringer om nye metoder og ny praksis, der kan bidrage til en forbedring af det gældende regelsæt.

2.7.2. Forslag vedrørende udfordringsret

Med henblik på at skabe mulighed for den bedst muligt indsats i de udsatte boligområder, kan der være behov for at prøve flere muligheder af, herunder for, at kommuner og boligorganisationer kan udfordre gældende regler, der måtte udgøre en barriere for indsatsen i områderne. Det foreslås derfor, at socialministeren kan tillade, at de fastsatte bestemmelser for alment byggeri kan fraviges i en afgrænset periode med henblik på at fremme indsatsen i områder med udsatte boligafdelinger, der er omfattet af en helhedsplan.

2.8. Fogedrettens behandling af husordenssager

2.8.1. Gældende regler

Lejeloven og almenlejeloven indeholder bl.a. regler om ophævelse af en lejeaftale som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra g og h, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 8. En ophævelse efter disse bestemmelser forudsætter, at lejeren fortsætter med at tilsidesætte god skik og orden

efter at have modtaget en påmindelse fra udlejeren, jf. lejelovens § 79 b, stk. 2, og almenlejelovens § 82, stk. 2.

Lejelovent og almenlejelovent indeholder endvidere bl.a. regler om ophævelse af en lejeaftale, når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra l, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12. Disse bestemmelser kan bl.a. anvendes ved særligt grove overtrædelser af god skik og orden, og udlejeren kan i så fald ophæve lejeaftalen, uden at lejeren forinden har modtaget en påmindelse fra udlejeren.

Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte, jf. lejelovens § 95, stk. 1, 1. pkt., og almenlejelovens § 92, stk. 1, 1. pkt.

Hvis lejeren trods ophævelsen af lejeaftalen ikke fraflytter, kan udlejeren anmode fogedretten om at udsætte lejeren af lejemålet, og fogedretten kan om nødvendigt anmode politiet om bistand til at udsætte lejeren med magt.

Fogedretten kan imidlertid som udgangspunkt kun foretage tvangsfuldbyrdelse, herunder udsætte en lejer af et lejemål, der er ophævet, på grundlag af et særligt tvangsfuldbyrdsgrundlag, typisk en dom eller et retsforlig, jf. retsplejelovens § 478. I lejesager indebærer det, at udlejeren vil skulle indbringe sagen for boligretten med henblik på at opnå dom eller retsforlig om lejerens fraflytning.

Fogedretten kan dog under visse betingelser ved en umiddelbar fogedforretning tvangsfuldbyrde udlejerens krav på besiddelse af lejemålet uden sædvanligt tvangsfuldbyrdsgrundlag, jf. retsplejelovens § 596. Det kræver, at udlejeren kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod lejeren, og hvis lejeren gør indsigelse mod kravet, skal udlejeren føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring. Fogedretten kan dog undtagelsesvis tillade anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, men denne mulighed bør efter forarbejderne og retspraksis ikke anvendes, hvis sagen ellers ville høre under boligretten, hvor der ud over den juridiske dommer medvirker lægdommere. Adgangen til bevisførelse i fogedretten er således mere begrænset i boligsager end i andre umiddelbare fogedforretninger.

Udlejeren har på denne baggrund efter de gældende regler kun mulighed for at få gennemført en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af en lejer af et lejemål, der er opsagt som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, hvis udlejeren ved dokumentbevis og partsforklaring kan godtgøre eller sandsynliggøre, at ophævelsen af lejeaftalen er berettiget. Udlejeren har således ikke adgang til vidneførelse i fogedretten.

Som eksempel på, at en udsættelse af en lejer blev gennemført ved en umiddelbar fogedforretning, kan nævnes Vestre Landsrets afgørelse gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1999 side 472. I denne sag havde lejeren erkendt at have slået underboens vinduer itu to gange tidligere og var desuden dømt for hærværk for et af tilfældene. Lejeren var nu sigtet af politiet for igen at have knust ruder hos underboen.

2.8.2. Forslag vedr. fogedrettens behandling af husordenssager

Efter regeringens opfattelse tilsiger hensynet til udlejeren og de øvrige beboere i ejendommen, at en lejer, der overtræder reglerne om god skik og orden i en sådan grad, at udlejeren er berettiget til at ophæve lejeaftalen, hurtigt kan tvinges til at fraflytte lejemålet. Hvis lejeren bestrider, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen, tilsiger hensynet til lejeren omvendt, at en fraflytning ikke gennemtvinges, før spørgsmålet om, hvorvidt ophævelsen af lejeaftalen er berettiget, er behandlet af en domstol. Hensynet til lejeren er tungtvejende, fordi det er den pågældendes bolig, som den pågældende i givet fald fratages.

Som beskrevet ovenfor i pkt. 2.8.1 er der efter de gældende regler i retsplejeloven mulighed for at få tvangsfuldbyrdet en ophævelse af en lejeaftale under en umiddelbar fogedforretning, uden at sagen først skal behandles i boligretten. Det forudsætter dog, at udlejeren kan godtgøre eller sandsynliggøre ved dokumentbevis eller partsforklaring i fogedretten, at ophævelsen af lejeaftalen er berettiget. I praksis vil en udlejer imidlertid ofte ikke alene ved dokumentbevis eller partsforklaring kunne godtgøre eller sandsynliggøre, at lejeren har tilsidesat god skik og orden, hvis ikke lejeren er dømt for forholdet under en straffesag. Hvis lejeren er dømt i en straffesag, udgør straffedommen et dokumentbevis.

Det indebærer, at også sager om ophævelse af lejeaftaler som følge af lejerens åbenbare og grove tilsidesættelser af god skik og orden skal behandles i boligretten – eller afvente en straffesag – før lejerens fraflytning kan gennemtvinges. Under sagens behandling i boligretten (eller under straffesagens behandling) vil lejeren eller dennes husstand kunne fortsætte med at overtræde reglerne om god skik og orden i ejendommen til stor gene for de andre beboere i ejendommen.

På denne baggrund er det regeringens opfattelse, at oplagte sager om ophævelse af lejeaftaler som følge af lejerens grove tilsidesættelse af god skik og orden i videre omfang bør kunne behandles af fogedretten under en umiddelbar fogedforretning. Der foreslås derfor en lovændring, som giver fogedretten mulighed for at afgøre oplagte sager, hvor retten efter afhøring af nogle få

vidner kan fastslå, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Som det fremgår af pkt. 2.8.1 ovenfor, er udlejerens mulighed for umiddelbart at gennemtvinge en fraflytning efter en ophævelse af lejeaftalen som følge af lejerens overtrædelse af god skik i praksis afhængig af, at udlejerens ved dokumentbevis og partsforklaring over for fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre, at ophævelsen er berettiget. I mangel heraf vil udlejerens være nødt til at indbringe sagen for boligretten med henblik på opnåelse af dom eller retsforlig, før en fraflytning kan gennemtvinges.

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.

Forslaget tilgodeser hensynet til ejendommens øvrige beboere, idet en fraflytning som følge af en lejers grove og åbenbare tilsidesættelse af god skik og orden om nødvendigt vil kunne gennemtvinges ved en umiddelbar fogedforretning uden at afvente gennemførelsen af en retssag ved boligretten. I sådanne sager bør hensynet til, at afgørelsen om ophævelsens berettigelse i tilfælde af uenighed herom træffes under medvirken af sagkyndige lægdommere i boligretten, således vige for hensynet til ejendommens øvrige beboeres interesse i en hurtig afgørelse.

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 udlejerens fører vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejerens 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.

Forslaget vil i praksis navnlig få betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Forslaget giver således ikke mulighed for at føre en fuldstændig retssag i fogedretten om ophævelse af en lejeaftale som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Hvis det ikke med dokumentbevis, partsforklaring og i givet fald undtagelsesvis vidneforklaring fra et mindre antal vidner kan sandsynliggøres, at ophævelsen af lejeaftalen er berettiget, vil fogedretten således ligesom i dag skulle nægte at udsætte lejerens under en umiddelbar fogedforretning, og udlejerens vil i givet fald skulle indbringe sagen for boligretten til afgørelse.

Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 1, (forslag til almenlejelovens § 107, stk. 3) og § 3, nr. 1 (forslag til lejelovens § 107, stk. 3).

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

To af lovforslagets elementer har økonomiske konsekvenser for det offentlige. Det drejer sig om forlagene vedrørende:

- Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten til det almene nybyggeri
- Huslejetilskud

Forslaget om, at Landsbyggefonden yder et bidrag på 25 pct. af udgifterne til ydelsesstøtte til almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i 2011-2014, medfører mindreudgifter for staten.

Den statslige mindreudgift opgjort som nutidsværdi skønnes at udgøre 446 mio. kr. i 2011, 446 mio. kr. i 2012, 446 mio. kr. i 2013 og 446 mio. kr. i 2014.

Forslaget om huslejetilskud vil medføre mindreudgifter til individuel boligstøtte. De statslige mindreudgifter skønnes at udgøre 5 mio. kr. i 2011, 15 mio. kr. i 2012, 24 mio. kr. i 2013 og 34 mio. kr. i 2014. De kommunale mindreudgifter skønnes at udgøre 2 mio. kr. i 2011, 7 mio. kr. i 2012, 11 mio. kr. i 2013 og 15 mio. kr. i 2014.

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for regionerne.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige fremgår af tabel 1.

Table 1. Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne

(Mio. kr., 2011-prisniveau)	2011	2012	2013	2014
Bidrag til ydelsesstøtte ¹⁾	-446	-446	-446	-446
Huslejetilskud	-7	-22	-35	-49
I alt	-453	-468	-481	-495
- heraf staten	-451	-461	-470	-480
- heraf kommunerne	-2	-7	-11	-15
- heraf regionerne	0	0	0	0

Anm: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

1) Anført som nutidsværdi

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale og regionale parter.

Forslagene om Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til nybyggeri, yderligere midler til renovering og en boligsocial indsats, herunder huslejenedsættelser, samt til nedrivning og infrastruktur har konsekvenser for Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Landsdispositionsfondens årlige udgifter udgør med de nuværende forpligtelser ca. 2.200 mio. kr. i 2011. I de kommende år forventes der en mindre stigning i udgifterne især som følge af øgede udgifter til bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte til almene boliger med tilsagn i perioden 2002-2010 og til ydelsesstøtte til renoveringsarbejder. Fra 2015 skønnes fondens udgifter at være faldende som følge af aftrapning af de fleste af de aktuelle udgiftsforpligtelser.

