



Fremsat den 24. marts 2021 af indenrigs- og boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

Forslag

til

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

(Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 2077 af 21. december 2020 og senest ved § 74 i lov nr. 285 af 27. februar 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 96, stk. 3, ændres »§ 168 a« til: »§ 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1«.

2. I § 168 a indsættes som stk. 5 og 6:

»Stk. 5. § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27, stk. 3, nr. 3, § 27, stk. 4, § 27 b, § 27 c, § 28, stk. 3, nr. 3, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., § 96, stk. 3, og § 165 a finder anvendelse på et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest den 1. januar 2030.

Stk. 6. § 51 c og § 59, stk. 6 og 7, finder anvendelse på et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, dog senest den 1. januar 2030.«

3. I § 168 b indsættes som stk. 9 og 10:

»Stk. 9. § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27, stk. 3, nr. 3, § 27, stk. 4, § 27 b, § 27 c, § 28, stk. 3, nr. 3, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., § 96, stk. 3, og § 165 a finder anvendelse på et boligområde omfattet af en kommunal udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest den 1. januar 2030.

Stk. 10. § 51 c og § 59, stk. 6 og 7, finder anvendelse på et boligområde omfattet af en kommunal udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, dog senest den 1. januar 2030.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, § 4 i lov nr. 359 af 4. april 2020, § 3 i lov nr. 1832 af 8. december 2020 og § 2 i lov nr. 2078 af 21. december 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 85, stk. 1, nr. 2, indsættes efter »lov om almene boliger m.v.«: »eller et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1,«.«

2. I § 86, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter »For beboere i sådanne ejendomme, der er«: »eller har været«, og »en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger m.v.« ændres til: »en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.«.

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som senest ændret ved § 4 i lov nr. 2079 af 21. december 2020, foretages følgende ændring:

1. I § 100, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »lov om almene boliger m.v.«: », eller et boligområde, som ikke opfylder

betingelserne i § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.«.

§ 4

Loven træder i kraft den 1. juli 2021.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan
 - 2.1. Gældende ret
 - 2.1.1. Lov om almene boliger m.v.
 - 2.1.2. Lov om leje af almene boliger
 - 2.1.3. Lov om leje
 - 2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Klima- og miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.), udmøntede aftale af 9. maj 2018 indgået mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund. Loven indeholder bl.a. bestemmelser om kriterierne for, hvornår et boligområde er et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde og om de særlige redskaber, der kun kan anvendes i disse boligområder.

Lov nr. 1561 af 18. december 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte) udmøntede aftale af 8. maj 2018 indgået mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder m.v. i perioden 2019-2026. Loven indeholder bl.a. bestemmelser om særlig støtte til almene boligområder beliggende i et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde.

Hvert år den 1. december offentliggør boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren), hvilke områder der opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, 2 og 4, vedrørende henholdsvis et udsat boligområde, et ghettoom-

råde og et hårdt ghettoområde. For de hårde ghettoområder gælder, at der skal udarbejdes en udviklingsplan.

En positiv udvikling i et hårdt ghettoområde kan medføre, at området i efterfølgende år ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde eller et ghettoområde og derfor heller ikke et hårdt ghettoområde, selvom udviklingsplanen ikke er gennemført.

Et hårdt ghettoområde, der har udarbejdet en udviklingsplan, kan ikke længere anvende særlige regler, som gælder for hårde ghettoområder, når boligområdet ikke længere opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde eller et udsat boligområde, selvom udviklingsplanen endnu ikke er gennemført.

Det vurderes, at det er centralt for at sikre dels gennemførelse af en udviklingsplan, dels fortsat positiv udvikling af boligområdet, at særlige regler, der gælder for et boligområde, der er underlagt en udviklingsplan, fortsat kan anvendes, selvom boligområdet ikke længere opfylder kriterierne for at være et hårdt ghettoområde.

Derfor foreslås det, at der sikres hjemmel til, at et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, fortsat er omfattet af særlige regler, der gælder for udsatte boligområder, ghettoområder eller hårde ghettoområder, med henblik på dels at opfylde en godkendt udviklingsplans mål om nedbringelse af andelen af almene familieboliger, dels at fastholde en positiv udvikling, der skal sikre en vedvarende omdannelse af de mest belastede boligområder til attraktive boligområder med en blandet bolig- og beboersammensætning.

Manglende hjemmel til at anvende ovennævnte særlige regler vil kunne medføre, at en allerede godkendt udviklingsplan ikke vil kunne gennemføres. Det forhold, at et boligområde ikke længere opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde, vil desuden være udtryk for en marginal

positiv udvikling, hvis fastholdelse kan sikres ved brug af ovennævnte særlige beføjelser.

Lovforslaget vil således tilvejebringe hjemmel til, at de almene boligorganisationer, kommunerne og Landsbyggefonden kan anvende visse særlige regler i et boligområde, som stadigvæk er omfattet af kravet om gennemførelse af en udviklingsplan, selvom det pågældende område ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde.

2. Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan

2.1. Gældende ret

2.1.1. Lov om almene boliger m.v.

Hvert år den 1. december offentliggør boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren), hvilke boligområder der opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, 2 eller 4, vedrørende henholdsvis udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 6.

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

Ved et ghettoområde forstås et boligområde, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af de ovennævnte 4 kriterier er opfyldt, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 2. Et ghettoområde er en delmængde af de udsatte boligområder.

Et hårdt ghettoområde er en delmængde af ghettoområderne. Ved et hårdt ghettoområde forstås et boligområde, som de seneste 4 år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4.

Når et boligområde opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 4, vedrørende et hårdt ghettoområde, medfører dette pligt for den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen til at udarbejde en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 1. Udviklingsplanen skal medvirke til, at udsatte boligområder omdannes til åbne og velintegrerede bydele og modvirke dannelse af parallelsamfund. Efter § 168 a, stk. 1, 2. pkt., skal udviklingsplanen have som mål inden 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde.

Når et boligområde er omfattet af kravet om udarbejdelse

af en udviklingsplan, skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationen derfor i fællesskab udarbejde denne plan. I planen skal det med konkrete nedslagspunkter fremgå, hvordan man vil udvikle boligområdet til en attraktiv bydel og sikre blandede boligformer, der bidrager til nedbringelse af andelen af almene familieboliger frem mod 2030.

Ifølge almenboliglovens § 168 b, stk. 1, 1. pkt., kan kommunalbestyrelsen anmode boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) om at godkende en kommunal udviklingsplan, hvis kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation ikke kan enes om en fælles udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1. Den kommunale udviklingsplan skal have som mål inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4.

Forpligtigelsen om, at andelen af almene familieboliger skal nedbringes til højst 40 pct., vil ikke kunne ændres af, at boligområdet ikke længere opfylder betingelserne for et hårdt ghettoområde. Forpligtigelsen gælder således, indtil den er opfyldt.

For at kunne opfylde udviklingsplanens mål kan den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen anvende en række bestemmelser, som kun kan anvendes i et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde.

Det bemærkes, at et hårdt ghettoområde per definition opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1 og 2, for at være henholdsvis et udsat boligområde og et ghettoområde. Derfor kan den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemførelse af en udviklingsplan – ud over de almindelige regler, der gælder for alle almene boligafdelinger – anvende visse særlige regler, som kun kan anvendes i et udsat boligområde, et ghettoområde eller et hårdt ghettoområde. Det bemærkes i den forbindelse, at anvendelse af visse særlige regler er obligatorisk.

