

Betænkning afgivet af Transport-, Bygnings- og Boligudvalget den 15. november 2018

Betænkning

over

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.)

[af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)]

1. Ændringsforslag

Transport-, bygnings- og boligministeren har stillet 7 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Indstillinger

Et *flertal* i udvalget (S, DF, V, LA, SF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for ændringsforslag nr. 4 og 5. Mindretallet vil stemme imod ændringsforslag nr. 1-3, 6 og 7.

Et *andet mindretal* i udvalget (ALT) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme imod ændringsforslag nr. 6. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod ændringsforslag nr. 1-5 og 7.

Et *tredje mindretal* i udvalget (RV) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Inuit Ataqatigiit, Nunatta Qitornai, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurinn havde ved betænkningssagens afgivelse ikke medlemmer i udvalget og dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske bemærkninger i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

3. Politiske bemærkninger

Enhedslisten

Enhedslistens medlemmer af udvalget mener, at lovforslaget ikke skal vedtages, og vil stemme imod lovforslaget.

Lovforslaget fortsætter en problematisk brug af betegnelsen ghetto og af den såkaldte ghetto-liste. Ghetto-listen er af en lang række eksperter blevet betegnet som »Skadelig for integrationen. Kontraproduktiv. Selvpfyldende. Stigmatisere-

rende«, jf. artiklen »Eksperter: Særregler og ghetto-lister skader integrationen«, www.socialraadgiverne.dk, den 15. marts 2018. Enhedslisten opfordrer derfor til at stoppe med brugen af betegnelsen ghettoområder og stoppe med at udarbejde ghetto-listerne.

Enhedslisten finder det problematisk, at lovforslaget skærper kriterierne for, hvad der defineres som ghettoområder. Skærpelsen er efter Enhedslistens opfattelse særlig problematisk, idet etnicitet bliver et afgørende kriterium, således at der ikke kan være tale om et ghettoområde, medmindre der er flere end 50 pct. beboere, der har ikkevestlig baggrund. Det er dybt problematisk, at etnicitet i sig selv er et kriterium, og at dette nu bliver skærpet. Dette fjerner efter Enhedslistens opfattelse fokus på, at det er sociale- og beskæftigelsesmæssige problemer, som er de vigtigste grunde til, at et boligområde eventuelt fungerer dårligt.

Enhedslisten finder det problematisk, at der med lovforslaget åbnes for muligheden for at ekspropriere boligafdelinger med henblik på at overholde lovforslagets regel om maksimum 40 pct. almene familieboliger i de såkaldt hårde ghettoer. For at kunne ekspropriere ejendomme skal det være af hensyn til almenvellet. Dette kriterium finder Enhedslisten ikke er opfyldt. Herudover bygger lovforslaget på en aftale om initiativer på boligområdet, hvis formål er at modvirke parallelsamfund, som det fremgår af lovforslagets bemærkninger. Således henvises der i svar på L 38 – spørgsmål 22 til analysen »Parallelsamfund i Danmark«, Økonomisk Analyse nr. 30, Økonomi- og Indenrigsministeriet, 2018, som svar på, om der er forskning, der underbygger, at der i Danmark eksisterer parallelsamfund. Denne analyse er blevet kritiseret af en række forskere, der påpeger, at der ikke er forskning, der påviser eksistensen af parallelsamfund i

Danmark, jf. artiklen »Parallelsamfund er noget, politikerne har opfundet«, videnskab.dk, den 20. februar 2018.