Landsbyggefondens årlige indtægter udgør knap 1.600 mio. kr. i 2011. De årlige indtægter vil stige i takt med udamorteringen af lån i de almene boligafdelinger og skønnes at nå op på 2.000 mio. kr. i 2020 og 4.000 mio. kr. i 2040 (2011-priser).

Landsbyggefonden skønnes med de nuværende forpligtelser at få årlige underskud frem til og med 2014, som må finansieres ved optagelse af statslån.

Lovforslaget indebærer en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter. Udgifterne skønnes at andrage ca. 100 mio. kr. i 2011, stigende til ca. 700 mio. kr. i 2016. Derefter falder udgifterne i en periode for at nå et nyt maksimum på ca. 600 mio. kr. i 2030, hvorefter de igen falder til et niveau på ca. 150 mio. kr. i 2040. Det medfører en forøgelse af fondens lånebehov. Under de aktuelle forudsætninger vedrørende rente, inflation, tilsagnsomfang og gennemsnitlige anskaffelsesudgifter skønnes det, at statslånet vil nå et maksimum i 2017 på ca. 7,4 mia. kr. og at lånet vil kunne afvikles inden udgangen af 2026 (2011-priser).

De foreslåede initiativer skønnes at medføre, at fonden ved udgangen af 2040 vil have en likvid nettoformue på ca. 27 mia. kr. (2011-priser).

Den foreslåede udvidelse af Landsbyggefondens mulighed for at yde støtte til renoveringsarbejder vil øge aktiviteten i bygge- og anlægssektoren. Forslaget vurderes dog under de aktuelle forventninger ikke at føre til inflationsskabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne. For staten vil udfordringsretten medføre en vis administrativ merbelastning.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Lovforslaget er sendt i høring umiddelbart inden fremsættelsen. Lovforslaget er sendt i høring hos følgende organisationer m.v: Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselska-

bernes 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 Ældreråd, 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, Kom-

munekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O. K. -fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut, Ædremobiliseringen, 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, Retsikkerhedsfonden.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Mindreudgifter for staten på 451 mio. kr. i 2011, 461 mio. kr. i 2012, 470 mio. kr. i 2013 og 480 mio. kr. i 2014 samt mindreudgifter for kommunerne på 2 mio. kr. i 2011, 7 mio. kr. i 2012, 11 mio. kr. i 2013 og 15 mio. kr. i 2014.	
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner		Udfordringsretten medfører en vis administrativ merbelastning af staten, mens der ingen nævneværdige administrative konsekvenser er for kommunerne
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen i § 51, stk. 1, 3. pkt. om anvisning af ledige familieboliger er en konsekvens af forslagene i lovforslagets § 1, nr. 10.

Til nr. 2-4

I boligområder med mange beboere uden for arbejdsmarkedet har kommunalbestyrelsen efter reglerne om kombineret udlejning mulighed for at beslutte, at boligsøgende, som i 6 sammenhængende kalendermåneder

har modtaget kontanthjælp, starthjælp og introduktionsydelse, skal afvises fra at få en bolig i det givne område, uanset den boligsøgende står øverst på ventelisten.

Kombineret udlejning kan anvendes i områder, hvor der bor mindst 1.000 beboere, og hvor mindst 40 pct. af beboerne i den erhvervsaktive alder er uden for arbejdsmarkedet, samt i områder, hvor der bor mindst 5.000 beboere, og mindst 30 procent af beboerne i den erhvervsaktive alder er uden for arbejdsmarkedet.

Reglerne om kombineret udlejning kan være et effektivt redskab til at ændre beboersammensætningen i visse udsatte boligafdelinger.

Det foreslås derfor indført i § 51 b, stk. 1, jf. forslagets § 1, nr. 2, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at afvise modtagere af førtidspension og personer, der i 6

sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdslededs- eller sygedagpenge. Herved får kommunerne bedre muligheder for at begrænse andelen af tilflyttere til udsatte boligafdelinger, der ikke har tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse. Det betyder samtidig, at der i større omfang bliver plads til, at borgere, der er i arbejde, kan flytte ind.

I affattelsen af § 51 b, stk. 2, jf. forslaget § 1, nr. 3, foreslås, at kommunalbestyrelsens beslutning om at udvide kredsen af boligsøgende, der kan afvises, skal indberettes til socialministeren, i lighed med hvad der gælder for beslutning om at anvende kombineret udlejning i øvrigt.

I affattelsen af § 51 b, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 4, foreslås, at 6-måneders-perioden, hvor en borger har modtaget en af de ovenfor nævnte ydelser, beregnes individuelt for både den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle eller samlever.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at udvide gruppen af boligsøgende, der afvises, til også at omfatte dagpenge- og sygedagpengemodtager og førtidspensionister i et område, skal kommunalbestyrelsen i dialog med boligorganisationerne i kommunen sikre, at der foreligger en overordnet strategi for udlejningen af almene boliger i den pågældende kommune. Dette svarer til gældende bestemmelser for kombineret udlejning. Strategien for udlejningen af de almene boliger i kommunen skal tage højde for de svageste gruppers boligbehov. Kommunalbestyrelsen skal således være opmærksom på, at den kombinerede udlejning alt andet lige gør det vanskeligere for ressourcetsvage at finde en passende bolig. Kommunalbestyrelsen skal derfor i dialog med boligorganisationen tage stilling til, hvordan borgere med begrænsede ressourcer får dækket deres behov for en bolig.

Til nr. 5

Som udgangspunkt forudsætter kombineret udlejning efter de gældende regler i § 51 b i almenboligloven, at der er andre boligsøgende end modtagere af kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse på ventelisten. Hvis ikke det er tilfældet, skal boligen lejes ud til den, der står øverst på ventelisten, uanset at vedkommende falder inden for målgruppen, der i udgangspunktet skal afvises.

Ved manglende efterspørgsel efter boliger har kombineret udlejning derfor begrænset effekt. Derfor blev det ved ændringer af almenboliglovens § 51 b, stk. 8, der trådte i kraft den 1. januar 2010 i forlængelse af styringsreformen for den almene boligsektor muligt for kommunalbestyrelsen og boligorganisationen at indgå

aftale om, at boliger, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, kan stå tomme i op til 6 måneder. Det er et krav, at der samtidig gøres en ekstraordinær indsats for at få udlejet de ledige boliger, f.eks. ved offentlig annoncering. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal endvidere indgå en aftale om dækningen af lejetabet i den periode, hvor boligerne står tomme.

I nogle områder kan det imidlertid være vanskeligt at finde en lejer udenfor ventelisten på 6 måneder. Det foreslås derfor i § 51 b, stk. 8, jf. forslaget § 1, nr. 5, at perioden udvides til 12 måneder. Herved styrkes muligheden for at tiltrække boligsøgende i beskæftigelse. Det er fortsat et krav, at der gøres en ekstraordinær indsats for at tiltrække andre boligsøgende, ligesom det skal aftales, hvordan lejetabet dækkes, således at afdelingen, hvori den tomme bolig ligger, ikke belastes.

Til nr. 6

Ghettoområder og områder, der er omfattet af reglerne i lovens § 51 b om kombineret udlejning, er karakteriseret ved en høj koncentration af beboere, der er uden for arbejdsmarkedet. Ghettoområderne er endvidere karakteriseret ved at have en høj andel af beboere, der er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. For at reducere tilbagemaldet til kriminalitet m.v. mest muligt efter et fængselsophold og for at undgå at forstærke en i forvejen skæv beboersammensætning i områderne er der behov for en præcis styring af de tilfælde, hvor løsladte fra kriminalforsorgen og personer, som har fået deres lejemål ophævet eller opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, anvises en bolig.

Kommunerne har efter de gældende regler i § 59, stk. 1, krav på hver fjerde ledige almene familiebolig i en boligafdeling til kommunal boligsocial anvisning. Derudover kan boligorganisationen indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunen til samme formål, jf. § 59, stk. 2.

Det er i dag op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om den enkelte boligsøgende i det hele taget skal anvises en bolig, og dermed også hvem der skal anvises til hvilke afdelinger. Kommunens anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov for en bolig og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

I forbindelse med en anvisning kan kommunalbestyrelsen tage hensyn til "boligområdets behov", jf. § 59. Der foreslås en opstramning af denne bestemmelse. Med den foreslåede nye bestemmelse i § 59, stk. 6, jf. forslaget § 1, nr. 6, indføres et forbud mod kommunal anvis-

ning til ghettoområder og områder, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, af husstande, hvor et medlem af husstanden

- 1) er dømt og som inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 141, jf. Socialministeriets bekendtgørelse nr. 642 af 15. juni 2006 om kommunernes pligt til at koordinere handleplaner med kriminalforsorgen for visse persongrupper,
- 2) er under 18 år og dømt og som inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner mv. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt i henhold til straffuldbyrdelseslovens § 78, stk. 2, for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 57 c, stk. 1, jf. Socialministeriets bekendtgørelse nr. 642 af 15. juni 2006 om kommunernes pligt til at koordinere handleplaner med kriminalforsorgen for visse persongrupper eller
- 3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden.

Hvis en kommunalbestyrelse vurderer, at en husstand, der falder inden for målgruppen for dette forslag, har behov for en bolig, skal kommunen anvise en bolig et andet sted end i et ghettoområde eller et område, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning. Kommunen skal dog anvise en bolig i et ghettoområde eller et område, der er omfattet af kombineret udlejning, hvis der ikke er en ledig bolig i andre almene afdelinger.

