

RAPPORT

CHIKANE OG PROBLEMSKABENDE ADFÆRD I SÆRLIGT  
UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER



**Chikane og Problemskabende Adfærd i Udsatte Almene Boligområder**

Udarbejdet af Als Research  
for Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Forfattet af: Mikkel Dehlholm og Mia Kathrine Jensen

Als Research ApS  
Ny Vestergade 1, 2.  
1471 København K.

[www.alsresearch.dk](http://www.alsresearch.dk)

ISBN: 978-87-93373-01-3

|   |    |
|---|----|
| <b>FORORD</b> .....   | 2  |
| <b>1. INDLEDNING</b> .....  | 3  |
| 1.1 Undersøgelsens formål og genstandsområde .....  | 3  |
| 1.2 Udvælgelse af boligområder for undersøgelsen.....   | 3  |
| 1.3 Undersøgelsesdesign .....   | 4  |
| 1.4 Rapportens opbygning.....   | 7  |
| <b>2. HOVEDKONKLUSIONER</b> .....   | 8  |
| <b>3. CHIKANE OG PROBLEMSKABENDE ADFÆRD I DE SÆRLIGT UDSATTE OG ANDRE ALMENE BOLIGOMRÅDER</b> .....                 | 12 |
| 3.1 Chikane, trusler og tilråb .....  | 13 |
| 3.2 Nabostridigheder .....  | 14 |
| 3.3 Tyveri og indbrud .....   | 15 |
| 3.4 Vold og voldsforsøg .....   | 16 |
| 3.5 Børns udsættelse for tyveri, chikane, tilråb eller vold .....   | 17 |
| 3.6 Karakteren af chikane og problemskabende adfærd .....   | 17 |
| <b>4. ANMELDELSER TIL POLITIET I DE SÆRLIGT UDSATTE OG ANDRE ALMENE BOLIGOMRÅDER</b> .....                          | 19 |
| <b>5. KLAGER TIL BOLIGORGANISATIONER OG SAGER VED BEBOERKLAGENÆVN</b> .....   | 22 |
| 5.1 Omfang af klager til boligorganisationer (registerdata) .....   | 24 |
| 5.2 Omfanget af sager ved beboerklagenævn i udsatte og andre almene boligområder .....                              | 27 |
| <b>6. UTRYGHED I DE SÆRLIGT UDSATTE OG ANDRE ALMENE BOLIGOMRÅDER</b> .....  | 28 |
| 6.1 Oplevet utryghed i de særligt udsatte og andre boligområder .....   | 28 |
| 6.2 Regressionsanalyser vedrørende årsager til utryghed og bekymring for kriminalitet .....                         | 29 |
| 6.3 Årsager til utrygheden (resultater af den kvalitative undersøgelse) .....                                       | 34 |
| 6.4 Hvem forårsager utrygheden i de særligt udsatte boligområder .....  | 35 |
| <b>7. FRYGT FOR AT ANMELDE OG KLAGE</b> .....   | 38 |
| 7.1 Frygt for at anmelde og klage .....   | 38 |
| <b>8. BOLIGORGANISATIONER OG MYNDIGHEDERS HÅNDTERING AF KLAGESAGER</b> .....  | 40 |
| 8.1 Sagsgangen ved klagesager .....   | 41 |
| 8.2 Boligorganisationernes anvendelse af lovgivningen ifm. sager vedrørende chikane og problemskabende adfærd ..... | 44 |
| 8.3 Muligheden for at føre vidner ved fogedretten - Almenlejeloven § 107, stk. 3 .....                              | 45 |
| 8.4 Boligorganisationer og fogedretters oplevelse af lovgivningens anvendelighed .....                              | 46 |
| <b>METODEAPPENDIKS</b> .....  | 49 |
| <b>LITTERATURLISTE</b> .....  | 51 |

## FORORD

Denne rapport rummer resultaterne af Als Researchs undersøgelse af chikane og problemskabende adfærd i udsatte boligområder. Undersøgelsen er foretaget på vegne af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet i perioden december 2014 til juni 2015. Undersøgelsen blev oprindeligt bestilt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Ministeriet blev nedlagt den 28. juni 2015, og ansvaret for denne undersøgelse blev overført til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Undersøgelsen kombinerer en række kvantitative delundersøgelser med en omfattende kvalitativ afdækning af en række relevante aktører, der enten bor i eller beskæftiger sig med de særligt udsatte boligområder.