For så vidt angår særlige regler, som gælder for et udsat boligområde, er der tale om almenboliglovens § 27, stk. 3, nr. 3, om boligministerens (nu indenrigs- og boligministeren) godkendelse af afhændelse af almene boliger, når der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, almenboliglovens § 27 b om frafald af tillægskøbsum i forbindelse med afhændelse af en almen boligafdelings ejendom med henblik på fortætning med private boliger og erhverv, almenboliglovens § 27 c om kommunalbestyrelsens pligt til at fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere, almenboliglovens § 28, stk. 3, nr. 3, om boligministerens (nu indenrigs- og boligministeren) godkendelse af nedrivning af almene boliger, når der er væsentlige boligsociale udfordringer, og almenboliglovens § 28, stk. 6, 2. pkt., om adgangen til at overføre nettoprovenuet ved afhændelse af almene ejendomme til dispositionsfonden.

Bestemmelserne i almenboliglovens § 27, stk. 3, nr. 3, § 27 b, og § 28, stk. 3, nr. 3, giver mulighed for at gennemføre en markant fysisk forandring af et boligområde gennem nedbringelsen af andelen af almene familieboliger i området

med tilførsel af andre boligformer med henblik på at skabe et blandet boligbyggeri.

Almenboliglovens § 27 c om kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, indebærer, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere. Kriterierne har typisk beskæftigelses- og uddannelsesmæssig karakter. Formålet med bestemmelsen er at styrke beboersammensætningen i området.

Muligheden for, at boligorganisationen selv kan anvende et nettoprovenu, der stammer fra afhændelse af boliger, jf. almenboliglovens § 28, stk. 6, 2. pkt., tilfører ekstra midler til almene boligorganisationers dispositionsfonde, som kan anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af en godkendt helhedsplan eller til ommærkningsbidrag ved ommærkning af almene familieboliger til almene ungdomsboliger. Almenboliglovens § 28, stk. 6, 2. pkt., sikrer, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 1, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 5, men overføres til boligorganisationens dispositionsfond. Det betyder, at en boligorganisation har mulighed for at anvende et nettoprovenu til en bred vifte af initiativer og arbejder med henblik på at styrke boligorganisationens afdelinger.

Der findes endvidere i almenboliglovens § 59, stk. 6 og 7, om forbud mod kommunal anvisning af boliger til visse boligsøgende særlige udlejningsregler gældende for udlejning af almene boliger i et udsat boligområde.

Almenboliglovens § 59, stk. 6, indebærer, at ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke må anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden 1) er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service, 2) er under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt i henhold til § 78, stk. 2, i lov om fuldbyrdelse af straf m.v., og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 57 c, stk. 1, i lov om social service, 3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, 4) ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution, 5) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, 6) modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller 7) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om

sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Formålet med bestemmelsen er at styrke kommunernes mulighed for at forhindre, at flere ressource svage personer flytter ind i de udsatte boligområder, og samtidig give ressource stærke personer fortrinsret til boligerne i disse områder.

Kommunalbestyrelsen skal dog anviser en ledig bolig i et udsat boligområde, hvis ikke der er mulighed for at anviser ledige boliger i en boligafdeling, der ikke er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboligloven § 59, stk. 7.

I almenboliglovens § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder og renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på afhændelse af boligerne, almenboliglovens § 91 b, stk. 1, 1. pkt., om tilskud til infrastrukturændringer, og almenboliglovens § 92, stk. 2, 2. pkt., om støtte til nedrivning findes regler om Landsbyggefondens støtte til indsatser i udsatte boligområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1. Disse regler sikrer finansiering af renoveringsarbejder, tilskud til infrastrukturændringer og støtte til nedrivning i udsatte boligområder.

Almenboliglovens § 165 a giver kommunalbestyrelsen ret til at give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder.

For så vidt angår særlige regler, som kan anvendes i et ghettoområde, er der tale om almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 11, om ommærkning af almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² til almene ungdomsboliger og almenboliglovens § 20, stk. 6, om anvendelse af et nettoprovenu, som stammer fra afhændelse af almene boliger, til ommærkningsbidrag.

Almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 11, giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, at almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, fremover mærkes som almene ungdomsboliger.

Et nettoprovenu, der stammer fra afhændelse af almene boliger i et ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 2, og derved indgår i dispositionsfonden, kan anvendes til ommærkningsbidrag, jf. almenboliglovens § 20, stk. 6, når boligerne ligger i et ghettoområde, og når lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for støttede ungdomsboliger.

For så vidt angår særlige regler, som anvendes i et hårdt ghettoområde, er der tale om almenboliglovens § 27, stk. 4, om opsigelse af lejere, som ikke opfylder udlejningskriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i forbindelse med afhændelse af almene boliger i et hårdt ghettoområde, almenboliglovens § 51 c om afvisning af boligsøgende på ventelisten i et hårdt ghettoområde, som ikke allerede har en bolig i boligafdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 2. pkt., om tilskud til tomgangslejen

i forbindelse med genhusninger og almenboliglovens § 96, stk. 3, om betingelse for ydelse af støtte til boligafdelinger.

Almenboliglovens § 27, stk. 4, om opsigelse af lejere, som ikke opfylder udlejningskriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i forbindelse med afhændelse af almene boliger i et hårdt ghettoområde, forpligter den almene boligorganisation til at opsig lejere, som ikke opfylder kommunalbestyrelsens udlejningskriterier – typisk af beskæftigelsesmæssig og uddannelsesmæssig karakter – i forbindelse med afhændelse af almene boliger i et hårdt ghettoområde. Det er en betingelse for boligministerens (nu indenrigs- og boligministeren) godkendelse af afhændelse af almene boliger, at de berørte lejere er opsagt.

Almenboliglovens § 51 c om afvisning af boligsøgende på ventelisten i et hårdt ghettoområde forpligter den almene boligorganisation til at afvise boligsøgende, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 2. pkt., om tilskud til tomgangslejen i forbindelse med genhusninger sikrer, at Landsbyggefonden kan give tilsagn på 10 mio. kr. årligt til dækning af en andel af tomgangslejen i forbindelse med genhusning fra et hårdt ghettoområde.

Ifølge almenboliglovens § 96, stk. 3, skal Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte i henhold til § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1 og 2, til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.

2.1.2. Lov om leje af almene boliger

I lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) findes der særlige regler om opsigelse af beboere ved salg af almene boliger i et udsat boligområde og om genhusningspligt i den forbindelse.

Det handler om udlejerens ret til at opsig en lejeaftale, når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, helt eller delvist overdrages, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2.

Det bemærkes, at bestemmelsen i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, ikke indebærer pligt til at opsig lejerens i forbindelse med salg af almene boliger i et udsat boligområde. Pligten til opsig en lejer i et hårdt ghettoområde, som ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen efter almenboliglovens § 27 c, stk. 1, gælder i medfør af almenboliglovens § 27, stk. 4, om godkendelse af afhændelse af almene boliger, jf. ovenfor, idet det er en betingelse for boligministerens (nu indenrigs- og boligministeren) godkendelse af afhændelse af almene boliger i et hårdt ghettoområde, at lejere, der ikke opfylder kriterierne, opsiges.

En erstatningsbolig, som udlejerens skal tilbyde lejerens i forbindelse med salg af almene boliger, der er en del af et hårdt ghettoområde, hvor overdragelsen sker som et led i

en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a, skal ligge inden for det pågældende boligområde, jf. almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt.

2.1.3. Lov om leje

Der findes i lov om leje (lejeloven) en særlig bestemmelse om tilbudspligt i forbindelse med salg af almene boliger i et udsat boligområde. Tilbudspligt betyder, at udlejerens i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Ifølge lejelovens § 100, stk. 4, anvendes reglerne om tilbudspligt ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. lejelovens § 100, stk. 4, 2. pkt.

Ovennævnte regler kan også anvendes i forbindelse med udarbejdelse og gennemførelse af en kommunal udviklingsplan efter almenboliglovens § 168 b.

Udover ovennævnte regler findes der særlige regler vedrørende udlejning af almene boliger i et hårdt ghettoområde og et udsat boligområde i bekendtgørelse nr. 1360 af 28. november 2011 om udlejning af almene boliger, som ændret ved bekendtgørelse nr. 164 af 25. december 2019.