Det typiske vil være, at kommuner, der huser et af ovenstående boligområder, har gode muligheder for at finde en anden bolig til målgruppen for forslaget. I alle kommuner er de almene boliger fordelt i flere områder. I 14 af de 17 kommuner, der huser et ghettoområde, er der mere end 60 almene boligafdelinger. Og da kommunalbestyrelsen som minimum råder over hver fjerde ledige almene bolig til anvisning af borgere med påtrængende behov for en bolig, vil kommunalbestyrelsen typisk have mulighed for at anvise løsladte og personer, der har fået deres tidligere lejemål ophævet eller opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, til et andet boligområde end et ghettoområde eller et område, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning. Der kan dog opstå akutte situationer, hvor kommunalbestyrelsen ikke har andre boliger til rådighed, eller hvor der er vigtige grunde, f.eks. handicaptilgængelighed, til at andre borgere skal anvises den pågældende bolig. I sådanne, formentlig meget sjældne, situationer kan kommunen som nævnt være nødt til at anvise en bolig i et ghettoområde.

Til nr. 7 og 8

Ændringerne er en konsekvens af forslagene i lovfor-
slagets § 1, nr. 6, hvor der indsættes to nye stykker i §
59.

Til nr. 9

De gældende regler om fleksibel udlejning i almenbo-
ligloven giver i dag kommunalbestyrelser og boligorga-
nisationer mulighed for at aftale, at ledige boliger kan
lejes ud efter særlige kriterier, jf. § 60. Det betyder, at
boligsøgende med særlige karakteristika i praksis kan få
fortrinsret, hvis de f.eks. er i beskæftigelse eller under
uddannelse eller på anden måde besidder ressourcer,
som kan styrke beboersammensætningen i områderne.
Kommunalbestyrelsen offentliggør de aftalte kriterier.
Aftalerne skal tages op til revision senest 4 år efter af-
talens indgåelse.

I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen
og boligorganisationen om indgåelse af aftaler, træffer
Socialministeriet efter anmodning fra kommunen afgø-
relse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen
træffes efter høring af parterne og på baggrund af en ud-
talelse fra Landsbyggefonden.

Fleksibel udlejning har vist sig at være en god måde at
ændre beboersammensætningen på. Derfor skal kom-
munalbestyrelserne have bedre mulighed for at sikre, at
instrumentet bringes i anvendelse i ghettoerne i kom-
munen. Det foreslås derfor i § 60, stk. 4, at kommunal-
bestyrelsen udenom boligorganisationen - og uden
Socialministeriets godkendelse - vil kunne beslutte, at
ledige almene familieboliger i ghettoområderne i kom-
munen i en periode på fire år skal lejes ud efter særlige
kriterier, så bestemte grupper får fortrinsret til boligerne.
Det vil gøre det lettere for kommunerne at sikre, at res-
sourcestærke personer kan få fortrinsret til boliger i
ghettoerne.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal tage sin be-
slutning op til revision efter 4 år, hvorefter kommunal-
bestyrelsen skal træffe en ny beslutning. Hvis området
på dette tidspunkt ikke har status som ghettoområde,
foreslås det, at kommunalbestyrelsen ikke kan forlænge
sin beslutning yderligere.

Det bemærkes, at en øget anvendelse af fleksibel ud-
lejning kan gøre det sværere for kommunens ressource-
svage borgere at få en bolig. Det forudsættes derfor, at
kommunen – ligesom ved beslutninger om anvendelse
af kombineret udlejning – i dialog med boligorganisa-
tionerne i kommunen udarbejder en overordnet strategi
for udlejningen i den pågældende kommune. Strategien
skal sikre, at mindre ressourcestærke personer får dæk-

ket deres behov for en bolig, uden at der derved opstår andre ghettoer i kommunen.

Til nr. 10

Det foreslås med den foreslåede bestemmelse i § 60 b, at kommunalbestyrelsernes mulighed for at styrke beboersammensætningen på tværs af boligområderne styrkes. Problemerne med ghettoisering og koncentrationen af udsatte beboere i bestemte områder kan kun løses, hvis alle bidrager. Med dette forslag får kommunerne bedre mulighed for at sikre, at alle boligorganisationer i kommunen bidrager til, at beboersammensætningen i ghettoområderne styrkes gennem en fælles udlejningsaftale mellem boligorganisationerne i kommunen og kommunalbestyrelsen.

Der er i almenboligloven en række udlejningsinstrumenter til rådighed for kommuner og boligorganisationer, der kan bruges strategisk til at styrke beboersammensætning i udsatte boligområder, herunder:

- Kommunal anvisning, jf. § 59, stk. 2, der giver kommunalbestyrelserne og boligorganisationen mulighed for at indgå aftale om op til 100 procent kommunal anvisning.
- Fleksibel udlejning, jf. § 60 stk. 1, der giver kommunalbestyrelser og boligorganisationer mulighed for at aftale, at boligsøgende, der opfylder bestemte kriterier skal have fortrinsret til bestemte afdelinger.
- Annoncering, jf. 60 a, stk. 1, der giver kommunalbestyrelser og boligorganisationer mulighed for efter aftale at udpege et antal boliger i et udsat område, der udlejes gennem offentlig annoncering og dermed udenom ventelisten.

Mange kommunalbestyrelser og boligorganisationer benytter sig allerede af de særlige udlejningsinstrumenter og går aktivt ind i at styrke beboersammensætningen på tværs af boligområderne i kommunen. Det forventes samtidig, at udlejningsaftaler bliver en central del af den styringsdialog, som er indført i lovens § 164, stk. 2-4 fra og med den 1. januar 2010. Der kan dog være behov for at give nogle af boligorganisationerne et større incitament til at gå ind på en fælles udlejningsaftale.

Derfor foreslås det i § 60 b, stk. 1, at kommunalbestyrelser, der har indgået en samlet udlejningsaftale, der omfatter et flertal af kommunens almene familieboliger, kan beslutte, at den aftalte anvendelse af de pågældende udlejningsinstrumenter i aftalen skal anvendes af samtlige øvrige boligorganisationer i kommunen.. Det vil styrke de enkelte boligorganisationers incitament til at gå ind i en dialog med kommunen om de udlejningsværktøjer, der mest hensigtsmæssigt kan anvendes med henblik på at opnå en mere balanceret beboersammen-

sætning. En fælles udlejningsaftale er endvidere lettere at kommunikere og kan derved opnå større effekt i forhold til at tiltrække ressourcestærke beboere.

Konkret foreslås det, at en kommunalbestyrelse, der har indgået en aftale med boligorganisationer i kommunen om kommunal anvisning efter § 59, stk. 2, om fleksibel udlejning efter § 60, stk. 1, eller om annoncering efter § 60 a, stk. 1, kan beslutte såfremt aftalen tilsammen omfatter mere end 50 pct. af kommunens almene familieboliger, at udlejningsaftalen skal gælde for alle familieboliger i kommunen, idet annoncering kun kan benyttes i udsatte afdelinger.

Det foreslås i stk. 2, at udlejningsaftalen skal tages op til revision senest 4 år efter, at beslutningen om at indføre den er blevet truffet.

I stk. 3 foreslås det, at socialministeren på baggrund af en konkret ansøgning fra kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at kommunalbestyrelsen udbreder en udlejningsaftale til andre boligorganisationer i kommunen, uanset den indgåede aftale ikke dækker mere end 50 pct. af kommunens almene familieboliger.

Til nr. 11

Socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om beregningen af 6-måneders-perioden, hvor personer har modtaget kontanthjælp, starthjælp, introduktionsydelse, arbejdsløshedsdagpenge eller sygedagpenge, jf. § 51 b og lovforslagets § 1, nr. 4. Der vil blive taget højde for, at der for de forskellige ydelser er forskellige metoder til at opgøre ydelsesperioden.

Til nr. 12

Ændringerne er en konsekvens af forslagene i lovforslagets § 1, nr. 6, som følge af, at der foreslås indført to nye stykker i § 59.

Til nr. 13

Hvis Landsbyggefondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter til renoveringsordningen (§ 91, stk. 1), den boligsociale indsats (§ 91 a, stk. 1 og 2.), og til bidrag til nybyggeriet (§ 92 a), kan fonden efter de gældende regler i § 78, stk. 4, med socialministerens godkendelse optage statslån til udligning af forskellen. Tilsvarende foreslås at gælde for den nye ramme til infrastrukturændringer, jf. lovforslagets § 1, nr. 23.

Til nr. 14

Med den foreslåede affattelse af § 91, stk. 1 fastsættes Landsbyggefondens investeringsramme inden for hvil-

ken fonden kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til lån, der optages til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Det foreslås, at investeringsrammen fastsættes til 5.140 mio. kr. i 2011, 4.140 mio. kr. i 2012, 3.640 mio. kr. i 2013 og 2.640 mio. kr. årligt i 2014-2016. Af de nævnte rammer foreslås endvidere, at mindst 200 mio. kr. årligt skal avendes til at gøre alment byggeri mere egnet for personer med handicap. De nævnte beløb reguleres én gang årligt med nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.

Til nr. 15

Ændringerne er en konsekvens af forslagene i lovforslagets § 1, nr. 14, hvor der fastsættes flere investeringsrammer.

Til nr. 16

Det foreslås, at Landsbyggefonden sikrer løbende erfaringsudveksling på tværs af de fysiske indsatser, der er støttet af Landsbyggefonden både for så vidt angår renoveringer, nedrivninger og infrastrukturændringer, jf. lovforslagets § 1, nr. 14, 21, og 23. Derudover foreslås det, at der foretages en samlet evaluering af de gennemførte indsatser effekt i forhold til den almene sektor. Evalueringen foreslås at skulle være færdiggjort inden udgangen af første kvartal 2014.

Til nr. 17 og 18

Med forslaget i den nye affattelse af § 91 a, stk. 1, jf. § 1, nr. 17, fastsættes Landsbyggefondens ramme inden for hvilken fonden kan yde tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i udsatte boligafdelinger. Udsatte afdelinger er afdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Det foreslås, at rammen fastsættes til 440 mio. kr. årligt i perioden 2011-2014. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2014 overføres til 2015. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.

Det foreslås videre med den foreslåede ændring af § 91 a, stk. 2, jf. § 1, nr. 18, at 220 mio. kr. af den foreslåede ramme til en boligsocial indsats, kan anvendes til huslejenedsættelser.

Til nr. 19

Ændringerne er en konsekvens af forslagene i lovforslagets § 1, nr. 17.