Det primære datamateriale for den kvantitative del af undersøgelsen udgøres af en CATI-undersøgelse med over 2.000 besvarelser, anmeldelsesstatistik fra Rigspolitiet, registerdata over klager til boligorganisationerne og sager indbragt ved de kommunale beboerklagenævn. Det kvantitative datamateriale vedrører de 31 boligområder, der er på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets liste over særligt udsatte boligområder samt 10 andre almene boligområder, som udgør sammenligningsgrundlaget for de særligt udsatte områder.

Den kvalitative del af undersøgelsen er baseret på 114 interview med beboere, afdelingsbestyrelsesmedlemmer, ejendomsfunktionærer, konfliktmæglere, udlejningschefer for boligorganisationerne, boligsociale medarbejdere, SSP-medarbejdere, repræsentanter for beboerklagenævn, repræsentanter for fogedretter samt repræsentanter for lokalpoliti og Rigspolitiets Nationale Forebyggelsescenter. Det kvalitative datamateriale er indsamlet i 12 udvalgte boligområder fordelt over hele landet. Heraf er 6 områder på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets liste over særligt udsatte boligområder, mens de øvrige 6 er andre almene boligområder i de samme byer.

Als Research vil gerne sige en stor tak til de mange informanter, der beredvilligt har stillet op til interview, samt til de eksterne eksperter der har indgået i undersøgelsens følgegruppe: Rune Holst Scherg, Specialkonsulent i Nationalt Forebyggelses Center i Rigspolitiet, Tanja Tambour Jørgensen, Fuldmægtig i Justitsministeriets Forskningskontor, Tommy Holst, Leder for Odense SSP-sekretariat, Frans Clemmensen, Cheføkonom ved Danmarks Almene Boliger og Birgitte Mazanti, Centerleder i Center for Boligsocial Udvikling.

Undersøgelsen er udført af konsulent Mikkel Dehlholm, konsulent Mia Kathrine Jensen samt chefkonsulent Jacob Als Thomsen.

Ansvaret for undersøgelsens resultater og konklusioner påhviler alene Als Research.

København, september 2015

## 1. INDLEDNING

### 1.1 Undersøgelsens formål og genstandsområde

Undersøgelsen har haft tre hovedformål: For det første har undersøgelsen skullet afdække oplevelsen, omfanget og karakteren af chikane og problemskabende adfærd i de særligt udsatte boligområder. Specifikt skulle det undersøges, om beboere i særligt udsatte almene boligområder oftere oplever at blive udsat for chikane og problemskabende adfærd end beboere i andre almene boligområder.

For det andet har undersøgelsen skullet afdække, hvordan boligorganisationer og myndigheder håndterer klager og anmeldelser vedrørende chikane og problemskabende adfærd, herunder hvordan de i lovgivningen tilgængelige redskaber til at sikre god ro og orden bringes i anvendelse, samt hvordan boligorganisationer og myndigheder vurderer disse redskabers tilstrækkelighed.

I forlængelse heraf har undersøgelsen for det tredje skullet afdække, hvordan beboerne oplever boligorganisationer og myndigheders indsats for at opretholde god ro og orden.

Når der i notatet henvises til særligt udsatte boligområder, refereres der, med mindre andet eksplicit nævnes, til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters (nu, Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets) liste over særligt udsatte boligområder pr. 1. december 2014.

### 1.2 Udvælgelse af boligområder for undersøgelsen

Den kvalitative del af undersøgelsen fokuserer på 6 udvalgte særligt udsatte boligområder og 6 andre almene boligområder, der tjener til sammenligningsgrundlag. Områderne er udvalgt i samarbejde med Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Nedenfor er en oversigt over de udvalgte boligområder.

| By             | Særligt udsatte | Andre           |
|----------------|-----------------|-----------------|
| København      | Tingbjerg       | Bellahøj        |
| Høje -Taastrup | Tåstrupgård     | Parkvej         |
| Odense         | Vollsmose       | Mosegårdsparken |
| Vejle          | Finlandsparken  | Østbyparken     |
| Aarhus         | Bispehaven      | Frydenlund      |
| Aalborg        | Sebbersundvej   | Kastetvej       |