Boligorganisationen kan efter bekendtgørelsens § 2, stk. 2, 2. pkt., beslutte at optage lejere under 65 år på oprykningsventelisten i en almen boligafdeling, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4.

Ifølge bekendtgørelsens § 29, stk. 1, kan boligorganisationen forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister (Kriminalregisteret), for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 37, stk. 1, at boligorganisationen i en almen boligafdeling, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, jf. almenboliglovens § 51 c, stk. 1 og 2.

2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lister over udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder offentliggøres hvert år den 1. december og bygger på de senest tilgængelige data om områdernes beboere. Det betyder, at der kan opstå situationer, hvor et boligområde, som er i gang med gennemførelsen af sin flerårige udviklingsplan, ikke længere opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde.

Et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, vil ikke længere opfylde betingelserne for at være et hårdt ghettoområde i § 61 a, stk. 4, når boligområdet ikke opfylder

mindst to af betingelserne i § 61 a, stk. 1, om betingelserne for være et udsat boligområde, eller andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande ikke overstiger 50 pct., jf. § 61 a, stk. 2, om betingelserne for at være et ghettoområde.

Når det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde eller et ghettoområde, opfylder det heller ikke betingelserne for at være et hårdt ghettoområde. Når det pågældende boligområde eventuelt igen opfylder betingelserne for at være både et udsat boligområde og et ghettoområde, vil det tidligst kunne opfylde betingelserne for at være et hårdt ghettoområde efter 4 år.

Det er hensigten, at gennemførelsen af udviklingsplanerne skal bidrage til en positiv udvikling af boligområdet gennem en målrettet omdannelse af bolig- og beboersammensætningen, og at boligområderne dermed over tid ikke længere opfylder kriterierne for at være et hårdt ghettoområde.

En udviklingsplan, som den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen udarbejder i fællesskab, er det centrale redskab, hvis formål er at målrette udvalgte og nødvendige initiativer for at sikre en intensiv og fokuseret indsats i de ghettoområder, som i en årrække har været karakteriseret ved massive boligsociale - herunder integrationsmæssige - problemer.

Forpligtelsen om at nedbringe andelen af almene familieboler til højst 40 pct. gælder uanset, at boligområdet ikke længere opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde.

De beføjelser, som er beskrevet ovenfor i afsnit 2.1., kan ikke anvendes i boligområder, som ikke længere opfylder kriterierne for at være henholdsvis udsatte boligområder, ghettoområder og hårde ghettoområder, selvom området er omfattet af en udviklingsplan, der endnu ikke er gennemført.

Gennemførelse af en udviklingsplan forudsætter, at den almene boligorganisation fortsat kan anvende beføjelser, der er redegjort for i afsnit 2.1., idet anvendelsen dels kan være nødvendig for at gennemføre udviklingsplanen, dels vil være med at sikre, at området i øvrigt fortsætter sin positive udvikling. Den positive udvikling vil i reglen være udtryk for en positiv bevægelse i forhold til de kriterier, der fremgår af almenboliglovens § 61 a, stk. 1 eller 2. Der kan være tale om få til- og fraflytninger, der får afgørende betydning for, at det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne for et hårdt ghettoområde. Derfor er det vigtigt, at den positive udvikling i et hårdt ghettoområde fastholdes med henblik på at undgå, at det pågældende boligområde igen kommer på listen over udsatte boligområder, ghettoområder eller hårde ghettoområder.

Visse beføjelser udgør således forudsætninger for en udviklingsplans gennemførelse, herunder opfyldelse af planens mål om at nedbringe andelen af almene familieboler, mens andre beføjelser sikrer, at en positiv udvikling i forhold til boligområdets beboersammensætning bliver fastholdt.

Ministeriet finder således, at det er nødvendigt, at almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 11, om ommærkning af almene

familieboler med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² til almene ungdomsboler i et ghettoområde, og § 20, stk. 6, og om anvendelse af et nettoprovenu, som stammer fra afhændelse af almene boliger i et ghettoområde til ommærkningsbidrag i et ghettoområde, kan anvendes i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 2, om ghettoområder.

Det er nødvendigt, fordi ommærkning af almene familieboler til almene ungdomsboler kan have direkte betydning for en udviklingsplans mål vedrørende nedbringelse af andelen af almene familieboler. Med ommærkning nedbringes andelen af almene familieboler, idet disse bliver ommærket til almene ungdomsboler.

Ministeriet finder endvidere, at almenboliglovens regler om afhændelse af almene boliger, jf. almenboliglovens § 27, stk. 3, nr. 3, om frafald af tillægskøbesum, jf. almenboliglovens § 27 b, og nedrivning af almene boliger, jf. almenboliglovens § 28, stk. 3, nr. 3, kan være nødvendige for nedbringelse af andelen af almene familieboler i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan.

Når målet om at nedbringe andelen af almene familieboler til 40 pct. skal opnås, kan det være nødvendigt at afhænde, fortætte eller nedrive almene boliger, selvom det pågældende område ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde. Afhændelse af almene boliger til en privat køber med henblik på omdannelse til private boliger, frafald af tillægskøbesum med henblik på fortætning med private boliger og erhverv og nedrivning af almene familieboler er, som bidrager direkte til en nedbringelse af andelen af almene familieboler i et boligområde, der er omfattet af en udviklingsplan, og hermed til opfyldelsen af udviklingsplanens mål.

Almenboliglovens § 28, stk. 6, 2. pkt., om overførelse af nettoprovenuet ved afhændelse af almene ejendomme til dispositionsfonden, kan have direkte betydning for gennemførelse af en udviklingsplan, selvom det pågældende boligområde ikke længere er et udsat boligområde og derfor heller ikke et hårdt ghettoområde, idet en udviklingsplan, som omfatter afhændelse af almene boliger, forudsætter, at nettoprovenuet kan overføres til dispositionsfonden og bl.a. anvendes til gennemførelse af planen eller ommærkning af almene familieboler til almene ungdomsboler. Derfor finder ministeriet, at bestemmelsen også skal kunne anvendes i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere opfylder betingelserne for et udsat boligområde.

Almenboliglovens § 27 c, hvorefter kommunalbestyrelsen har pligt til at fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere, er med til at sikre en ændring af beboersammensætningen i et hårdt ghettoområde. De fastsatte udlejningskriterier gælder i 10 år. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med almenboliglovens regler om afhændelse af almene boliger i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 27, stk. 3, nr. 3. Den nuværende ordning om afhændelse af almene boliger på grund af væsentlige boligsociale udfor-

dringer i et udsat boligområde kan kun opnå den forudsatte effekt, hvis kommunalbestyrelsen fastsætter udlejningskriterier med henblik på at sikre en ændret beboersammensætning.

Det vil være uhensigtsmæssigt, hvis udlejningskriterierne ikke vil kunne fastsættes, fordi et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, hvis hensigt er at nedbringe andelen af almene familieboliger gennem afhændelse af hele eller en del af boligafdelingen, ikke længere opfylder betingelserne for et udsat boligområde og derfor heller ikke betingelserne for et hårdt ghettoområde.

Den private købers udlejning af boliger i et boligområde, som stadigvæk er omfattet af en udviklingsplan, vil uden kommunalbestyrelsens pligt til at fastsætte udlejningskriterier indebære en risiko for, at målet om at ændre beboersammensætningen i det pågældende område og sikre, at området på længere sigt ikke opfylder kriterierne for et hårdt ghettoområde, ikke vil kunne opnås. Derfor foreslås det, at bestemmelsen i almenboliglovens § 27 c finder anvendelse i boligområder, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere er et udsat boligområde og derfor heller ikke et hårdt ghettoområde.