Til nr. 20

Den boligsociale indsats har gennem en årrække gennemgået en udvikling, hvor der er blevet stillet øgede krav til dokumentation og effekt, således at der i de enkelte indsatsområder og projekter systematisk kan drages nytte af indvundne erfaringer, og således at der løbende foregår en optimering af den tildelte støtte. Som et led i den udvikling er der i perioden 2008-2011 etableret et udviklingscenter, Center for Boligsocial Udvikling, der understøtter indsamlingen og brugen af viden, erfaringer og ideer om den by- og boligsociale indsats med henblik på at målrette og effektivisere de fremtidige boligpolitiske indsatser. Kommende indsatser vil tilsvarende være omfattet af centerets forpligtigelse.

Med hensyn til den boligsociale indsats, som støttes af Landsbyggefonden, bliver den evalueret af SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd - og Rambøll Management Consulting. Konsortiet afgav i august 2010 rapporten "Boligsociale indsatser og huslejestøtte - kortlægning og programevaluering af Landsbyggefondens 2006-10-pulje". Konsortiet fortsætter evalueringsforløbet med yderligere evalueringer, hvor effekter og erfaringer fra den boligsociale indsats bliver evalueret. Evalueringerne afrapporteres inden udgangen af 2013. Det er videre aftalt, at arbejds- og samarbejdsmetoder samt udvalgte indsatser evalueres og afrapporteres inden udgangen af 2014. Endelig evalueres og effekter af den boligsociale indsats primo 2016.

Som følge heraf foreslås bestemmelsen i § 91 a, stk. 6, 2. pkt., ændret, således at der ikke fortsat er fastsat frist for evaluering af den boligsociale indsats. Landsbyggefonden skal således fortsat sikre erfaringsformidling og fortsat sørge for evaluering. Fondens vil herunder kunne igangsætte yderligere evaluering end den oven for nævnte.

Til nr. 21

Forslaget i det foreslåede stk. 2 i § 92 indebærer, at der i Landsbyggefonden afsættes en særskilt ramme til finansiering af kapitaltilførsel ved nedrivning af almene boliger. Den samlede ramme udgør 500 mio. kr. i perioden 2011-2014. Rammen er flerårig, hvilket muliggør faseopdeling af større nedrivningsprojekter, men også muliggør gennemførelse af flere større projekter indenfor det enkelte år.

Det foreslås, at Landsbyggefonden får adgang til at overtage en større andel af kapitaltilførslen ved nedrivning af almene boliger. I udsatte boligområder får fonden således mulighed for at finansiere 60 pct. af kapitaltilførslen. Dette svarer til, at Landsbyggefondens andel af kapitaltilførslen kan øges fra 2/5 til 3/5. Hermed får fonden mulighed for at overtage en del af realkreditinstitutternes, kommunernes og boligorganisationernes finansieringsandel. De resterende 2/5 af kapitaltilførslen skal fortsat fordeles mellem boligorganisation, kommune og realkreditinstitut efter forhandling. Såvel boligorganisation som kommune forudsættes i alle tilfælde at skulle bidrage til kapitaltilførslen.

Nedrivning skal fortsat besluttes af boligorganisationernes øverste myndighed og godkendes af kommunalbestyrelsen og socialministeren.

I 2005 blev praksis for godkendelse af nedrivning lempet, således at der i meget begrænset omfang kan gives tilladelse til nedrivning, hvor denne kan bidrage til et samlet løft af et område, jf. bemærkninger til lovforslag nr. L70/2005 om bl.a. ændring af lov om almene boliger m.v. Der vil nu ske en yderligere lempelse af adgangen til nedrivning, således at nedrivning kan godkendes i udsatte områder og ghettoområder, når nedrivningen kan bidrage til et samlet løft af området. Det forudsættes, at nedrivningen er koordineret med en helhedsplan, der er godkendt af kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden. Nedrivning i udsatte områder og ghettoområder skal således være sammentænkt med kommunens boligplanlægning og i øvrigt ske i et tæt samarbejde med boligorganisationen og den lokale boligafdeling.

Det er udelukkende i forbindelse med nedrivning, at Landsbyggefonden får adgang til at finansiere 60 pct. (3/5) af kapitaltilførslen. For alle andre typer af arbejder og foranstaltninger, hvortil Landsbyggefonden yder driftsstøtte, jf. § 92, stk. 1, fastholdes den hidtidige fordeling af udgifter, herunder at Landsbyggefonden kan finansiere 2/5 af kapitaltilførslen ved fordeling af udgifterne efter femtedels-ordningen.

Til nr. 22

Med den foreslåede nye affattelse af § 92 a, stk. 1, fastsættes Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten til nybyggede almene boliger og friplejeboliger. Bidraget udgør i perioden 2011-2014 25 pct. af ydelsesstøtten til almene boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 i almenboligloven og til friplejeboliger med tilsagn efter § 10, stk. 2 i friplejeboligloven i hvert af de pågældende år.

Til nr. 23

Flere af ghettoområderne er karakteriseret ved, at de i deres infrastruktur er afskåret fra den omkringliggende by og desuden i deres interne struktur har funktionsadskilt beboelse, transport erhverv mv. Områderne tilskynder derfor ikke til en udveksling mellem ghettoområdet og det omkringliggende samfund og understøtter ikke et levende byliv.

Det foreslås derfor i den nye bestemmelse i § 92 b, at der i Landsbyggefonden afsættes en årlig ramme på 150 mio. kr. i årene 2011-2016, der har til formål at yde støtte i form af tilskud til infrastrukturelle forandringer i ghettoområderne. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.

Støtten skal medvirke til, at ghettoområderne ikke forbliver fysisk afskåret fra den øvrige by og dermed ikke forbliver socialt, fysisk og kulturelt isoleret og marginaliseret. Såfremt den årlige ramme ikke er anvendt, kan ikke anvendte beløb overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb fra 2016 overføres til 2017.

Der kan støttes infrastrukturændringer som f.eks. etablering, omlægning eller sløjfning af torve, pladser, stier eller vejsystemer, der har betydning for områdets tilknytning til det omgivende bysamfund eller omdisponerer områdets interne struktur.

Landsbyggefonden kan med socialministerens godkendelse tildele støtte til ghettoområder, som er omfattet af en helhedsplan. Landsbyggefondens bevillinger til infrastruktur kan gives løbende og vil dermed ikke skulle følge specifikke ansøgningsfrister. Det foreslås som forudsætning for tildeling af støtte, at den stedlige kommune og boligorganisationen skal gennemføre en analyse af, hvordan ændringerne vil påvirke sammenhængen mellem ghettoområdet og den omgivende by, og hvordan infrastrukturændringer vil disponere områdernes interne struktur mere hensigtsmæssig.

Kommunen skal desuden sandsynliggøre, hvordan kommunen i forbindelse med større infrastrukturinvesteringer parallelt vil bryde ghettoområdernes isolation. Landsbyggefondens tildeling af støtte godkendes af socialministeren og koordineres med ghettoområdets helhedsplan.

Til nr. 24

Efter de gældende regler i lovens § 95, stk. 1, fastsætter Landsbyggefondens bestyrelse nærmere regler om omfanget af og vilkårene for støtte i henhold til fondens forskellige støtteordninger. Reglerne godkendes af socialministeren. Tilsvarende foreslås at gælde for den nye

ramme til infrastrukturændringer i den foreslåede § 92 b, jf. lovforslagets § 1, nr. 23.

Til nr. 25

Problemerne i udsatte boligområder er ofte mangede og komplekse, ligesom forholdene typisk adskiller sig markant fra dem, der gør sig gældende i velfungerende almene boligafdelinger. Der kan være gældende regler, som står i vejen for, at kommuner og boligorganisationer effektivt kan løse de problemer, der gør boligområder udsatte. Der er derfor behov for at styrke kommuners og boligorganisationers muligheder for lokalt at bidrage til at tage hånd om problemerne og vende udviklingen i udsatte boligområder. På den baggrund skabes mulighed for, at kommuner og boligorganisationer kan udfordre gældende bestemmelser.

Det foreslås derfor i den nye bestemmelse i § 144, stk. 2, at socialministeren kan tillade, at de fastsatte bestemmelser for alment byggeri kan fraviges i en afgrænset periode, men henblik på at fremme indsatsen i en helhedsplan, der omfatter områder med udsatte boligafdelinger.

Den foreslåede udfordringsret er en udvidelse af almenboliglovens forsøgsbestemmelse i § 144, stk. 1. Med udvidelsen kan socialministeren fravige gældende bestemmelser uden, at der foreligger et forsøgskrav. Det skal fremgå af ansøgningen, på hvilken måde de gældende bestemmelser står i vejen for nødvendige indsatser i boligområdet.

Udfordringsretten har bl.a. til formål at give boligorganisationer og kommuner mulighed for at gøre socialministeren opmærksom på uhensigtsmæssigheder eller begrænsninger i lovgivningen, ligesom ministeren forpligtes til at overveje de pågældende bestemmelser både konkret og generelt. Derfor er det også en forudsætning for tilladelsen, at ansøger forpligtes til at evaluere initiativet med henblik på at vurdere, om der er anledning til ændringer af regelsættet eller til at forlænge tilladelsen.

Der er ikke alle fastsatte bestemmelser for alment byggeri, der kan fraviges, ligesom formålet med det almene byggeri fortsat skal være opfyldt. Der gives ikke tilladelser, som medfører diskrimination, forringer borgerens retssikkerhed, suspenderer lejernes rettigheder, sætter beboerdemokratiet ud af kraft eller som strider mod anden lovgivning, herunder EU-lovgivning. Endelig må en tilladelse ikke give anledning til statslige merudgifter.

Til nr. 26

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 25, hvor der indsættes en nyt stk. 2.

Til § 2

Til nr. 1

Almenlejeloven § 107, stk. 1, bestemmer med forbehold for beboerklagenævnets kompetence, at tvister om boligforhold, der er omfattet af almenlejeloven, kan indbringes for byretten, der benævnes boligretten. Efter § 107, stk. 2, gælder om boligretten reglerne i kapitel XVIII i lov om leje, hvoraf bl.a. fremgår, at retten tiltrædes retten af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke, jf. lejelovens § 107, stk. 2.

Det foreslås at indsætte et nyt stk. 3, hvorefter stk. 1 og 2 (som ikke foreslås ændret) 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.