De kvantitative delundersøgelser omfatter samtlige 31 boligområder på Ministeriets liste over særligt udsatte boligområder samt følgende 10 andre almene boligområder: Bellahøj

(København), Parkvej (Høje Taastrup), Mosegårdsparken (Odense), Østbyparken (Vejle), Frydenlund (Aarhus), Kastetvej (Aalborg), Kløvermarken/Hvedemarken (Sønderborg), Spangsbjergparken (Esbjerg), Holtbjerg/Thyra- og Valdemarsvej-området (Herning) og Pilegården mv. (Næstved). De 6 førstnævnte indgår tillige i den kvalitative delundersøgelse, jf. ovenstående tabel.

### 1.3 Undersøgellesdesign

Undersøgelsen benytter sig af metodetriangulering, hvor en række kvantitative delundersøgelser kombineres med et antal kvalitative delundersøgelser. Nedenfor gennemgås først de kvantitative delundersøgelser, hvorefter de kvalitative delundersøgelser beskrives. Dernæst beskrives nogle overordnede metodiske betragtninger af relevans for en undersøgelse af chikane og problemskabende adfærd i særligt udsatte boligområder.

#### De kvantitative delundersøgelser

Følgende kvantitative delundersøgelser udgør tilsammen undersøgelsens kvantitative del:

- CATI-survey blandt beboere i de særligt udsatte og andre almene boligområder
- Opgørelse over anmeldelser til politiet vedrørende chikane og problemskabende adfærd i 2014 (data fra Rigspolitiet, 2014)
- Opgørelse over antallet af klager til boligorganisationer (data fra de enkelte boligorganisationer, 2013)
- Opgørelse over antallet af sager ved de 19 kommunale beboerklagenævn omfattet af undersøgelsen (indberetninger fra 2012-2015)

Nedenfor beskrives hver enkelt kvantitative delundersøgelse nærmere.

#### *CATI-survey blandt beboere i de særligt udsatte og andre almene boligområder*

Hovedformålet med CATI-surveyen er at kaste lys over det af beboerne oplevede omfang af chikane og problemskabende adfærd i hhv. udsatte og andre almene boligområder. Herudover skal surveyen belyse omfanget af klager til boligorganisationer og henvendelser til politiet. Surveyen omfatter således spørgsmål vedrørende beboernes oplevede tryghed, oplevelser med chikane og problemskabende adfærd, hvorvidt de har klaget til deres boligorganisation eller kontaktet eller anmeldt forhold til politiet, samt hvorvidt beboerne har undladt at klage eller anmelde forhold af frygt for represalier.

CATI er en forkortelse af Computer Assisted Telephone Interviewing og betegner en survey, der baseres på korte telefoninterview med et fast antal spørgsmål og simple svarmuligheder, i dette tilfælde 16 spørgsmål (se bilag 2). Antallet af respondenter fra de enkelte boligområder er vægtet i forhold til boligområdernes størrelse for at sikre repræsentativitet.

Med henblik på at sikre et repræsentativt antal besvarelser fra den høje andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere, som bor i de særligt udsatte boligområder, er surveyen gennemført af et interviewerkorps, som ud over dansk kan interviewe beboere på: Urdu, tyrkisk, somali, serbokroatisk, farsi og arabisk. Undersøgelsen er gennemført for Als Research af Voxmeter i marts 2015.

*Opgørelse over anmeldelser til politiet vedrørende chikane og problemskabende adfærd*

Med henblik på at belyse den anmeldte del af den faktisk forekommende chikane og problemskabende adfærd er der foretaget en analyse af antallet af anmeldelser vedrørende chikane og problemskabende adfærd. Data for de 31 særligt udsatte og de 10 andre almene boligområder er leveret af Rigspolitiet.