Enhedslisten noterer sig samtidig, at tiltagene i lovforslaget er blevet kritiseret for ikke at have en effekt. Kritikken er baseret på erfaringer fra udlandet, som er samlet i en rapport fra Statens Byggeforskningsinstitut (»Ufrivillig fraflytning fra udsatte boligområder«, Marie Blomgreen Jensen og Rikke Skovgaard Nielsen, SBI 2018: 10). Der henvises til to publikationer (»Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder – Review af 27 effektstudier fra ni lande«, Akademisk Arkitektforening og Københavns Kommune, 2014) og (»Fra ghetto til blandet by – Danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder«, Claes Beck Danielsen og Marie Stender, Gads Forlag, 2017) i svar på L 38 – spørgsmål 23 om, hvorvidt der er forskning, der underbygger, at tiltagene i lovene har den ønskede effekt. Begge udgivelser beskæftiger sig med den fysiske indretning af boligområder og forholder sig ikke til fjernelse af almene familieboliger som et tiltag til at forbedre boligområder eller modvirke parallelsamfund. Således er det efter Enhedslistens opfattelse ikke påvist, at der er et grundlag for dels, at lovforslaget har den ønskede effekt, dels, at der eksisterer de parallelsamfund, som lovforslaget officielt har til formål at modvirke. Dermed vil ekspropriationer som følge af dette lovforslag ikke være af hensyn til almenvellet. Enhedslisten opfordrer på denne baggrund til, at kravet om maksimum 40 pct. almene familieboliger i såkaldt hårde ghettoer fjernes, og at formuleringerne om at gøre brug af ekspropriation tillige fjernes fra lovforslaget.

Enhedslisten noterer sig, at Transport-, Bygnings- og Boligudvalget i forbindelse med behandlingen af lovforslaget har modtaget to deputationer den 1. november 2018 fra henholdsvis Bispeparkens Bestyrelse og fra AAB Vejle. Begge deputationer var kritiske over for lovforslaget. Bestyrelsen i Bispeparken fremhæver bl.a. det problematiske i at bruge kriteriet vedrørende ikkevestlig baggrund, da boligafdelingerne ikke har mulighed for at styre beboersammensætning i forhold til etnicitet, da det ikke er tilladt at diskriminere på baggrund af etnicitet ved udlejninger. Bestyrelsen i Bispeparken fremhæver også det problematiske i, at der ved kriteriet for gennemsnitsindkomst ikke sammenlignes med lands gennemsnittet, hvor Bispeparken er over de 55 pct. som er grænseværdien, men med et regionsgennemsnit, der er meget højt i Region Hovedstaden, så rammes Bispeparken alligevel.

Begge deputationer påpeger det problematiske i at ændre kriterierne, men samtidig bruge tidligere lister til at definere de såkaldte hårde ghettoer. Bispeparkens Bestyrelse mener, at der dermed er tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft. Denne betragtning er Enhedslisten enig i.

Både Bispeparkens Bestyrelse og AAB Vejle mener, at der er behov for flere almene boliger og ikke færre, som lovforslaget fører til. Enhedslisten er enig i denne betragtning og opfordrer til, at der udarbejdes lovgivning, der i højere grad giver mulighed for almene boliger fordelt i flere dele af de større byer og giver mulighed for i højere grad at kunne kræve anvisningsret i private lejeboliger med henblik på at få mere blandede byer.

Enhedslisten mener, at lovforslagets hensigt om at indføre tiltag, som kan modvirke parallelsamfund, er forfejlet. Der er ikke forskningsmæssig dokumentation for, at der er tale om parallelsamfund i Danmark og slet ikke parallelsamfund, der, som lovforslaget gør, knytter dem direkte til én boligform – de almene familieboliger. Der er samtidig heller ikke dokumentation for, at tiltagene har den ønskede effekt. Derfor mener Enhedslisten, at lovforslaget skal stemmes ned.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Til § 1

Af transport-, bygnings- og boligministeren, tiltrådt af et flertal (S, DF, V, LA, SF og KF):

1) Efter nr. 16 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 30 a, stk. 1, 2 og 3, ændres »§ 20, stk. 2-6« til: »§ 20, stk. 2-4, 7 og 8«.«
[Konsekvensrettelse]

Af transport-, bygnings- og boligministeren, tiltrådt af flertal (S, DF, V, LA, SF og KF):

2) Efter nr. 34 indsættes som nyt nummer:

»02. I § 96 i, stk. 2, ændres »§ 20, stk. 2-5« til: »§ 20, stk. 2-4 og 7«.«
[Konsekvensrettelse]

3) I den under nr. 39 foreslåede § 168 a ændres i stk. 1, 2. pkt., »Udviklingsplanen« til: »Den fælles udviklingsplan«. [Sproglig præcisering på baggrund af ændringsforslag nr. 6]

Af transport-, bygnings- og boligministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af ALT og RV):