Det foreslåede stk. 3 finder anvendelse i tilfælde, hvor ophævelsen sker i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 8, samt i tilfælde, hvor ophævelsen sker i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, på grund af lejerens grove overtrædelse af god skik og orden, jf. herved almenlejelovens § 81.

Det foreslåede stk. 3 indebærer navnlig, at det forhold, at hovedsagen hører under boligrettens kompetence med mulighed for medvirken af lægdommere, ikke medfører, at fogedretten er afskåret fra undtagelsesvis at tillade anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2, og ikke i sig selv gør det betænkeligt at fremme en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Fogedretten vil således fremover kunne tillade, at udlejereren fører et begrænset antal 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 almenlejeloven.

Dette vil i praksis navnlig få betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Det foreslåede stk. 3 ændrer ikke i øvrigt ved anvendelsen af retsplejelovens regler om umiddelbare fogedforretninger, og fogedretten vil således fortsat kunne afvise at fremme forretningen, hvis fogedretten af andre grunde, end at hovedsagen hører under boligretten under medvirken af lægdommere, finder det betænkeligt at

fremme forretningen. Forslaget ændrer heller ikke på, at fogedretten kan afvise at fremme forretningen, hvis sagen er af principiel betydning.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.8.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 3

Lejelovens § 107, stk. 1, bestemmer med forbehold for huslejenævnets kompetence, at tvister om lejeforhold, der er omfattet af lejeloven, kan indbringes for byretten, der benævnes boligretten. Efter § 107, stk. 2, tiltrædes retten af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

Det foreslås at indsætte et nyt stk. 3, hvorefter stk. 1 og 2 (som ikke foreslås ændret) 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.

Det foreslåede stk. 3 finder anvendelse i tilfælde, hvor ophævelsen sker i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra g og h, samt i tilfælde, hvor ophævelsen sker i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra l, på grund af lejerens grove overtrædelse af god skik og orden, jf. herved lejelovens § 79 a.

Det foreslåede stk. 3 indebærer navnlig, at det forhold, at hovedsagen hører under boligrettens kompetence med mulighed for medvirken af lægdommere, ikke medfører, at fogedretten er afskåret fra undtagelsesvis at tillade anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2, og ikke i sig selv

gør det betænkeligt at fremme en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Fogedretten vil således fremover kunne tillade, at udlejereren fører et begrænset antal 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.

Dette vil i praksis navnlig få betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Det foreslåede stk. 3 ændrer ikke i øvrigt ved anvendelsen af retsplejelovens regler om umiddelbare fogedforretninger, og fogedretten vil således fortsat kunne afvise at fremme forretningen, hvis fogedretten af andre grunde, end at hovedsagen hører under boligretten under medvirken af lægdommere, finder det betænkeligt at fremme forretningen. Forslaget ændrer heller ikke på, at fogedretten kan afvise at fremme forretningen, hvis sagen er af principiel betydning.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.8.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 4

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 31. december 2010 og har virkning fra den 1. januar 2011. Baggrunden herfor er, at ikrafttrædelsestidspunktet skal være koordineret med det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. (Stop for anvisning til ghettoområder af borgere fra lande uden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde).

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 1**

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1040 af 1. september 2010, foretages følgende ændringer:

§ 51. Ledige almene familieboliger skal af den almene boligorganisation anvises til boligsøgende, som er optaget på en venteliste, og som har behov for almene boliger af den pågældende art. Boligorganisationen opkræver gebyrer hos boligsøgende for administration af ventelisten. Ledige almene familieboliger kan endvidere anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59 samt af boligorganisationen efter reglerne i stk. 2-7 og §§ 60 og 60 a.

1. I § 51, stk. 1, 3. pkt., ændres »§§ 60 og 60 a« til: »§§ 60-60 b«.

§ 51 b. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp eller starthjælp efter lov om aktiv socialpolitik eller introduktionsydelse efter lov om integration af udlændinge i Danmark. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende. Kommunalbestyrelsen indberetter beslutninger efter 1. pkt. til socialministeren.

2. I § 51 b, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:
»Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen udover de boligsøgende, der er nævnt i 1 pkt., også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring eller sygedagpenge efter lov om sygedagpenge. Afvisning efter 1. og 2. pkt. kan ske, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager én af de i 1. eller 2. pkt. nævnte ydelser.«

§ 51 b. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp eller starthjælp efter lov om aktiv socialpolitik eller introduktionsydelse efter lov om integration af udlændinge i Danmark. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende. Kommunalbestyrelsen indberetter beslutninger efter 1. pkt. til socialministeren.

3. I § 51 b, stk. 1, 3. pkt., der bliver 5. pkt., ændres »1. pkt.« til: »1. og 2. pkt.«

§ 51 b. ...

Stk. 2. 6-måneders-perioden i stk. 1 beregnes individuelt for både den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle eller samlever fra første hele kalendermånede, hvorfra personen er berettiget til at modtage kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse. Perioden afbrydes, hvis personen i en hel kalendermånede

4. § 51 b, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. 6-måneders-perioden som nævnt i stk. 1 beregnes individuelt for både den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle eller samlever.«

ikke har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse. § 25, stk. 9 og 10, i lov om aktiv socialpolitik finder tilsvarende anvendelse.

§ 51 b. ...

Stk. 8. Kan boligen ikke udlejes til andre boligsøgende på ventelisten, lejes boligen ud til boligsøgende, der er nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan dog aftale at undlade at udleje sådanne boliger, i op til 6 måneder efter at boligerne er blevet ledige. Det er en betingelse, at der iværksættes en ekstraordinær indsats for at udleje boligerne. Hvis boligerne udlejes via annoncering, finder § 60 a, stk. 1, 2.-4. pkt., tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, om den ene part eller parterne i forening afholder udgifterne til lejetab i den periode, hvor boligerne står tomme. Afdelingen, hvori de tomme boliger ligger, må ikke belastes af lejetabet.

§ 59. ...

Stk. 5. I kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, kan socialministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen godkende, at det antal boliger, som boligorganisationerne i kommunen stiller til rådighed for kommunalbestyrelsen efter § 59, stk. 1 og 2, forhøjes med et antal boliger, der svarer til 1/3 af antallet af udlejninger i de afdelinger, der er omfattet af kommunalbestyrelsens beslutning efter § 51 b, stk. 1. Stk. 1, 3.-5. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Stk. 6. Kommunalbestyrelsen træffer efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner beslutning om, at almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner efter kapitel 11 i lov om boligbyggeri skal stille et antal af de i § 52 omhandlede ungdomsboliger og de i § 67 i lov om boligbyggeri omhandlede ungdomsboliger til rådighed for udvekslingsstudenter. Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning efter stk. 6 på baggrund af en fælles indstilling fra de lokale uddannelsesinstitutioner og fra bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har truffet beslutning efter stk. 6 eller beslutningen efter proceduren i 1. pkt. omfatter færre end 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen, kan kommunalbestyrelsen desuden træffe beslutning efter stk. 6 på baggrund af en fælles indstilling fra en eller flere af de lokale uddannelsesinstitutioner og en eller flere af bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende institutioner. Beslutningen efter stk. 6 kan maksimalt omfatte 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen. Kommunalbestyrelsen fastsætter nærmere retningslinjer for anvisningen af boligerne.

Stk. 8. For boliger som nævnt i stk. 6 betaler uddannelsesinstitutionerne efter nærmere af kommunalbestyrelsen fastsatte retningslinier lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for ud-

5. I § 51 b, stk. 8, 2. pkt., ændres »6 måneder« til: »12 måneder«.

6. I § 59 indsættes efter stk. 5 som nye stykker:

»Stk. 6. Ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, eller i et område omfattet af kombineret udlejning, jf. § 51 b, stk. 3 og 4, må ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden

1) er dømt, og som inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 141,

2) er under 18 år og dømt og som inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt i henhold til straffuldbyrdslovens § 78, stk. 2, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 57 c, stk. 1, eller

3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden.

Stk. 7. Vurderer kommunalbestyrelsen, at der ikke er mulighed for at anvise ledige boliger efter stk. 1-5 i en boligafdeling, der ikke er beliggende i områder som nævnt i stk. 6, til boligsøgende som nævnt i stk. 6, skal kommunalbestyrelsen anvise en ledig bolig i de nævnte områder.«

Stk. 6-8 bliver herefter stk. 8-10.

dannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Uddannelsesinstitutionerne garanterer endvidere for udvekslingsstudentens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af stk. 6 kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel.

§ 59. ...

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning efter stk. 6 på baggrund af en fælles indstilling fra de lokale uddannelsesinstitutioner og fra bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har truffet beslutning efter stk. 6 eller beslutningen efter proceduren i 1. pkt. omfatter færre end 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen, kan kommunalbestyrelsen desuden træffe beslutning efter stk. 6 på baggrund af en fælles indstilling fra en eller flere af de lokale uddannelsesinstitutioner og en eller flere af bestyrelserne for de almene boligorganisationer og selvejende institutioner. Beslutningen efter stk. 6 kan maksimalt omfatte 10 pct. af de omhandlede ungdomsboliger i kommunen. Kommunalbestyrelsen fastsætter nærmere retningslinjer for anvisningen af boligerne.

§ 59. ...

Stk. 8. For boliger som nævnt i stk. 6 betaler uddannelsesinstitutionerne efter nærmere af kommunalbestyrelsen fastsatte retningslinier lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Uddannelsesinstitutionerne garanterer endvidere for udvekslingsstudentens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af stk. 6 kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel.

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

Stk. 2. Aftaler efter stk. 1, 1. pkt., tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er kommunalbestyrelsen og boligorganisationen enige, kan aftalen tages op til revision inden udløbet af 4-års-perioden.

Stk. 3. I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler efter stk. 1, 1. pkt., træffer Socialministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.