I forhold til almenboliglovens § 27, stk. 4, om opsigelse af lejere, som ikke opfylder udlejningskriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i forbindelse med afhændelse af almene boliger i et hårdt ghettoområde, skal det bemærkes, at manglende pligt til at opsig lejere, som i forbindelse med afhændelse af almene boliger i boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, ikke opfylder de af kommunalbestyrelsen fastsatte kriterier, vil betyde, at afhændelse ikke længere vil være hensigtsmæssigt, idet et af formålene med salgsordningen ikke vil kunne opnås. Salg af almene boliger i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, uden pligt til at opsig lejere, som ikke opfylder de af kommunalbestyrelsen fastsatte udlejningskriterier, vil ikke have den ønskede effekt i forhold til målet om at ændre beboersammensætningen.

Det bemærkes i den forbindelse, at de lejere, der opsiges i forbindelse med afhændelse af almene boliger i et hårdt ghettoområde, har ret til at få anvist en erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde.

Almenboliglovens § 51 c handler om afvisning af boligsøgende på ventelisten i et hårdt ghettoområde, som ikke allerede har en bolig i boligafdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Bestemmelsen medvirker til, at den boligsøgende, som modtager visse sociale ydelser og er uden beskæftigelse, ikke kan anvises en bolig i et hårdt ghettoområde, som i forvejen har en meget stor andel beboere uden for arbejdsmarkedet.

Hvis det pågældende boligområde oplever en positiv udvikling, der betyder, at området ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde, vil det forhold, at den almene boligorganisation ikke skal afvise den boligsøgende, som modtager visse sociale ydelser, kunne indebære en risiko for, at boligområdet allerede et par år senere

opfylder betingelserne for et udsat boligområde og eventuelt betingelserne for et ghettoområde. Det er vigtigt at sikre, at den positive udvikling ikke er en kortvarig, marginal ændring af beboersammensætning, men en varig ændring.

Ministeriet finder derfor, at det vil være uhensigtsmæssigt, hvis bestemmelsen ikke vil kunne anvendes i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere er et hårdt ghettoområde. Der kan være tale om, at et hårdt ghettoområde kun i et enkelt år ikke opfylder betingelserne for et udsat boligområde eller et ghettoområde. I dette tilfælde vil det pågældende boligområde – når det igen opfylder betingelserne – tidligst kunne anvende bestemmelsen i almenboliglovens § 51 c efter fire år, idet ved et hårdt ghettoområde forstås et boligområde, som de seneste fire år har opfyldt betingelserne i § 61 a, stk. 2, vedrørende et ghettoområde.

Ministeriet foreslår derfor, at almenboliglovens § 51 c finder anvendelse i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, selvom området ikke måtte opfylde betingelserne for at være et hårdt ghettoområde, indtil udviklingsplanen er gennemført eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke har været på listen over hårde ghettoområder, dog senest den 1. januar 2030.

Med forslaget indføres en afbalanceret ordning, som tager hensyn til både boligorganisationens og i øvrigt samfundets interesse i at sikre en vedvarende ændring af beboersammensætningen i boligområdet og den boligsøgendes interesse i at få mulighed for at blive optaget på ventelisten for de almene boligafdelinger, der indgår i boligområdet.

Angående almenboliglovens § 59, stk. 6, om forbud mod kommunal anvisning af boliger til visse boligsøgende i et udsat boligområde, finder ministeriet, at de samme hensyn, der gør sig gældende i forhold til almenboliglovens § 51 c, med tilsvarende styrke gør sig gældende i forhold til forbud mod kommunal anvisning i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere opfylder betingelserne for et udsat boligområde og derfor heller ikke betingelserne for et hårdt ghettoområde.

Af samme grunde, som er anført ovenfor i forhold til almenboliglovens § 51 c, foreslår ministeriet derfor, at almenboliglovens § 59, stk. 6, finder anvendelse i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, indtil udviklingsplanen er gennemført eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde, dog senest den 1. januar 2030.

For så vidt angår almenboliglovens regler om Landsbyggefondens støtte til finansiering af indsatser i hårde ghettoområder og udsatte boligområder, handler det om almenboliglovens § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., om ydelsessupporte til lån til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder og renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på afhændelse af boligerne beliggende i et udsat boligområde, almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 2. pkt., om tilskud til dækning af tomgangslejen i forbindelse med genhusninger fra et hårdt ghettoområde, almenboliglovens § 91 b, stk. 1, 1. pkt., om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres

i et udsat boligområde, almenboliglovens § 92, stk. 2, 2. pkt., om støtte til nedrivning i et udsat boligområde, og almenboliglovens § 96, stk. 3, om betingelse for ydelse af støtte til boligafdelinger i et hårdt ghettoområde.

Ministeriet finder, at disse reglers anvendelse er nødvendig for at gennemføre en udviklingsplan, selv om det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde eller et udsat boligområde. Det er en forudsætning for gennemførelse af en udviklingsplan, at den almene boligorganisation kan opnå støtte fra Landsbyggefondens midler. Det forhold, at et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, ikke længere er et udsat boligområde eller et hårdt ghettoområde, ændrer ikke på det pågældende områdes behov for at opnå støtte til finansiering af udviklingsplanens gennemførelse.

Derfor foreslår ministeriet, at almenboliglovens regler om Landsbyggefondens støtte til finansiering af indsatser i udsatte boligområde og hårde ghettoområder finder anvendelse i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, selvom området ikke længere opfylder betingelserne for et udsat boligområde i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, hvilket er en forudsætning for støtte efter almenboliglovens § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., og § 92, stk. 2, 2. pkt., eller betingelserne for et hårdt ghettoområde i almenboliglovens § 61, stk. 4, hvilket er en forudsætning for støtte efter almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 2. pkt., og § 96, stk. 3.

For så vidt angår almenboliglovens § 165 a om kommunalbestyrelsen ret til at give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i udsatte boligområder, finder ministeriet, at det er nødvendigt, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at sikre, at en fælles udviklingsplan bliver gennemført. Derfor foreslår ministeriet, at bestemmelsen finder anvendelse i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, selvom området ikke længere er et udsat boligområde og hermed heller ikke et hårdt ghettoområde. Bestemmelsen vil give kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre gennemførelse af en udviklingsplan i tilfælde af, at der er behov herfor.

Udover ovennævnte regler i almenboligloven finder ministeriet, at almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, om opsigelse af beboere ved salg af almene boliger i et udsat boligområde og almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt., om genhusningspligt samt lejelovens § 100, stk. 4, 2. pkt., om tilbudspligt i forbindelse med salg af almene boliger i et udsat boligområde, skal finde anvendelse i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, selvom området ikke længere er et udsat boligområde.

Almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, om opsigelse af beboere ved salg af almene boliger i et udsat boligområde og almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt., om genhusningspligt er en integreret del af salgsordningen, som består af retten til at afhænde almene boliger efter almenboliglovens § 27, stk. 3, nr. 3, kommunalbestyrelsens pligt efter almenboliglovens § 27 c til at fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere, og den almene boligorganisationens pligt efter

almenboliglovens § 27, stk. 4, til at opsiges lejere, som ikke opfylder udlejningskriterierne.

Der er tale om ét af de centrale redskaber, som den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen har til rådighed i forhold til målet om at nedbringe andelen af almene boliger til højst 40 pct. og sikre en væsentlig og vedvarende forandring af et hårdt ghettoområdes beboersammensætning. Det vil derfor være uhensigtsmæssigt, hvis almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, om opsigelse af beboere ved salg af almene boliger i et udsat boligområde, ikke vil finde anvendelse på et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere er et udsat boligområde.

Den almene boligorganisationens ret til at opsiges lejeren i et udsat boligområde og pligt til at opsiges lejeren i et hårdt ghettoområde modsvarer af den almene boligorganisationens pligt til at anvise en erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde i almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt. Derfor foreslås det, at denne bestemmelse omfattes af lovforslaget.