4) I den under nr. 39 foreslåede § 168 a ændres i stk. 1, 3. pkt., »andre almene boliger« til: »andre almene familieboliger«. [Tydeliggørelse af opgørelsesmetoden]

5) I den under nr. 39 foreslåede § 168 a ændres i stk. 3, nr. 4, »statsautoriseret og uafhængig« til: »registreret«. [Præcisering af betegnelsen ejendomsmægler]

Af transport-, bygnings- og boligministeren, tiltrådt af et flertal (S, DF, V, LA, SF og KF):

6) Den under nr. 39 foreslåede § 168 b udgår, og i stedet indsættes:

»§ 168 b. Opnås der ikke enighed om en fælles udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen anmode transport-, bygnings- og boligministeren om at godkende en kommunal udviklingsplan. Den kommunale udvik-

lingsplan 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. Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre almene familieboliger. Erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at hvert 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig. Ministeren sender den kommunale udviklingsplan i høring hos den almene boligorganisation, før ministeren træffer beslutning efter 1. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan give almene boligorganisationer påbud om at gennemføre en godkendt kommunalplan efter stk. 1, herunder udføre foranstaltninger, som er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af den kommunale udviklingsplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, inden for en frist fastsat af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Hvis den almene boligorganisation ikke efterkommer et påbud, jf. stk. 2, kan kommunalbestyrelsen udpege en forretningsfører til midlertidigt at udføre funktioner i boligorganisationen eller i en boligorganisations afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse, med henblik på at gennemføre den kommunale udviklingsplan.

Stk. 4. Medfører kommunalbestyrelsens påbud efter stk. 2 tab, yder kommunalbestyrelsen erstatning herfor. Erstatningen fastsættes af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje m.v. Ved erstatningsfastsættelsen efter 2. pkt. finder § 103 i lov om offentlige veje m.v. anvendelse.

Stk. 5. Transport-, bygnings- og boligministeren kan tillade, at fastsættelse af erstatning efter stk. 4 sker efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation af fast ejendom.

Stk. 6. Indebærer en kommunal udviklingsplan efter stk. 2 påbud om salg eller nedrivning, overtager kommunalbestyrelsen genhusningsforpligtelsen og afholder udgifter hertil.

Stk. 7. Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde efter ansøgning dispensere fra kravet i stk. 1, 2. pkt., når

- 1) ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for de skridt, som kommunalbestyrelsen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde i 2030, jf. § 61 a, stk. 4,
- 2) andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. og
- 4) salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

§ 168 c. Transport-, bygnings- og boligministeren kan meddele en almen boligorganisation påbud om at afvikle et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, hvis boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke har udarbejdet en udviklingsplan efter § 168 a, stk. 1, som ministeren kan godkende, jf. § 168 a, stk. 2, og kommunalbestyrelsen ikke har fået

godkendt en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 b, stk. 1, eller hvis den godkendte fælles udviklingsplan eller den godkendte kommunale udviklingsplan ikke bliver implementeret.

Stk. 2. Efter modtagelse af transport-, bygnings- og boligministerens påbud om afvikling, jf. stk. 1, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en afviklingsplan. Planen kan give mulighed for bevarelse eller nybyggeri af almene boliger, dog sådan, at højst 25 pct. af den boligmasse, der er tilladt efter lokalplanen, må være almene boliger.

Stk. 3. Medfører foranstaltninger til afvikling, der er udført i henhold til påbud efter stk. 1, tab, yder transport-, bygnings- og boligministeren erstatning herfor. Erstatningen fastsættes af ekspropriations- og taksationsmyndighederne efter lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Stk. 4. Afvikler den almene boligorganisation ikke ghettoområdet efter påbud herom, jf. stk. 1, iværksætter transport-, bygnings- og boligministeren nødvendige tiltag for statslig overtagelse af de berørte afdelinger med henblik på afvikling.

Stk. 5. Transport-, bygnings- og boligministeren kan afholde udgifter, der er forbundet med overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling, jf. stk. 4.«

[Kommunal udviklingsplan og mulighed for kommunale påbud og erstatning]

Af transport-, bygnings- og boligministeren, tiltrådt af flertal (S, DF, V, LA, SF og KF):

7) Nr. 40 affattes således:

»40. I § 169, stk. 2, indsættes efter »§§ 164-166«: »og 168 a-168 c«.«

[Bemyndigelse]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Der er tale om konsekvensændringer, som følge af at der ved lovforslaget indsættes to nye stykker efter stk. 4 i § 20, hvorefter der konsekvensændres i § 30 a, stk. 1-3, således at § 20, stk. 2-6, bliver § 20, stk. 2-4, 7 og 8.