7. I § 59, stk. 7, der bliver stk. 9, ændres »stk. 6« fire steder til: »stk. 8«.

8. I § 59, stk. 8, der bliver stk. 10, ændres »stk. 6« to steder til: »stk. 8«.

9. I § 60 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. For almene familieboliger, der er beliggende i et ghettoområde, jf. § 61 a, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de ledige boliger i området skal udlejes efter særlige kriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter med henblik på at styrke beboersammensætningen. Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Har området ikke på dette tidspunkt status som ghettoområde, kan beslutningen ikke forlænges yderligere.«

10. Efter § 60 a indsættes:

»§ 60 b. Har kommunalbestyrelsen indgået en samlet aftale med boligorganisationer i kommunen om anvisning efter § 59, stk. 2, om udlejning efter § 60, stk. 1, eller om annoncering efter § 60 a, stk. 1, der omfatter mere end 50 pct. af kommunens almene familieboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at den aftalte anvendelse af de nævnte udlejningsinstrumenter skal benyttes af samtlige boligorganisationer i kommunen, der ikke er omfattet af aftalen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision senest 4 år efter, at den er truffet. Beslutningen bortfalder, hvis den aftale, som er nævnt i stk. 1, ophører eller ikke længere omfatter mere end 50 pct. af familieboligerne.

Stk. 3. Socialministeren kan på baggrund af en konkret ansøgning fra kommunalbestyrelsen tillade, at kommunalbestyrelsen træffer beslutning efter stk. 1, uanset de indgående aftaler ikke omfatter mere end 50 pct. af kommunens almene familieboliger.«

§ 64. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i §§ 51-54 og §§ 57-60, 60 a og 61-63. Socialministeren kan herunder fastsætte regler om fortrinsret til ledige boliger for husstande med børn og for særlige befolkningsgrupper. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om udlejning efter § 51 b og anvisning efter § 59, stk. 4. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler for boligorganisationernes pligt til indberetning af data til en internetbaseret boligportal etableret i henhold til § 94, nr. 5. Socialministeren kan endvidere fastsætte regler om, hvorledes udlejningsreglerne kan fraviges i nødsituationer (ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder). Beskæftigelsesministeren kan efter forhandling med socialministeren fastsætte regler om anvisning af statsrefusion, regnskabsaflæggelse og revision vedrørende statsrefusion efter § 62.

§ 64. ...

Stk. 4. Bestemmelserne i § 59, stk. 3 og 6-8, og § 62 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution. For universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, gælder § 59, stk. 3 og 6-8, dog ikke.

§ 78. ...

Stk. 4. Når fondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter efter § 91, stk. 1, § 91 a, stk. 1 og 2, § 92, stk. 2, og § 92 a, kan fonden med socialministerens godkendelse optage statslån til udligning af forskellen. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt. Statens udgifter som følge af statslån dækkes af fonden.

§ 91. Landsbyggefonden kan i årene 2007-2012 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en samlet årlig investeringsramme på

11. I § 64, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter »§ 51 b«: », herunder regler om beregning af 6-måneders-perioden i § 51 b, stk. 1,«.

12. I § 64, stk. 4, ændres »og 6-8« to steder til: »og 8-10«.

13. I § 78, stk. 4, 1. pkt., udgår »§ 92, stk. 2, og«, og efter »§ 92 a« indsættes: »og § 92 b«.

14. § 91, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en årlig

2.400 mio. kr. give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Mindst 150 mio. kr. af den investeringsramme, der er nævnt i 1. pkt., skal anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for handicappede. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008. Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

§ 91. ...

Stk. 2. Arbejder efter stk. 1 finansieres i videst muligt omfang gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte efter stk. 1, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20, eller med boligorganisationens midler i henhold til § 87, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen helt eller delvis refunderer fondens ydelsesstøtte med midler fra dispositionsfonden. Refusion fra dispositionsfonden fradrages forholdsmæssigt ved beregningen af Landsbyggefondens træk på den investeringsramme, der er nævnt i stk. 1.

§ 91. ...

Stk. 9. Landsbyggefonden orienterer løbende socialministeren om størrelsen og den regionale fordeling af tilsagn efter stk. 1. Landsbyggefonden udarbejder endvidere hvert år en redegørelse om den forventede udvikling af den samlede ordning samt den stedfundne og forventede anvendelse af investeringsrammen, jf. stk. 1. Redegørelsen indsendes til socialministeren. Landsbyggefonden sørger endvidere for, at der inden udgangen af 2008 er foretaget en evaluering af de gennemførte arbejders effekt i forhold til den almene sektor. Landsbyggefonden sikrer desuden en løbende erfaringsudveksling og koordinering af renoveringsindsatsen og sørger for, at der efter 2008 sker en fortsat evaluering af den gennemførte indsats. Evalueringer indsendes til socialministeren.

§ 91 a. Landsbyggefonden kan i årene 2007-2010 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 400 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en social og forebyggende indsats samt til lokal koordinering og evaluering i almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller

investeringsramme på 5.140 mio. kr. i 2011, 4.140 mio. kr. i 2012, 3.640 mio. kr. i 2013 og 2.640 mio. kr. årligt i 2014-2016 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Af de investeringsrammer, der er nævnt i 1. pkt., skal mindst 200 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012. Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.«

15. I § 91, stk. 2,4. pkt., ændres »den investeringsramme« til: »de investeringsrammer«.

16. I § 91, stk. 9, udgår 4. -6. pkt., og i stedet indsættes »Landsbyggefonden sikrer desuden en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne i forhold til renovering, jf. stk. 1, nedrivning, jf. § 92, stk. 2, og infrastrukturændringer, jf. § 92 b. Landsbyggefonden sørger endvidere for, at der inden udgangen af første kvartal 2014 er foretaget en evaluering af effekten af gennemførte indsatser i forhold til den almene sektor. Evaluering indsendes til socialministeren.«

17. § 91 a, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden kan i årene 2011-2014 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 440 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af

nedslidning af bygninger og friarealer. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2010 overføres til 2011. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008.

§ 91 a. ...

Stk. 2. Landsbyggefonden kan af den ramme, der er nævnt i stk. 1, årligt give tilsagn om tilskud for indtil 200 mio. kr. til nedsættelse af huslejen i de almene boligafdelinger, der er nævnt i stk. 1. Landsbyggefonden kan på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvis bringe betaling af huslejetilskud til ophør. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008.

§ 91 a....

Stk. 4. Det er en forudsætning for tilskud efter stk. 1, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer indsatsen med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan endvidere betinge tilskud efter stk. 1 af, at kommunen medvirker til den sociale og forebyggende indsats.

§ 91 a. ...

Stk. 6. Landsbyggefonden orienterer løbende socialministeren om fordelingen af tilsagn om tilskud efter stk. 1 og 2. Landsbyggefonden sikrer herudover en løbende erfaringsudveksling og koordinering af den sociale og forebyggende indsats i almene boligområder og sørger endvidere for, at der inden udgangen af 2010 er foretaget en evaluering af den gennemførte indsats' effekt i forhold til den almene sektor. Evalueringen indsendes til socialministeren.

§ 92. ...

Stk. 2. Landsbyggefonden kan i perioden 2003-2008 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, og inden for en årlig ramme på 12,5 mio. kr. yde tilskud til almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer eller problemer af anden karakter til dækning af de udgifter, som disse afdelinger afholder i forbindelse med de foranstaltninger, der er nævnt i § 37, stk. 2. Landsbyggefonden kan endvidere anvende midlerne til at iværksætte forebyggende arbejde fælles for flere afdelinger. Landsbyggefondens tilskud kan udgøre indtil 50 pct. af udgiften til de nævnte foranstaltninger. Den resterende udgift afholdes af kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Den i 1. pkt. nævnte ramme reguleres den 1. januar 2004 og den 1. januar 2005 med udviklingen i det summariske brancheopdelte lønindeks. Derefter reguleres rammen hvert år med udviklingen i lønindekset for den private sektor, første gang den 1. januar 2006.

boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2014 overføres til 2015. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.«

18. I § 91 a, stk. 2, 1. pkt., ændres »200 mio. kr.« til: »220 mio. kr.«, og i 3. pkt. ændres »2008« til: »2012«.

19. I § 91 a, stk. 4, ændres »den sociale og forebyggende indsats« til: »den boligsociale indsats«.

20. § 91 a, stk. 6, 2. pkt., affattes således: »Landsbyggefonden sikrer herudover en løbende erfaringsudveksling og koordinering af den boligsociale indsats i udsatte almene boligområder og sørger endvidere for, at effekten af den gennemførte boligsociale indsats i forhold til den almene sektor bliver evalueret.«

21. § 92, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Støtte efter stk. 1 til nedrivning af almene boliger kan i perioden 2011-2014 ydes inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Landsbyggefondens støtte kan udgøre op til 60 pct. af det samlede støttebehov.«

§ 92 a. Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, til ydelsesstøtten, jf. § 130 og § 13 i lov om friplejeboliger, med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115, 117 og de tidligere §§ 143 a-143 d, jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, samt tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger i hvert af årene 2007-2010. Bidraget indbetales til staten. Landsbyggefonden bidrager ikke til tilsagn meddelt som forsøg efter § 144. 1. pkt. finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6.

§ 95. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om omfanget af og vilkårene for ydelse af støtte i henhold til §§ 90-92 og §§ 93 og 94. Reglerne godkendes af socialministeren.

§ 144. Med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye byggemetoder, boligformer eller forhold vedrørende driften af alment byggeri, herunder udlejning og anvisning af almene boliger, kan socialministeren i særlige tilfælde tillade, at de for alment byggeri fastsatte bestemmelser fraviges.

Stk. 2. Socialministeren kan inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, meddele tilsagn om tilskud til igangsættelse, formidling og evaluering af forsøg i det almene byggeri. Tilskuddet kan helt eller delvis dække udgifter til indsamling af data, udviklings- og innovationsprojekter, oplysning og vejledning samt registrering, forskning og evaluering m.v. vedrørende det tilladte forsøg og dets samspil med det øvrige boligmarked.

Stk. 3. Udgifter, som dækkes med tilskud efter stk. 2, indgår ikke i opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 118.

§ 144. ...

Stk. 3. Udgifter, som dækkes med tilskud efter stk. 2, indgår ikke i opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 118.