Lejelovens § 100, stk. 4, 2. pkt., om tilbudspligt i forbindelse med salg af almene boliger i et udsat boligområde er et redskab, der kan anvendes i forbindelse med afhændelse af almene boliger i et udsat boligområde til en privat køber. Formålet med en udviklingsplan er dels at nedbringe andelen af almene familieboliger, dels at ændre beboersammensætningen. Det vil være uhensigtsmæssigt, hvis lejere i et boligområde vil kunne overtage en almen ejendom i boligområdet gennem reglerne om tilbudspligt, selvom det pågældende boligområde er omfattet af en udviklingsplan. I givet fald vil et af udviklingsplanens formål vedrørende ændring af beboersammensætningen være vanskeligt, og i visse tilfælde umuligt, at opnå. Derfor foreslås, at lejelovens § 100, stk. 4, 2. pkt., også finder anvendelse på et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, selvom området ikke længere er et udsat boligområde.

Idet overvejelserne vedrørende gennemførelse af en fælles udviklingsplan på samme måde gør sig gældende i forhold til en kommunal udviklingsplan, foreslås det, at en tilsvarende ordning finder anvendelse på et boligområde, indtil en kommunal udviklingsplan er gennemført, dog senest den 1. januar 2030.

Såfremt nærværende lovforslag bliver vedtaget, vil indenrigs- og boligministeren foretage ændringer af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger i overensstemmelse med nærværende lovforslags indhold.

Indenrigs- og boligministeren vil således administrativt ændre bestemmelserne i § 2, stk. 2, 2. pkt., § 29, stk. 1, og § 37, stk. 1, i bekendtgørelse om udlejning af almene boliger.

Boligorganisationen vil herefter kunne beslutte at optage lejere under 65 år på oprykningsventelisten i en almen boligafdeling, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, eller et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, jf. § 168 a og § 168 b.

Boligorganisationen vil desuden kunne forlange, at bolig-søgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, eller et bo-

ligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a og § 168 b, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister (Kriminalregisteret), for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Boligorganisationen i en almen boligafdeling, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, eller et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a og b, vil skulle afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, jf. almenboliglovens § 51 c, stk. 1 og 2.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget forventes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige (staten, regioner eller kommuner), da omkostningerne ved omdannelse af hårde ghettoområder og krav om gennemførelsen af udviklingsplaner er indarbejdet i lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.). I forarbejderne til denne lov, jf. Folketingstidende 2018-19, tillæg A, L 38 som fremsat, er der redegjort for de administrative og økonomiske konsekvenser for staten, kommunen og regionen. Opgørelsen af lovforslagets økonomiske konsekvenser indeholder en forudsætning om, at de udarbejdede udviklingsplaner bliver gennemført, selvom et hårdt ghettoområde ikke længere er på listen.

Det nye lovforslag sikrer, at boligområder med en udviklingsplan, som ikke er helt eller delvist gennemført, fortsat kan anvende de redskaber, der fremgår af de godkendte udviklingsplaner og dermed kan realisere de fastsatte mål for at sikre en vedvarende, positiv omdannelse af boligområdet.

Der er derfor ikke yderligere omkostninger, som ikke er omfattet af og anført i lovforslag L38, og det nye lovforslag medfører således ikke yderligere økonomiske konsekvenser for det offentlige, hverken for staten, kommunerne eller regionerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Det bemærkes endvidere, at der er afsat 10 mia. kr. fra Landsbyggefonden frem mod 2026 til at understøtte omdannelsen af de udsatte boligområder, jf. lov nr. 1561 af 18. december 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte). Lovforslaget ændrer ikke på denne finansiering, men det sikrer, at boligområder, der er omfattet af en udviklingsplan, stadig kan modtage støtte hertil fra Landsbyggefonden, selvom de ikke længere opfylder kriterierne for at være udsatte boligområder. Det

vurderes at være i overensstemmelse med hensigten i den politiske aftale, at boligområder, der er omfattet af en udviklingsplan, skal kunne understøttes økonomisk i omdannelsen af boligområdet med midler fra Landsbyggefonden.

Principperne for digitaliseringsklar lovgivning er blevet fulgt.

Lovforslaget indebærer i overensstemmelse med princip 1 om enkle og klare regler meget enkle og klare bestemmelser om den fortsatte anvendelse af visse særlige regler i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan.

I overensstemmelse med princip 2 om digital kommunikation vil forslaget understøtte, at der kan kommunikeres digitalt. Kommunikation mellem kommunalbestyrelsen, Landsbyggefonden og almene boligorganisationer vil kunne ske ved brug af digital kommunikation.

Ifølge princip 3 om automatisk sagsbehandling skal administrationen af lovgivningen ske helt eller delvist digitalt og under hensyntagen til borgernes retssikkerhed. Lovforslaget vurderes at være i overensstemmelse med dette princip.

I overensstemmelse med princip 4 om sammenhæng på tværs ved fælles begreber er der lagt op til at bruge begreber, som allerede anvendes. Der er således alene tale om en udvidelse af anvendelse af de eksisterende begreber.

Forslaget vil ikke indebære indsamling og behandling af håndtering af borgernes og virksomhedernes data i strid med princip 5 om tryk og sikker datahåndtering.

Endelig er der overensstemmelse med princip 6 om genbrug af offentlig infrastruktur, idet der er lagt op til, at administration af reglerne forventes at ske inden for eksisterende IT-løsninger. Forslaget vil ikke medføre etablering af nye IT-løsninger.

Lovforslaget åbner ikke nye muligheder for snyd og fejl, jf. princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl.

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

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

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

almindelig økonomisk interesse, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3.

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2. Kompensation til sociale boligselskaber, der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, er fritaget for anmeldelsespligten uanset beløbet.

For at være fritaget for anmeldelsespligten skal kompensationen også opfylde de udførlige betingelser, der er fastsat i afgørelsens artikel 4, 5 og 6, og som skal sikre, at leverandører ikke overkompenser.

Efter afgørelsens artikel 4 skal ansvaret for leveringen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse være overdraget den pågældende virksomhed ved en eller flere officielle retsakter, der bl.a. skal angive arten og varigheden af forpligtelserne til levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, kriterierne for beregning, kontrol og revision af kompensationen og de foranstaltninger, der er truffet for at undgå overkompensation og for at sikre tilbagebetaling af en eventuel overkompensation.

I artikel 5 er det fastsat, at kompensationen ikke må overstige, hvad der er nødvendigt for at dække omkostningerne ved opfyldelsen af leverandørens forpligtelser, under hensyn til de hermed forbundne indtægter samt en rimelig forrentning af den eventuelle egenkapital, der måtte være nødvendig, for at disse forpligtelser kan opfyldes. Den indeholder også nærmere bestemmelser om beregningen af omkostninger, indtægter og en "rimelig fortjeneste".

Endelig er det fastsat i artikel 6, at medlemsstaterne med jævne mellemrum skal foretage kontrol for at sikre, at virksomheder ikke modtager kompensation, som overstiger det beløb, der er fastlagt i overensstemmelse med artikel 5 (hvis overkompensationen kun er af begrænset omfang, kan den fremføres til det efterfølgende år i stedet for at blive tilbagebetalt).

Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, herunder anvendelse af almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27 b, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., og § 96, stk. 3, i boligområder, som er omfattet af en udviklingsplan, er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse. Overdragelsen af ansvaret for leveringen af denne service sker generelt ved lov om almene boliger m.v. og konkret ved kommunalbestyrelsens tilsagn om støtte efter almenboliglovens § 115. Kommunalbestyrelsen fører desuden tilsyn med almene boligorganisa-

tioners opfyldelse af pligten. Endelig kan kompensation ikke overgå almene boligorganisationers udgifter forbundet med opfyldelsen af pligten til at opføre og udleje almene boliger, idet husleje skal fastsættes som balanceleje (non profit).

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af de konkrete sager om frafald af tillægskøbesum skal foretage en vurdering af, hvorvidt frafaldet af tillægskøbesum er omfattet af Kommissionens afgørelse.