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af at der ved lovforslaget indsættes to nye stykker efter stk. 4 i § 20, hvorefter der konsekvensændres i § 96 i, stk. 2, således at § 20, stk. 2-5, bliver § 20, stk. 2-4 og 7.

Til nr. 3

I § 168 a, stk. 1, 2. pkt., foreslås foretaget en sproglig præcisering, således at der henvises til den fælles udviklingsplan. Den sproglige præcisering er en konsekvens af ændringsforslag nr. 6, hvorefter det foreslås at indsætte en hjemmel til, at kommunerne kan anmode transport-, bygnings- og boligministeren om at godkende en kommunal udviklingsplan, når der ikke kan opnås enighed mellem kom-

munalbestyrelsen og den almene boligorganisation om en fælles udviklingsplan.

Til nr. 4

I lovforslagets § 1, nr. 39, foreslås det i § 168 a, stk. 1, 2. pkt., at udviklingsplanen 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. Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan ifølge det foreslåede § 168, stk. 1, 3. pkt., medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre almene boliger.

Ændringsforslaget indebærer, at boliger, som er blevet revet ned efter 2010 og ikke erstattet med almene familieboliger – f.eks. ældre- og ungdomsboliger – kan medregnes i opgørelsen over det samlede antal boliger i et område. Der er tale om en præcisering, idet udviklingsplanens krav om en nedbringelse af andelen af almene boliger til højst 40 pct., jf. det foreslåede § 168, stk. 1, 2. pkt., alene omfatter almene familieboliger.

Til nr. 5

Det følger af § 7, stk. 3, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at betegnelsen statsautoriseret ejendomsmægler ikke må benyttes. Ved registrering af ejendomsmæglere, er der ikke tale om en statsautorisation. Det medfører, at betegnelsen statsautoriseret ejendomsmægler kan være i strid med markedsføringslovens § 5 om vildledende handlinger.

På den baggrund foreslås, at ordene statsautoriseret og uafhængig erstattes med ordet registreret.

Til nr. 6

Ad § 168 b

I forbindelse med den offentlige høring over lovforslaget har flere kommuner meddelt, at de er villige til at løfte et større ansvar for at modvirke parallelsamfund og ghettodannelse. Kommunerne har således foreslået, at de selv – i stedet for staten – får mulighed for at få godkendt en kommunal udviklingsplan, såfremt der ikke kan opnås enighed med boligorganisationerne om en fælles udviklingsplan. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet ser velvilligt på kommunernes mulighed for at påtage sig et større ansvar. Det er ikke afgørende for Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, hvem der løser problemerne med ghettodannelse – afgørende er, at de bliver løst.

Det foreslås i § 168 b, stk. 1, 1. pkt., at hvis der ikke opnås enighed om en fælles udviklingsplan efter stk. 1, kan kommunalbestyrelsen anmode transport-, bygnings- og boligministeren om at godkende en kommunal udviklingsplan.

Dermed skabes det retlige grundlag for, at de kommuner, som selv ønsker det, kan sikre gennemførelse af en kommunal udviklingsplan for et hårdt ghettoområde, som opfylder målsætningen om, at andelen af almene familieboliger nedbringes til højst 40 pct.

Transport-, bygnings- og boligministeren vil kunne godkende udviklingsplanen, hvis mulighederne for at opnå enighed om en fælles udviklingsplan mellem kommunen og den almene boligorganisation er udtømt. Transport-, byg-