22. § 92 a, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, til ydelsesstøtten, jf. § 130 og § 13 i lov om friplejeboliger, med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger i hvert af årene 2011-2014. Bidraget indbetales til staten. 1. pkt. finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6.«

23. Efter § 92 a indsættes:

»§ 92 b. Landsbyggefonden kan i årene 2011-2016 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 150 mio. kr. med socialministerens godkendelse yde støtte i form af tilskud til infrastrukturændringer m.v., der gennemføres i ghettoområderne, jf. § 61 a. Ændringerne skal ske som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem ghettoområdet og den omgivende by sikres. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2016 overføres til 2017. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.«

24. I § 95, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§§ 90-92«: », 92 b«.

25. I § 144 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Med henblik på at fremme indsatsen i områder med udsatte boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, der er omfattet af en helhedsplan, kan socialministeren tillade, at de for alment byggeri fastsatte bestemmelser i en afgrænset periode fraviges.«

Stk. 2-3 bliver stk. 3-4.

26. I § 144, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, foretages følgende ændring:

§ 107. Tvister om boligforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for beboerklagenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at beboerklagenævnet har behandlet sagen.

Stk. 2. Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.

1. I § 107 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.«

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, foretages følgende ændring:

§ 107. Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet og i Københavns Kommune ankenævnet har behandlet sagen.

Stk. 2. Retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

1. I § 107 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.«

§ 4

Loven træder i kraft den 31. december 2010 og har virkning fra den 1. januar 2011.

Bilag 2

Aftale mellem regeringen (Venstre og Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene boligsektors midler.

Socialministeriet BA10 – Endelig aftale

8. november 2010

Antallet af ghettoområder skal halveres

Der er i dag en række boligområder i Danmark, som vil kunne betegnes som ghettoområder.

Parterne er enige om, at antallet af ghettoområder skal reduceres. Ghettoområderne skal forandres, så de bliver attraktive boligområder, der er fuldt integreret i det øvrige samfund.

Offentlige myndigheder samt almindelige borgere skal uden frygt for chikane kunne færdes i alle byområder.

I ghettoområderne skal der være rum for levende byliv og blandede boligformer.

Parterne er enige om, at antallet af ghettoområder, jf. bilag 1, skal være reduceret med minimum en fjerdedel ved aftalens udløb i 2016 og være mindst halveret i løbet af de kommende 10 år.

I den almene boligsektor opsamles der betydelige midler med det formål at fastholde og udbygge den almene boligsektors selvfinansiering.

Som led i indsatsen mod ghettoisering er der fortsat behov for at prioritere et fysisk og socialt løft både i ghettoområderne og i de udsatte boligområder generelt. Samtidig er der fortsat behov for nye almene boliger bl.a. med henblik på løsning af de boligsociale opgaver.

Parterne er derfor enige om, at Landsbyggefonden fortsat skal bidrage til finansiering af nybyggeriet, samt fortsat yde støtte til fysiske forandringer og en boligsocial indsats i de udsatte boligområder.

Der er enighed om at indgå en længerevarende aftale, således at der lægges 4 år til de gældende ordninger. Aftalen indebærer derfor, at der afsættes midler til:

renovering frem til og med 2016

en boligsocial indsats frem til og med 2014 og

nybyggeri frem til og med 2014.

Herudover er der enighed om at afsætte

en særskilt ramme til kapitaltilførsel i forbindelse med nedrivninger frem til og med 2014 og

en pulje til støtte til infrastrukturændringer i ghettoområderne frem til og med 2016.

Aftalen indeholder følgende:

1. Renovering

Der er et betydeligt behov for at foretage en renoveringsindsats i det almene byggeri med henblik på at kunne styrke det almene byggeris konkurrenceevne, afhjælpe problemerne i de udsatte boligområder og modvirke nye tendenser til ghettoisering. Renoveringsrammen skal derfor forlænges.

På den baggrund er der enighed om,

at Landsbyggefondens investeringsramme til renovering i de udsatte boligområder videreføres med 2.640 mio. kr. årligt i perioden 2013 – 2016

at mindst 200 mio. kr. af den afsatte årlige investeringsramme fra 2011- 2016 øremærkes til tilgængelighed (alle beløb i 2011-priser).

2. Ekstraordinær renovering

Der er gennem årene oparbejdet en venteliste i Landsbyggefonden. Det er derfor vigtigt at få ventelisten afviklet inden for en rimelig tidsperiode med henblik på hurtigt at kunne modvirke negative udviklingstendenser.

På den baggrund er der enighed om,

ekstraordinært at forhøje investeringsrammen med 2.500 mio. kr. i 2011, 1.500 mio. kr. i 2012 og med 1.000 mio. kr. i 2013.

3. Kapitaltilførsel til nedrivninger

Nedrivning er ikke et mål i sig selv, men erfaringerne viser, at nedrivning af boliger kan fremme en positiv udvikling i ghettoområderne og de udsatte boligområder. Strategisk udvalgte nedrivninger kan skabe plads til nye boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer, hvorved der opnås en bedre sammenhæng med omkringliggende byområder.

På den baggrund er der enighed om,

at der i Landsbyggefonden afsættes en ramme på 500 mio. kr. i alt i perioden 2011-2014 til finansiering af fondens andel af kapitaltilførselen ved nedrivninger i udsatte almene boligområder.

at Landsbyggefonden får adgang til at overtage en større andel af kapitaltilførslen ved nedrivning, så fonden fremover kan dække op til 3/5 heraf

4. Pulje til infrastrukturændringer.

Ghettoområderne er ofte fysisk afskåret fra den øvrige by, hvilket besværliggør en fornuftig udveksling mellem boligområdet og den øvrige by og medvirker til, at ghettoområderne kan forblive socialt, fysisk og kulturelt isoleret og marginaliseret.

På den baggrund er der enighed om,

at der i Landsbyggefonden etableres en pulje på 150 mio. kr. årligt (2011-pris) i 2011-2016, hvorfra der med socialministerens godkendelse kan ydes støtte til infrastrukturændringer som led i en godkendt helhedsplan for ghettoområderne, jf. bilag 1.

at kommuner og boligorganisationer som et led i arbejdet med helhedsplanen for området pålægges at lave grundige analyser af, hvordan sammenhængen mellem ghettoområdet og den øvrige by sikres.

at det forudsættes, at kommunen som led i større infrastrukturinvesteringer i de større bysamfund parallelt bidrager til at bryde de udsatte boligområders isolation.

5. Boligsocial indsats

Der er brug for at fastholde en betydelig og langsigtet boligsocial indsats for at forbedre de sociale vilkår i de almene boligområder. Det gælder naturligvis i ghettoområder, men i høj grad også forebyggende i områder, der er i fare for at komme ind i en negativ udviklingsspiral.

På den baggrund er der enighed om,

at Landsbyggefondens ramme til en boligsocial indsats i de udsatte boligområder videreføres med 440 mio. kr. årligt i perioden 2011-2014.

at tilskuddet har fokus på indsatser, der fremmer

trygge og stimulerende opvækstvilkår for børn og unge,

beskæftigelses- og erhvervs muligheder og

kultur- og fritidstilbud i områderne

at der af de afsatte midler kan anvendes indtil 220 mio. kr. årligt til nedsættelse af lejen i problemramte boligafdelinger (alle beløb i 2011-priser)

at midlerne kan uddeles løbende

at der prioriteres en stærk organisering og koordinering af indsatsen, bl.a. via områdesekretariater.

6. Nybyggeri

Der er fortsat behov for at bygge nye almene boliger, herunder for at bygge nye almene ældre- og plejeboliger.

På den baggrund er der enighed om,

at Landsbyggefondens bidrag i årene 2011-2014 udgør 25 pct. af den statslige ydelsesstøtte, der ydes til almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i det pågældende år.

7. Ny salgsordning

Salg af almene boliger kan medvirke til, at ejerformerne i de udsatte boligområder blandes således, at en bredere kreds af boligsøgende kan tiltrækkes til området.

På den baggrund er der enighed om,
 at indføre en ny, samlet salgsordning
 at udgangspunktet for beslutning om salg er enighed mellem kommune og boligorganisation
 at der er mulighed for at beslutte salg uden enighed såfremt
 2/3 af lejerne ved en urafstemning godkender salget
 at kommune eller boligorganisation sandsynliggør, at der ikke opstår tab
 at boligorganisationen som udgangspunkt dækker tab ved salget, dog dækker afdelingen evt. tab ved salg, når boligorganisationen ikke er enig
 at provent ved salg i ikke udsatte afdelinger medgår til finansiering af nybyggeri
 at provent ved salg i ghettoafdelinger og i udsatte boligafdelinger kan medgå til finansiering af en godkendt helhedsplan for området
 at det rente- og afdragsfrie lån på 30 pct. af købssummen følger beslutningsstrukturen, således
 at boligorganisation og kommune ved enigt salg kan aftale, at der kan ydes et sådant lån
 at kommune eller boligorganisation ved salg uden enighed beslutter, om lånet kan ydes.

8. Salg af blokke og grunde

En kombination af almene udlejningsboliger med både ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger kan bidrage til en mere balanceret beboersammensætning i udsatte boligområder. Samtidig kan det også være hensigtsmæssigt at afhænde ubenyttede grunde for at kunne tiltrække nye aktiviteter til området samt tilvejebringe midler til finansiering af indsatsen mod ghettoisering i områderne.

På den baggrund er der enighed om,
 at socialministerens mulighed for at godkende salg af en afdeling eller dele heraf til 3. mand lempes
 at gennemføre de nødvendige følgeændringer af lejelovgivning og andelsboliglovgivningen. Aftalepartierne forelægges efterfølgende oplæg hertil.
 at socialministeren kan godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en godkendt helhedsplan for et ghettoområde eller et udsat boligområde, helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen.

9. Udlejningsregler

Forbud mod anvisning af personer, der løslades og personer, der udsættes som følge af overtrædelse af husordenen

Kommunal anvisning af almene familieboliger i ghettoområderne kan forstærke den skæve beboersammensætning i områderne og der er derfor behov for en mere præcis styring af anvisningen.

På den baggrund er der enighed om, at indføre forbud mod kommunal anvisning af personer til en bolig i et ghettoområde eller til et område, som er opført på Socialministeriets liste over områder, der kan anvende kombineret udlejning,

hvis disse er dømt og løslades fra en institution under kriminalforsorgen eller er dømt under 18 år, der løslades fra institutioner mv. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt i henhold til straffuldbyrdelseslovens § 78, stk. 2 (KSP-samarbejdet) og er omfattet af handleplanspligt

hvis disse har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen og er blevet udsat af deres bolig som følge heraf.