Kommunalbestyrelsen skal således sikre, at reglerne i afgørelsen overholdes.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 9. februar 2021 til den 23. februar 2021 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreåd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, FSR – danske revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Danmark, VIVE og Ældre Sagen.

Den forkortede høringsperiode skyldes, at lovforslaget skal vedtages inden Folketingets sommerferie for at undgå, at implementeringen af de allerede igangsatte udviklingsplaner bliver afbrudt eller forsinket.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
--	--	---

Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klima- og miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3. –Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, herunder anvendelse af § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27 b, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., og § 96, stk. 3, i boligområder, som er omfattet af en udviklingsplan, er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at § 96, stk. 3, ændres, således at henvisningen til § 168 a ændres til § 168 a, stk. 1, og § 168 b, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 96, stk. 3, skal Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte i henhold til § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1 og 2, til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.

Efter almenboliglovens § 168 a, stk. 1, 1. pkt., skal den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4. Udviklingsplanen skal have som sit mål inden 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4. Boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) skal godkende udviklingsplaner efter stk. 1, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 2.

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

Efter almenboliglovens § 168 b, stk. 1, 1. pkt., kan kommunalbestyrelsen anmode boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) om at godkende en kommunal udviklingsplan, hvis der ikke opnås enighed om en fælles udviklingsplan efter § 168 a, stk. 1. Den kommunale udviklingsplan skal have som sit mål inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4.

Den godkendte kommunale udviklingsplan skal omformes til en egentlig helhedsplan på samme måde som en fælles udviklingsplan.

Manglende henvisning til § 168 b er resultat af en forglemmelse, som skyldes det forhold, at § 168 b om kommu-

nale udviklingsplaner blev indsat i loven på baggrund af et ændringsforslag fremsat mellem 1. og 2. behandling af forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.), jf. Folketingstidende 2018-19, tillæg B, ændringsforslag til 2. behandling af L 38.

Forslaget indebærer, at Landsbyggefonden skal betinge ydelse af støtte i henhold til § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1 og 2, til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte fælles udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller den godkendte kommunale udviklingsplan, jf. § 168 b, stk. 1.

Til nr. 2

Det foreslås i § 168 a, stk. 5, at § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27, stk. 3, nr. 3, § 27, stk. 4, § 27 b, § 27 c, § 28, stk. 3, nr. 3, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., § 96, stk. 3, og § 165 a finder anvendelse på et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest den 1. januar 2030.

Efter almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 11, er almene ungdomsboliger også almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.

Efter almenboliglovens § 20, stk. 6, 1. pkt., kan et netto-provenu, som indgår i dispositionsfonden, og som stammer fra afhændelse af almene boliger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, tillige anvendes til ommærkningsbidrag. Boligorganisationen kan give tilsagn om ommærkningsbidrag efter 1. pkt. til ungdomsboliger, der er ommærket efter § 4, stk. 1, nr. 9 eller 11, når boligerne ligger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, og når lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for støttede ungdomsboliger. § 101 b, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Efter almenboliglovens § 27, stk. 3, nr. 3, kan boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger, når der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 27, stk. 4, er det for boliger beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, en betingelse for boligministerens (nu indenrigs- og boligministeren) godkendelse af afhændelsen, at lejere, der ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af § 27 c, stk. 1, opsiges, jf. § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger.

Efter almenboliglovens § 27 b kan kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligafdelings ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv. Den i bestemmelsen anførte tidsmæssige begrænsning (1. januar 2025) vil også gælde i forhold til de boligområder, som ikke længere opfylder betingelserne for et hårdt ghettoområde, men er stadigvæk omfattet af en udviklingsplan.

Efter almenboliglovens § 27 c, stk. 1, 1. pkt., skal kommunalbestyrelsen fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere. Kriterierne efter 1. pkt. fastsættes senest ved kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelsen og gælder i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom. Kriterier fastsat efter 1. pkt. finder tillige anvendelse på nye udlejningsboliger, der opføres på ejendommen. Kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget, jf. stk. 2. Udlejes et lejemål i strid med kriterierne, skal kommunalbestyrelsen pålægge udlejeren at ophæve lejeaftalen, jf. stk. 3.

Efter almenboliglovens § 28, stk. 3, nr. 3, kan boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) efter ansøgning godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 28, stk. 6, 2. pkt., kan boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 1, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag til Udbetaling Danmark, men overføres til dispositionsfonden.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 4, 1. pkt., kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 830 mio. kr. årligt i perioden 2021-2026 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder i afdelinger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Af den investeringsramme, der er nævnt i 1. pkt., anvendes op til 50 mio. kr. årligt til renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på afhændelse af boligerne, jf. § 91, stk. 4, 2. pkt.

Efter almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 1. pkt., kan Landsbyggefonden af den ramme, der er nævnt i stk. 1, årligt give tilsagn på op til 240 mio. kr. til tilskud til huslejenedsættelser. Heraf målrettes efter almenboligloven § 91 a, stk. 2, 2. pkt., 10 mio. kr. årligt til dækning af en andel af tomgangslejen i forbindelse med genhusninger fra et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4.

Efter almenboliglovens § 91 b, stk. 1, 1. pkt., kan Landsbyggefonden i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en ramme på 195 mio. kr. årligt i 2019-2020, 190 mio. kr. årligt i

2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026 med boligministerens (nu indenrigs- og boligministeren) godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 92, stk. 2, 2. pkt., kan Landsbyggefonden i perioden 2019-2026 yde støtte til nedrivning af almene boliger i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, inden for en årlig ramme på 60 mio. kr.

Efter almenboliglovens § 96, stk. 3, skal Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte i henhold til § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1 og 2, til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.

Det bemærkes, at almenboliglovens § 96, stk. 3, foreslås ændret, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, således at henvisningen til den godkendte udviklingsplan for boligområdet omfatter både § 168 a om en fælles udviklingsplan og § 168 b om en kommunal udviklingsplan.

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

Forslaget vil medføre, at ovennævnte regler vil kunne finde anvendelse i forhold til et boligområde, som er omfattet af en fælles udviklingsplan, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest indtil den 1. januar 2030, selvom det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1.

En fælles udviklingsplan anses for gennemført, når de planlagte tiltag er gennemført og planens mål opfyldt.

Det bemærkes, at ovennævnte bestemmelser allerede gælder for et boligområde, som er omfattet af almenboliglovens § 168 a, stk. 1, 1. pkt., og skal udarbejde og gennemføre en udviklingsplan, hvis formål er inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct.

Forslaget vil sikre, at dette boligområde får mulighed for at fortsætte med at anvende ovennævnte regler, selvom det pågældende område ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, 2 eller 4. De af forslaget omfattede bestemmelser vil anvendes efter deres indhold. De bestemmelser, som efter deres indhold giver den almene boligorganisation, kommunalbestyrelsen eller Landsbyggefonden en bestemt ret, vil ikke ændre deres karakter. Anvendelsen vil stadigvæk afhænge af rettilshedsverens egen beslutning. De bestemmelser, som indeholder en bestemt pligt for den almene boligorganisation, kommunalbestyrelsen eller Landsbyggefonden, vil fortsat anvendes obligatorisk.

Forslaget vil sikre, at en godkendt udviklingsplan, kan gennemføres i sin helhed, selvom det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4.

Det foreslås i § 168 a, stk. 6, at § 51 c og § 59, stk. 6 og 7, finder anvendelse på et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, dog senest den 1. januar 2030.

Efter almenboliglovens § 51 c, stk. 1, skal boligorganisationen i en almen boligafdeling, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende, jf. stk. 2. Kommunalbestyrelsen påser inden udlejning, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der er nævnt i stk. 1, og meddeler dette til boligorganisationen, jf. stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i helt særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i stk. 1. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren), jf. stk. 4.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 6, må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke anvendes til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden 1) er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service, 2) er under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt i henhold til § 78, stk. 2, i lov om fuldbyrdelse af straf m.v., og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 57 c, stk. 1, i lov om social service, 3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, 4) ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution, 5) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, 6) modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller 7) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

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, jf. almenboligloven § 59, stk. 7.