nings- og boligministeren kan fastsætte vilkår og betingelser i forbindelse med godkendelse af den kommunale udviklingsplan, herunder at nødvendige tilladelser i øvrigt skal være indhentet, f.eks. miljø- eller plantilladelser, før kommunalbestyrelsen pålægger boligorganisationen at gennemføre den kommunale udviklingsplan. Transport-, bygnings- og boligministerens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men kan indbringes for domstolene, jf. grundlovens § 63. Transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af udviklingsplanen er ikke en godkendelse af de eventuelle ekspropriative indgreb, som den kommunale udviklingsplan måtte indeholde, da ministerens godkendelse ikke ændrer på boligorganisationens rådighed over ejendommen. Det er derfor først, når kommunalbestyrelsen efter ministerens godkendelse træffer beslutning om at gennemføre udviklingsplanen og udstede konkrete påbud i den forbindelse, at det vil være muligt at vurdere, om der kunne være tale om ekspropriation, jf. nærmere herom nedenfor. Det er derfor kommunalbestyrelsen, der er ansvarlig for eventuelle ekspropriative indgreb som følge af påbud om gennemførelse af den kommunale udviklingsplan.

Den kommunale udviklingsplan skal redegøre for de samme forhold som den fælles udviklingsplan efter den foreslåede § 168 a, stk. 1. Det vil være den almene boligorganisations pligt at gennemføre den kommunale udviklingsplan, men dog på baggrund af et kommunalt påbud i stedet for en aftale om en fælles udviklingsplan.

Den kommunale udviklingsplan skal efter § 168 b, stk. 1, 2. pkt., 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, svarende til det, der vil gælde for en fælles udviklingsplan.

Det foreslås i § 168 b, stk. 1, 3. pkt., at ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde kan medtælles boliger, som er nedrevet efter 2010, og som ikke er erstattet af andre almene familieboliger. Der kan være tale om boliger, som er nedrevet efter 2010 og erstattet med eksempelvis almene ungdoms- og ældreboliger.

Det foreslås i § 168 b, stk. 1, 4. pkt., at erhvervsareal indgår i opgørelsen af antal boliger, således at hvert 75 m² erhvervsareal opgøres som en bolig. Forslaget betyder, at det bliver klart, hvordan erhvervsareal skal indgå i opgørelse af antal boliger.

Det foreslås i § 168 b, stk. 1, 5. pkt., at ministeren sender den kommunale udviklingsplan i høring hos den almene boligorganisation, før ministeren tager stilling til kommunalbestyrelsens anmodning.

Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af en kommunal udviklingsplan skal betragtes som en forvaltningsretlig afgørelse, hvilket betyder, at reglerne om f.eks. parts høring efter forvaltningslovens § 19 skal iagttages. Der vil derfor som udgangspunkt være pligt til at parts høre boligorganisationerne, jf. forvaltningslovens § 19, før transport-, bygnings- og boligministeren meddeler godkendelse af den kommunale udviklingsplan. I praksis kan der dog tænkes situationer, hvor sagen ikke indeholder nye op-

lysninger, dvs. oplysninger, som boligorganisationen ikke allerede har kendskab til, og hvor der derfor ikke er pligt til at partshøre efter forvaltningslovens § 19, f.eks. hvis den kommunale udviklingsplan er enslydende med den fælles udviklingsplan, som samme kommunalbestyrelse og den almene boligorganisation ikke kan blive enige om. Med henblik på at sikre, at boligorganisationen altid får adgang til at udtale sig om den kommunale udviklingsplan, hvad enten den indeholder nye oplysninger for boligorganisationen eller ej, fastsættes i loven en høringspligt, hvorefter den kommunale udviklingsplan skal sendes i høring hos den almene boligorganisation, før ministeren tager stilling til sagen. På den måde sikres det, at boligorganisationens synspunkter indgår i ministerens stillingtagen i sagen.

Det foreslås med ændringsforslaget til § 168 b, stk. 2, at kommunalbestyrelsen kan give den almene boligorganisation påbud om at gennemføre en godkendt udviklingsplan, herunder udføre foranstaltninger i et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, som er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 b, stk. 1, og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

De foranstaltninger, som den almene boligorganisation kan blive pålagt at udføre af kommunalbestyrelsen efter den foreslåede bestemmelse, er bl.a. afhændelse, væsentlig renoivering eller nedrivning af afdelingernes ejendomme.

Hvis et ghettoområde omfatter afdelinger af flere forskellige boligorganisationer, vil påbud blive udstedt til den enkelte boligorganisation.