Fortrinsret til boliger i ghettoområderne

Kommunen skal have mulighed for at beslutte, at boligerne i et ghettoområde skal lejes ud til bestemte grupper og efter bestemte kriterier, således at beboersammensætningen i ghettoområderne også ad den vej mere præcist kan styres.

På den baggrund er der enighed om,

at kommuner udenom boligorganisationen kan beslutte, at ledige almene familieboliger i ghettoområderne i kommunen i en periode på fire år skal lejes ud efter særlige kriterier (fleksibel udlejning), så bestemte grupper får fortrinsret til boligerne.

Styrkede muligheder for at afvise boligsøgende

Udsatte boligområder er bl.a. kendetegnet ved at have en høj andel af beboerne udenfor arbejdsmarkedet.

På den baggrund er der enighed om,

at ændre reglerne om kombineret udlejning, således at kommunen kan beslutte, at muligheden for at afvise boligsøgende også skal omfatte boligsøgende på førtidspension og længerevarende arbejdsløsheds- eller sygedagpenge

at muligheden for i tilknytning til kombineret udlejning at lade boliger stå tomme udvides fra 6 til 12 måneder.

Alle boligorganisationer skal bidrage til en balanceret beboersammensætning

Alle boligorganisationer skal bidrage til at løse problemerne med ghettoisering og koncentrationen af udsatte beboere i bestemte områder

På den baggrund er der enighed om,

at kommuner, der har indgået en udlejningsaftale omfattende et flertal af kommunens almene familieboliger, skal kunne kræve, at samtlige boligorganisationer anvender de aftalte udlejningsinstrumenter, som sigter på at styrke beboersammensætningen

at socialministeren på baggrund af en konkret ansøgning fra kommunalbestyrelsen kan tillade, at en indgået udlejningsaftale udbredes til alle boligorganisationer i kommunen, uanset de indgåede aftaler dækker mindre end 50 pct. af kommunens almene familieboliger.

Fælles venteliste

Flere af de store almene boligområder er opdelt i flere afdelinger henhørende under forskellige boligorganisationer. Det gør det vanskeligt og dyrt for boligsøgende til området, at de skal skrives op flere steder, og mindsker dermed interessen for området.

På den baggrund er der enighed om,

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

10. Udfordringsret

I forbindelse med indsatser i boligområder, der er omfattet af en helhedsplan, skal der være mulighed for at udfordre gældende regler, der måtte stå i vejen for tiltag, der effektivt kan ændre eller forebygge de forhold, der gør et boligområde udsat.

På den baggrund er der enighed om,

at lov om almene boliger ændres således, at socialministeren på baggrund af en ansøgning fra boligorganisationer og kommunalbestyrelser kan dispensere fra gældende regler, der udgør en barriere for indsatsen i udsatte boligområder omfattet af en helhedsplan

11. Husordensovertrædelser

Parterne noterer sig, at der er mulighed for at ophæve lejeaftalen som følge af grove overtrædelser af husordenen, således at lejere, der begår husordensovertrædelser, herunder ved truende eller voldelig adfærd, kan udsættes af boligen. Men en række oplagte sager herom kan trække i langdrag. Det skyldes, at fogedretterne i dag ofte må afvise at behandle sådanne sager, fordi den slags sager som udgangspunkt forudsætter vidneforklaringer.

På den baggrund er der enighed om,

at ændre lejeloven for at give fogedretterne mulighed for at afgøre oplagte sager, hvor retten efter afhøring af nogle få vidner kan fastslå, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen, således at der kan ske en hurtigere udsættelse af beboere, der *klart* har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen.

12. Definition af ghettoområde

Parterne noterer sig, at der i den samlede indsats overfor ghettoer og udsatte boligområder kan være behov for at målrette nogle af initiativerne, og at der derfor er behov for i et kommende lovforslag at definere målgrupperne for indsatserne. Parterne noterer sig på den baggrund, jf. dog for Radikale Venstres vedkommende bilag 2, at regeringen definerer et ghettoområde og et udsat boligområde således,

at et ghettoområde er et boligområde med mere end 1.000 beboere, som opfylder mindst to af de tre følgende kriterier
andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

andel af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 pct. (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år)

antal dømte for overtrædelse af straffelov, våbenlov eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 indbyggere overstiger 270 personer (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år)

at et udsat boligområde er et boligområde med almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Der er enighed om, at Socialministeriet nøje skal følge udviklingen i ghettoområderne og hvert år den 1. oktober offentliggøre en liste over ghettoområderne, jf. bilag 1.

13. Ungdomsboligområdet

Det er centralt, at offentligt støttede ungdomsboliger har høj kvalitet og i videst mulige omfang er tilpasset de unges behov, jf. AKFs analyse af "Unge på boligmarkedet". Det er samtidig kommunernes ansvar at sikre, at udbuddet af ungdomsboliger er tilstrækkeligt og tilpasset efterspørgslen og behovene hos de unge i kommunen.

På den baggrund er der enighed om,

at regeringen i forlængelse af styringsreformen af den almene boligsektor igangsætter et udvalgsarbejde med henblik på at harmonisere og modernisere reglerne på ungdomsboligområdet. Aftaleparterne vil blive indkaldt til drøftelse herom, før arbejdet igangsættes.

at ungdomsboligområdet skal være et obligatorisk tema i forbindelse med den årlige styringsdialog mellem kommuner og boligorganisationer.

14. Energibesparelser og garantiordning

Energiforbruget i bygninger skal nedbringes i de kommende år. I forbindelse med renovering af almene afdelinger gennemføres en række energibesparende arbejder. Ofte betyder usikkerheden om energibesparelsernes størrelse imidlertid, at lejerne stemmer imod sådanne forbedringer.

På den baggrund er der enighed om,

at igangsætte en undersøgelse af, om der i forbindelse med renoveringsstøtteordningen kan etableres en ordning, der inden for en årlig ramme giver Landsbyggefonden mulighed for at yde en garanti for energibesparelser – uden at ordningen i erhvervsmæssig henseende indebærer konkurrenceforvridende elementer. Socialministeriet gennemfører undersøgelsen i samarbejde med bl.a. den almene boligsektor, KL og relevante erhvervsorganisationer.

15. Afslutning

Der er enighed om, at forligsparterne orienteres om implementeringen af aftalen, herunder får forelagt lovforslag til godkendelse inden fremsættelsen.

Forligsparterne følger udviklingen af Landsbyggefondens opgjorte venteliste og der udarbejdes en årlig status herom til drøftelse.

Forligsparterne følger udviklingen i antallet og omfanget af nedrivninger og der udarbejdes en årlig opgørelse herom, som fremsendes til forligsparterne.

Forligsparterne følger udviklinger i ansøgninger, godkendelser og afslag i forbindelse med udfordringsretten og der udarbejdes oversigt herover, som sendes til aftaleparterne.

Bilag 1 til boligaftale 2010 om styrket indsats mod ghettoområderne og anvendelse af den almene boligsektors midler.

Ghettoområderne er identificeret ved hjælp af tre parametre. For hver parameter er det fastsat en grænseværdi. De almene boligområder med over 1.000 beboere, hvor to af de tre parametre overskrider grænseværdierne er defineret som ghettoområder.

De tre parametre og grænseværdierne er følgende:

Andel indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

Andel af 18-64-årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 pct. (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år).

Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere på 18 år og derover overstiger 270 personer (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år)

Ud fra denne definition er der identificeret 29 ghettoområder med i alt 67.800 beboere.

Tabel 1. De 29 identificerede ghettoområder

Kommune	Område	Antal boliger			
			København	Lundtoftegade	743
Esbjerg	Stengårdsvej-kvarteret	785	København	Mjølnerparken	559
Fredericia	Korskærparken	906	København	Sjælør Boulevard	636
Greve	Askerød	722	København	Tingbjerg/Utterslevhuse	2.452
Holbæk	Agervang mv.	596	Odense	Solbakken mv	678
Horsens	Sundparken	581	Odense	Vollsmose	3.591
Høje Tåstrup	Charlotteager	773	Slagelse	Ringparken, Slagelse	868
Høje Tåstrup	Tåstrupgård	977	Svendborg	Byparken/Skovparken	814
Ishøj	Vejleåparken	1.887	Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl	560
Kolding	Skovparken/Skovvejen	1.178	Thisted	Havrevej	641
København	Akacieparken	394	Viborg	Houkærvenget	501
København	Aldersrogade	842	Ålborg	Sebbersundvej mv	740
København	Bispeparken	784	Århus	Bispehaven	885
København	Blågården	863	Århus	Gellerupparken/Toveshøj	2.448
København	Gadelandet/Husumgård	379			
København	Hørgården	748			

Bilag 2. Radikale Venstres bemærkninger til identifikation af ghettoområder i boligaftale 2010 om styrket indsats mod ghettoområderne og anvendelse af den almene boligsektors midler.

Radikale Venstre tager til efterretning, at socialministeren identificerer 29 særligt problemramte boligområder, som regeringen ønsker at benævne ghettoer. Fælles for disse områder er, at de er præget af massive sociale problemer i form af lav beskæftigelse, ringe uddannelse og høj kriminalitet. Radikale Venstre finder det berettiget, at der gøres en ekstra indsats for at afhjælpe disse problemer, da summen af de sociale problemer i de enkelte boligområder fører til en negativ spiral, som bringer til stadighed flere problemer med sig, og gør områderne uattraktive for familier, som har andre alternativer.

Radikale Venstre vender sig stærkt imod en etnicering af disse problemer, og finder, at regeringens etniske kriterium er både uklædeligt og uhensigtsmæssigt. En fremstilling af beboernes etnicitet som et selvstændigt problem vil formentlig gøre det endnu sværere at tiltrække ressourcer stærke beboere, som kan bidrage positivt til området. Det forhold, at områderne uafhængigt af den etniske sammensætning af beboerne, såfremt de sociale problemer i disse områder afhjælpes, ikke længere vil være omfattet af regeringens definition på et særligt problemramt område, gør dog, at denne uenighed, som formentlig vil bestå, indtil en anden definition vælges, ikke skal forhindre en aftale om hele den almene sektors samlede økonomi.