Forslaget indebærer, at § 51 c skal anvendes i forhold til den boligsøgende, der ansøger om en bolig i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 4, om hårde ghettoområder.

Forslaget indebærer endvidere, at § 59, stk. 6 og 7, skal anvendes i forhold til den boligsøgende, der ansøger om en bolig i et boligområde, som er omfattet af en udviklingsplan, men som ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, om udsatte boligområder.

Anvendelsen af § 51 c vil ophøre, når udviklingsplanen er gennemført eller når det pågældende boligområde i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 4. Uanset dette vil anvendelsen blive bragt til ophør senest den 1. januar 2030.

Anvendelsen af § 59, stk. 6 og 7, vil ophøre, når udviklingsplanen er gennemført eller når det pågældende boligområde i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelser i almenboliglovens § 61 a, stk. 1. Uanset dette vil anvendelsen blive bragt til ophør senest den 1. januar 2030.

Til nr. 3

Det foreslås i § 168 b, stk. 9, at § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27, stk. 3, nr. 3, § 27, stk. 4, § 27 b, § 27 c, § 28, stk. 3, nr. 3, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., § 96, stk. 3, og § 165 a finder anvendelse på et boligområde omfattet af en kommunal udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest den 1. januar 2030.

Efter almenboliglovens § 4, stk. 1, nr. 11, er almene ungdomsboliger også almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, som kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger.

Efter almenboliglovens § 20, stk. 6, 1. pkt., kan et netto-provenu, som indgår i dispositionsfonden, og som stammer fra afhændelse af almene boliger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, tillige anvendes til ommærkningsbidrag. Boligorganisationen kan give tilsagn om ommærkningsbidrag efter 1. pkt. til ungdomsboliger, der er ommærket efter § 4, stk. 1, nr. 9 eller 11, når boligerne ligger i et ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 2, og når lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for støttede ungdomsboliger. § 101 b, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Efter almenboliglovens § 27, stk. 3, nr. 3, kan boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger, når der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 27, stk. 4, er det for boliger beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, en betingelse for boligministerens (nu indenrigs- og boligministe-

ren) godkendelse af afhændelsen, at lejere, der ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af § 27 c, stk. 1, opsiges, jf. § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger.

Efter almenboliglovens § 27 b kan kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligafdelings ejendom i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv. Den i bestemmelsen anførte tidsmæssige begrænsning (den 1. januar 2025) vil også gælde i forhold til de boligområder, som ikke længere opfylder betingelserne for et hårdt ghettoområde, men som stadigvæk er omfattet af en udviklingsplan.

Efter almenboliglovens § 27 c, stk. 1, 1. pkt., skal kommunalbestyrelsen fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere. Kriterierne efter 1. pkt. fastsættes senest ved kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelsen og gælder i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom. Kriterier fastsat efter 1. pkt. finder tillige anvendelse på nye udlejningsboliger, der opføres på ejendommen. Kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget, jf. stk. 2. Udlejes et lejemål i strid med kriterierne, skal kommunalbestyrelsen pålægge udlejeren at ophæve lejeaftalen, jf. stk. 3.

Efter almenboliglovens § 28, stk. 3, nr. 3, kan boligministeren efter ansøgning godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 28, stk. 6, 2. pkt., kan boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren) efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, stk. 1, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag til Udbetaling Danmark, men overføres til dispositionsfonden.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 4, 1. pkt., kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 830 mio. kr. årligt i perioden 2021-2026 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder i afdelinger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1. Af den investeringsramme, der er nævnt i 1. pkt., anvendes op til 50 mio. kr. årligt til renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på afhændelse af boligerne, jf. § 91, stk. 4, 2. pkt.

Efter almenboliglovens § 91 a, stk. 2, 1. pkt., kan Landsbyggefonden af den ramme, der er nævnt i stk. 1, årligt give tilsagn på op til 240 mio. kr. til tilskud til huslejenedsættelser. Heraf målrettes efter almenboligloven § 91 a, stk. 2, 2. pkt., 10 mio. kr. årligt til dækning af en andel af tomgangslejen i forbindelse med genhusninger fra et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4.

Efter almenboliglovens § 91 b, stk. 1, 1. pkt., kan Lands-

byggefonden i årene 2019-2026 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en ramme på 195 mio. kr. årligt i 2019-2020, 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026 med boligministerens (nu indenrigs- og boligministeren) godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturændringer, der gennemføres i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Efter almenboliglovens § 92, stk. 2, 2. pkt., kan Landsbyggefonden i perioden 2019-2026 yde støtte til nedrivning af almene boliger i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, inden for en årlig ramme på 60 mio. kr.

Efter almenboliglovens § 96, stk. 3, skal Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte i henhold til § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1 og 2, til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.

Det bemærkes, at almenboliglovens § 96, stk. 3, foreslås ændret, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, således at henvisningen til den godkendte udviklingsplan for boligområdet omfatter både § 168 a om en fælles udviklingsplan og § 168 b om en kommunal udviklingsplan.

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

Forslaget vil medføre, at ovennævnte regler vil kunne finde anvendelse i forhold til et boligområde, som er omfattet af en kommunal udviklingsplan, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest indtil den 1. januar 2030, selvom det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne for at være et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1.

En kommunal udviklingsplan anses for gennemført, når de planlagte tiltag er gennemført og planens mål opfyldt.

Det bemærkes, at ovennævnte bestemmelser allerede gælder for et boligområde, som er omfattet af en kommunal udviklingsplan, hvis formål er inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familie boliger til 40 pct., jf. almenboliglovens § 168 b, stk. 1, 2. pkt.

Forslaget vil sikre, at dette boligområde får mulighed for at fortsætte med at anvende ovennævnte regler, selvom det pågældende område ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, 2 eller 4. De af forslaget omfattede bestemmelser vil anvendes efter deres indhold. De bestemmelser, som efter deres indhold giver den almene boligorganisation, kommunalbestyrelsen eller Landsbyggefonden en bestemt ret, vil ikke ændre deres karakter. Anvendelsen vil stadigvæk afhænge af rettilshedsverens egen beslutning. De bestemmelser, som indeholder en bestemt pligt for den almene boligorganisation, kommunalbestyrelsen eller Landsbyggefonden, vil fortsat anvendes obligatorisk.

Forslaget vil sikre, at en godkendt udviklingsplan, kan

gennemføres i sin helhed, selvom det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4.

Det foreslås i § 168 b, stk. 10, at § 51 c og § 59, stk. 6 og 7, finder anvendelse på et boligområde omfattet af en kommunal udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, dog senest den 1. januar 2030.

Efter almenboliglovens § 51 c, stk. 1, skal boligorganisationen i en almen boligafdeling, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende, jf. stk. 2. Kommunalbestyrelsen påser inden udlejning, at den boligsøgende og dennes ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der er nævnt i stk. 1, og meddeler dette til boligorganisationen, jf. stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i helt særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i stk. 1. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til boligministeren (nu indenrigs- og boligministeren), jf. stk. 4.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 6, må ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter stk. 1-5, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden 1) er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service, 2) er under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt i henhold til § 78, stk. 2, i lov om fuldbyrdelse af straf m.v., og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 57 c, stk. 1, i lov om social service, 3) inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden, 4) ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution, 5) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, 6) modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller 7) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

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, jf. almenboligloven § 59, stk. 7.

Forslaget indebærer, at § 51 c skal anvendes i forhold til den boligsøgende, der ansøger om en bolig i et boligområde, som er omfattet af en kommunal udviklingsplan, men som ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 4, om hårde ghettoområder.

Forslaget indebærer endvidere, at § 59, stk. 6 og 7, skal anvendes i forhold til den boligsøgende, der ansøger om en bolig i et boligområde, som er omfattet af en kommunal udviklingsplan, men som ikke længere opfylder betingelserne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, om udsatte boligområder.