Det følger af almenboliglovens § 164, stk. 1, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer med henblik på at sikre en forsvarlig drift af de almene boligorganisationer og deres afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor. Kommunalbestyrelsens afgørelser truffet i forbindelse med udøvelsen af tilsynet kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Boligorganisationen har dog altid mulighed for at indbringe kommunalbestyrelsens afgørelse for domstolene. Det samme vil gøre sig gældende i forhold til kommunalbestyrelsens afgørelse om at påbyde gennemførelse af en kommunal udviklingsplan. Efter omstændighederne kan afgørelsen indbringes for tilsynet med kommunerne efter reglerne i kapitel VI i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 1031 af 6. juli 2018.

Det følger af grundlovens § 73, stk. 1, at ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det, og det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Der foreligger ekspropriation i grundlovens forstand, hvis der gøres indgreb i en rettighed, der er beskyttet af grundlovens § 73 (et indgreb i »ejendom«), og indgrebet må karakteriseres som ekspropriativt (»afståelse«).

Et påbud efter ændringsforslaget til § 168 b, stk. 2, vil efter omstændighederne kunne udgøre et indgreb i de almene boligorganisationers råden over ejendomme i de omfattede boligområder og dermed i en rettighed, der er beskyttet af grundlovens § 73.

Om der er tale om et ekspropriativt indgreb (»afståelse«), vil herefter bero på et samlet skøn over indgrebets beskaf-

fhed. Som momenter, der må tillægges betydning ved udøvelsen af dette skøn, kan navnlig peges på indgrebets formål og begrundelse, i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, herunder om det rammer mange eller få personer, indgrebets intensitet, om indgrebet angår en fremtidig eller aktuel råden, og om indgrebet går ud på at overføre rettigheden fra den hidtidige ejer til en ny eller på en tilintetgørelse af denne rettighed.

Der kan på den ene side peges på, at den foreslåede ordning indføres som led i en indsats for at omdanne hårde ghettoområder, og at kommunalbestyrelsens udstedelse af et påbud efter § 168 b, stk. 2, vil ske efter transport-, bygnings- og boligministerens vurdering af, at der ikke kan opnås enighed om en fælles udviklingsplan. På den anden side vil et påbud efter bestemmelsen indebære en pligt til at udføre de nævnte foranstaltninger. Hvis kommunalbestyrelsen giver påbud om afvikling, vil dette kunne ske ved hjælp af en række forskellige midler, som i varierende grad vil være mulige at benytte i det konkrete boligområde. Intensiteten af et påbud vil bl.a. bero på, hvilke muligheder den pågældende almene boligorganisation har for at afvikle det omhandlede boligområde. Der vil imidlertid efter omstændighederne kunne være tale om et forholdsvis intensivt indgreb.

Det kan på den baggrund ikke udelukkes, at et påbud efter § 168 b, stk. 2, vil kunne indebære ekspropriation. Det må bero på en konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde foreligger ekspropriation. Er indgrebet ekspropriativt, vil den pågældende almene boligorganisation have krav på fuldstændig erstatning efter grundlovens § 73.

Det foreslås med § 168 b, stk. 3, at hvis den almene boligorganisation ikke efterkommer et påbud, kan kommunalbestyrelsen udpege en forretningsfører til midlertidigt at udføre funktioner i boligorganisationen eller i en boligorganisations afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse, med henblik på at gennemføre den kommunale udviklingsplan.

Bestemmelsen er inspireret af almenboliglovens § 165, stk. 3, og giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege en forretningsfører til midlertidigt at varetage den øverste ledelse i boligorganisationen eller for de enkelte afdelinger.

Kommunalbestyrelsen har således hjemmel til midlertidigt at suspendere den øverste ledelse – repræsentantskabet/ generalforsamlingen og bestyrelsen for den almene boligorganisation – og i stedet indsætte en ny forretningsfører med egne valgte rådgivere. Den midlertidige forretningsfører kan overtage den fulde ledelse af boligorganisationen og boligorganisationens afdelinger med henblik på realiseringen af den kommunale udviklingsplan og vil i denne situation udgøre repræsentantskabet, bestyrelsen, afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.

Bestemmelsen kan alene anvendes, hvis den almene boligorganisation ikke efterkommer kommunalbestyrelsens påbud efter den foreslåede bestemmelse i § 168 b, stk. 2, og kan alene anvendes med henblik på at gennemføre den kommunale udviklingsplan.

Det er endvidere en betingelse, at bestemmelsen anvendes midlertidigt, og den forudsættes derfor anvendt i en be-

grænset periode. Det betyder, at når den kommunale udviklingsplan er gennemført, skal den udpegede forretningsfører træde tilbage og overlade ledelsen af boligorganisationen til de sædvanlige organer.

Det foreslås i § 168 b, stk. 4, at hvis kommunalbestyrelsens påbud efter stk. 2 medfører tab, yder kommunalbestyrelsen erstatning herfor. Erstatningen fastsættes af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje m.v. Ved erstatningsfastsættelsen efter 2. pkt. finder § 103 i lov om offentlige veje m.v. anvendelse.

Bestemmelsen er en følge af grundlovens § 73, stk. 1, hvorefter afståelse af ejendom kun kan ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Med fuldstændig erstatning sigtes til, at der skal betales en erstatning, der økonomisk stiller ejeren, som denne ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket. Erstatningen fastsættes af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje m.v.

Den foreslåede bestemmelses henvisning til § 103 i lov om offentlige veje m.v. betyder, at erstatning for ekspropriationen fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, og at en eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen.

Det foreslås i § 168 b, stk. 5, at transport-, bygnings- og boligministeren kan tillade, at fastsættelse af erstatning efter stk. 4 sker efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Det er hensigten, at den foreslåede bestemmelse kan finde anvendelse, f.eks. hvor en erstatningssag har principiel karakter eller er særlig kompleks og det vil være mest hensigtsmæssigt, at det er en af de to kommissarier for statens ekspropriationer, der træffer afgørelse om ekspropriationen. De statslige kommissariater har erfaring med ekspropriationer i store, komplekse statslige anlægsprojekter.

Det foreslås i § 168 b, stk. 6, at kommunalbestyrelsen overtager genhusningsforpligtelsen og afholder udgifter hertil, hvis en kommunal udviklingsplan indebærer påbud om salg eller nedrivning af boliger.

En kommunal udviklingsplan, der indeholder nedrivning af boliger, medfører, at lejerne skal opsiges. Dette kan ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1. Salg af boliger vil typisk forudsætte, at boligerne sælges fri for lejere, idet formålet med den kommunale udviklingsplan i nogle situationer ikke vil kunne nås, hvis de hidtidige beboere ikke flytter. Det vil sige, at lejerne må opsiges. Derfor foreslås der i lovforslaget indsat en hjemmel i almenlejeloven til opsigelse i denne situation. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 2 og 3, og de tilhørende bemærkninger.

Det er kommunalbestyrelsen, der giver tilsagn om støtte til nye almene boliger. Det vil sige, at det er kommunalbestyrelsen, der vurderer behovet for nye almene boliger til erstatning for de nedrevne eller solgte.

Det foreslås i § 168 b, stk. 7, at transport-, bygnings- og boligministeren i særlige tilfælde efter ansøgning kan dispensere fra reglen i stk. 1, 2. pkt., når

1) ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt kommunalbestyrelsen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i 2030,

2) andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen,

3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct., og

4) salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

Bestemmelsen svarer til den foreslåede § 168 a, stk. 3, i lovforslagets § 1, nr. 39. Der henvises derfor til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 39.

Ad § 168 c

Som konsekvens af den foreslåede § 168 b foreslås den i lovforslagets § 1, nr. 39, foreslåede § 168 b rykket til § 168 c, for at gøre plads til den nye § 168 b. Derudover er den kommunale udviklingsplan tilføjet i § 168 c, stk. 1, således at transport-, bygnings- og boligministeren kan meddele en almen boligorganisation påbud om at afvikle et hårdt ghettoområde, jf. det i lovforslagets § 1, nr. 30, foreslåede § 61 a, stk. 4, hvis kommunalbestyrelsen ikke har fået godkendt en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 b, stk. 1, eller hvis den godkendte kommunale udviklingsplan ikke bliver implementeret.

Den foreslåede § 168 c svarer således med en enkelt justering i stk. 1 til forslaget til § 168 b, som det fremgår af lovforslaget som fremsat. Der henvises derfor til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 39.