Anvendelsen af § 51 c vil ophøre, når udviklingsplanen er gennemført eller når det pågældende boligområde i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelser i almenboliglovens § 61 a, stk. 4. Uanset dette vil anvendelsen blive bragt til ophør senest den 1. januar 2030.

Anvendelsen af § 59, stk. 6 og 7, vil ophøre, når udviklingsplanen er gennemført eller når det pågældende boligområde i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelser i almenboliglovens § 61 a, stk. 1. Uanset dette vil anvendelsen blive bragt til ophør senest den 1. januar 2030.

Til § 2

Til nr. 1

Efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, kan udlejeren opsiges lejeaftalen når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvis overdrages.

Det foreslås, at § 85, stk. 1, nr. 2, ændres, således at udlejeren også kan opsiges lejeaftalen, når en ejendom er beliggende i et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, helt eller delvis overdrages.

Et boligområde anses for at være omfattet af en udviklingsplan, indtil denne er gennemført, dvs. når de planlagte tiltag er gennemført og planens mål opfyldt.

Hermed sikres det, at adgangen til at opsiges lejeaftalen fortsat vil kunne anvendes i forhold til lejemål beliggende i et tidligere hårdt ghettoområde, som er omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, indtil planen er gennemført. En udviklingsplan anses for gennemført, når de planlagte tiltag er gennemført og planens mål opfyldt.

Til nr. 2

Efter almenlejelovens § 86, stk. 1, 2. pkt., skal udlejeren tilbyde en lejer en erstatningsbolig, når lejeren opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 2. Udlejeren kan ifølge denne bestemmelse opsiges lejeaftalen, når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger

m.v., helt eller delvis overdrages. For beboere i sådanne ejendomme, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., hvor overdragelsen sker som et led i en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger m.v., kan der dog alene tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde, jf. almenlejelovens § 86, stk. 1, 3. pkt.

Det foreslås, at der i § 86, stk. 1, 3. pkt., indsættes, at bestemmelsen også omfatter almene ejendomme, der har været en del af et hårdt ghettoområde, og at henvisningen til § 168 a, ændres til § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1.

Forslaget betyder, at der for beboere i ejendomme, der er eller har været en del af et hårdt ghettoområde, hvor overdragelsen sker som et led i en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, alene vil kunne tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde.

Med forslaget sikres, at et hårdt ghettoområde, som er i gang med at gennemføre en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, og som i den forbindelse eventuelt kan anvende § 86, stk. 1, 3. pkt., om genhusning inden for det pågældende boligområde, vil være omfattet af denne bestemmelse indtil udviklingsplanen er gennemført, selv om boligområdet i løbet af udviklingsplanens gennemførelse eventuelt ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at et hårdt ghettoområde vil have forpligtelsen til at gennemføre en udviklingsplan, selv om boligområdet i løbet af udviklingsplanens gennemførelse eventuelt ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.

Det bemærkes, at forslaget ikke vil ændre på kommunalbestyrelsens genhusningsforpligtelse, som fremgår af § 168 b, stk. 6.

Manglende henvisning til § 168 b, stk. 1, er resultat af en forglemmelse, som skyldes det forhold, at § 168 b om kommunale udviklingsplaner blev indsat i loven på baggrund af et ændringsforslag fremsat mellem 1. og 2. behandling af forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.), jf. Folketingstidende 2018-19, tillæg B, ændringsforslag til 2. behandling af L 38.

Til § 3

Efter lejelovens § 100, stk. 1, skal udlejeren i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Ifølge lejelovens § 100, stk. 4, 1. pkt., anvendes reglerne om tilbudspligt ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat bolig-

område, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lejelovens § 100, stk. 4, 2. pkt.

Det foreslås, at der i § 100, stk. 4, 2. pkt., indsættes, at reglerne om tilbudspligt ikke vil gælde ved overdragelse af ejendomme, som er beliggende i et boligområde, som ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Et tidligere hårdt ghettoområde anses for at være omfattet

af en udviklingsplan, indtil denne er gennemført, dvs. når de planlagte tiltag er gennemført og planens mål opfyldt.

Til § 4

Det foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2021.

Loven skal ikke gælde for Færøerne og Grønland, fordi hovedlovene ikke gælder for Færøerne og Grønland. Hovedlovene kan heller ikke senere ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Færøerne eller Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

§ 96....

Stk. 2...

Stk. 3. Landsbyggefonden skal betinge ydelse af støtte i henhold til § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, § 91 b og § 92, stk. 1 og 2, til boligafdelinger, der er beliggende i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer en reduktion af andelen af almene familieboliger i overensstemmelse med den godkendte udviklingsplan for boligområdet, jf. § 168 a.

§ 168 a. ...

Stk. 2-4. ...

§ 168 b. ...

Stk. 2-8. ...

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 2077 af 21. december 2020 og senest ved § 74 i lov nr. 285 af 27. februar 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 96, stk. 3, ændres »§ 168 a« til: »§ 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1«.

2. I § 168 a indsættes som stk. 5 og 6:

»Stk. 5. § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27, stk. 3, nr. 3, § 27, stk. 4, § 27 b, § 27 c, § 28, stk. 3, nr. 3, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., § 96, stk. 3, og § 165 a finder anvendelse på et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest den 1. januar 2030.

Stk. 6. § 51 c og § 59, stk. 6 og 7, finder anvendelse på et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, dog senest den 1. januar 2030.«

3. I § 168 b indsættes som stk. 9 og 10:

»Stk. 9. § 4, stk. 1, nr. 11, § 20, stk. 6, § 27, stk. 3, nr. 3, § 27, stk. 4, § 27 b, § 27 c, § 28, stk. 3, nr. 3, § 28, stk. 6, 2. pkt., § 91, stk. 4, 1. og 2. pkt., § 91 a, stk. 2, 2. pkt., § 91 b, stk. 1, 1. pkt., § 92, stk. 2, 2. pkt., § 96, stk. 3, og § 165 a finder anvendelse på et boligområde omfattet af en kommunal udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, 2 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, dog senest den 1. januar 2030.

Stk. 10. § 51 c og § 59, stk. 6 og 7, finder anvendelse på et boligområde omfattet af en kommunal udviklingsplan, jf. stk. 1, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, indtil udviklingsplanen er gennemført, eller boligområdet i fire på hinanden følgende år ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 eller 4, dog senest den 1. januar 2030.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, § 4 i lov nr. 359 af 4. april 2020, § 3 i lov nr. 1832 af 8. december 2020 og § 2 i lov nr. 2078 af 21. december 2020, foretages følgende ændringer:

- § 85.** Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:
- 1) ...
 - 2) Når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvis overdrages.
 - 3)-6) ...
- Stk. 2.-3. ...*

§ 86. Kan en lejer opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Det samme gælder ved opsigelse efter § 85, stk. 1, nr. 2. For beboere i sådanne ejendomme, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., hvor overdragelsen sker som et led i en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger m.v., kan der dog alene tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde. Ud-lejer og lejer kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent, jf. stk. 2, eller midlertidig, jf. stk. 3. I tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom.

Stk. 2. -8....

1. I § 85, *stk. 1, nr. 2*, indsættes efter »lov om almene boliger m.v.«: »eller et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1,«.

2. I § 86, *stk. 1, 3. pkt.*, indsættes efter »For beboere i sådanne ejendomme, der er«: »eller har været«, og »en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger m.v.« ændres til: »en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.«.

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som senest ændret § 4 i lov nr. 2079 af 21. december 2020, foretages følgende ændring:

- § 100.**
- Stk. 2. -3....*
- Stk. 4.* Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- Stk. 5....*

1. I § 100, *stk. 4, 2. pkt.*, indsættes efter »lov om almene boliger m.v.«: », eller et boligområde, som ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.«.