Til nr. 7

Efter almenboliglovens § 169, stk. 2, kan transport-, bygnings- og boligministeren fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i §§ 164-166, der omhandler kommunalbestyrelsens tilsynsbeføjelser med de almene boligorganisationer.

Med ændringsforslaget foreslås, at lovforslagets § 1, nr. 40, affattes således, at §§ 168 a-168 c indsættes i bemyndigelsesbestemmelsen i almenboliglovens § 169, stk. 2.

Dette medfører, at transport-, bygnings- og boligministerens bemyndigelse udvides til også at fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i den foreslåede, nye § 168 b, jf. ændringsforslag nr. 6.

Bemyndigelsen forventes at ville blive anvendt til at fastsætte nærmere regler om den kommunale udviklingsplan. Herunder vil der blive fastsat regler om frist for udarbejdelsen. Denne vil efter hensigten blive fastsat til 6 måneder. Desuden vil der blive fastsat regler om kriterier for ministerens vurdering af udviklingsplaner, om frist for revision af planer, der ikke kan godkendes af ministeren, og om mulighed for dispensation fra kravet om nedbringelse af andelen af familieboliger til højst 40 pct. Ligeledes vil der blive fastsat regler om planens detaljeringsgrad og fastlæggelse af milepæle og om ministeriets opfølgning på gennemførelse af planen. Desuden vil der blive fastsat regler om orientering af afdelingsbestyrelsen.

5. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 3. oktober 2018 og var til 1. behandling den 11. oktober 2018. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Transport-, Bygnings- og Boligudvalget.

Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside www.ft.dk.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 4 møder.

Høringssvar

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og transport-, bygnings- og boligministeren sendte den 29. juni 2018 dette udkast til udvalget, jf. (folketingsåret 2017-18) TRU alm. del – bilag 357. Den 3. oktober 2018 sendte transport-, bygnings- og boligministeren høringssvarene og et høringsnotat til udvalget.

Et udkast til ændringsforslag nr. 3, 6 og 7 har været sendt i høring, og transport-, bygnings- og boligministeren sendte

den 3. oktober 2018 dette udkast til udvalget, jf. L 38 – bilag 2. Den 12. november 2018 sendte transport-, bygnings- og boligministeren de pågældende ændringsforslag til udvalget.

Bilag

Under udvalgsarbejdet er der omdelt 14 bilag på lovforslaget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har under udvalgsarbejdet modtaget 4 skriftlige henvendelser om lovforslaget.

Deputationer

Udvalget har under udvalgsarbejdet modtaget 2 deputationer, der mundtligt har redegjort for deres holdning til lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har under udvalgsarbejdet stillet 36 spørgsmål til transport-, bygnings- og boligministeren til skriftlig besvarelse, som ministeren har besvaret.

Kim Christiansen (DF) nfm. Merete Dea Larsen (DF) Claus Kvist Hansen (DF) Mette Hjermind Dencker (DF)

Jan Erik Messmann (DF) Henrik Brodersen (DF) Kristian Pihl Lorentzen (V) Hans Andersen (V)

Hans Christian Schmidt (V) Jane Heitmann (V) Louise Schack Elholm (V) Carsten Kissmeyer (V) Leif Mikkelsen (LA)

Villum Christensen (LA) Brigitte Klinskov Jerkel (KF) Christian Rabjerg Madsen (S) Erik Christensen (S)

Kaare Dybvad (S) Lennart Damsbo-Andersen (S) fmd. Magnus Heunicke (S) Rasmus Prehn (S) Mette Reissmann (S)

Daniel Toft Jakobsen (S) Henning Hyllested (EL) Eva Flyvholm (EL) Roger Courage Matthisen (ALT)

Andreas Steenberg (RV) Karsten Hønge (SF) Kirsten Normann Andersen (SF)

Inuit Ataqatigiit, Nunatta Qitornai, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	46	Socialistisk Folkeparti (SF)	7
Dansk Folkeparti (DF)	37	Det Konservative Folkeparti (KF)	6
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	34	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Enhedslisten (EL)	14	Nunatta Qitornai (NQ)	1
Liberal Alliance (LA)	13	Tjóðveldi (T)	1
Alternativet (ALT)	10	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Radikale Venstre (RV)	8		