*Opgørelse over antallet af klager til boligorganisationerne*

Der findes ikke en central, pålidelig og ensartet statistik over omfanget af beboerklager vedrørende chikane og problemskabende adfærd i de særligt udsatte boligområder eller i den almene boligsektor som sådan. Med udgangspunkt i dette forhold har Als Research som et led i undersøgelsen foretaget en omfattende indsamling af data omfattende de boligorganisationer, som har boligafdelinger i de særligt udsatte boligområder. Det er meget varierende, hvorvidt og i hvilket omfang de enkelte boligorganisationer registrerer og fører statistik over deres klagesager. Enkelte organisationer (såsom AAB) fører statistik over alle klagesager inkl. "Støj m.m.", mens andre organisationer og afdelinger dokumenterer langt mindre systematisk. Herudover registrerer flere boligorganisationer kun klagerne på de enkelte lejemaal og har af den grund ikke været i stand til at levere de relevante data. På trods af disse udfordringer er det lykkedes at indhente data vedrørende beboerklager i 22 særligt udsatte og 8 andre almene boligområder.

*Opgørelse over antallet af sager ved de 19 relevante kommunale beboerklagenævne*

Foruden data fra boligorganisationerne er der indsamlet data fra beboerklagenævnene i de 19 kommuner, hvor de 31 særligt udsatte og de 10 andre almene boligområder, der indgår i undersøgelsen, ligger<sup>1</sup>. Ud over antallet af klager for de særligt udsatte og andre almene boligområder indgår også den gennemsnitlige behandlingstid for sager ved beboerklagenævnene.

**De kvalitative delundersøgelser**

Den kvalitative del af undersøgelsen består af 114 interview fordelt på de 12 boligområder (6 udsatte og 6 andre), der udgør genstandsfeltet for undersøgelsen. Interviewene omfatter 9 forskellige informantgrupper:

- Beboere (41 interview)
- Medlemmer af afdelingsbestyrelser (12 interview)
- Repræsentanter for boligorganisationerne (13 interview)
- Ejendomsfunktionærer (12 interview)
- Repræsentanter for hhv. lokalpoliti og Rigspolitiet (8 interview).
- Boligsociale medarbejdere og SSP-medarbejdere (7 interview)
- Kommunale medarbejdere beskæftiget med beboerklagenævnene (5 interview)
- Konfliktmæglere (2 interview)
- Medarbejdere ved fogedretter (14 interview)

I flere tilfælde er interviewene gennemført som gruppeinterview, hvorfor antallet af informanter væsentligt overstiger antallet af interview. Eksempelvis er interview med

---

<sup>1</sup> Ifølge §83 i almenlejeloven skal boligorganisationerne indbringe sager for beboerklagenævnet, når en lejer har tilsidesat god skik og orden (fx ved udøvelse af vold, trusler om vold eller chikane) og har fået pålagt en sanktion (retsfølge) af boligorganisationen.

beboerrepræsentanter (afdelingsbestyrelser) foretaget som gruppeinterview, med undtagelse af interviewene i Mosegårdsparken og Finlandsparken. Flere interview med lokalpoliti og boligsociale medarbejdere er ligeledes gennemført som gruppeinterview.

Interviewene med beboere og beboerrepræsentanter kaster primært lys over beboernes oplevelser af karakteren og omfanget af chikane og problemskabende adfærd i deres boligområde, samt deres oplevelser af politiets og boligorganisationernes indsatser for at sikre god ro og orden i området.

Mere overordnet udgør de kvalitative interview grundlaget for vurderingen af, hvordan forskellige former for chikane og problemskabende adfærd påvirker beboerne, samt hvilke faktorer der medvirker til enten at øge eller at forebygge en sådan adfærd. Desuden bidrager interviewundersøgelsen med viden om informantgruppernes oplevelse af, hvordan de eksisterende redskaber til at skabe ro og orden anvendes af henholdsvis boligorganisationer, politi og myndigheder, samt hvorvidt sagshåndteringen og redskaberne opfattes som hensigtsmæssige og effektive.

#### **Metodiske overvejelser**

Der er en klar tendens til, at informanterne fra de særligt udsatte boligområder udtrykker utilfredshed med det negative billede, som de oplever, at der tegnes i offentligheden, bl.a. på baggrund af ghettolisten. Beboerne udtrykker generelt en manglende identifikation med begrebet *særligt udsat boligområde*. Desuden har flere beboere og medarbejdere i boligorganisationerne udtrykt frustration over prædikatet *særligt udsat*, og mange har givet udtryk for et ønske om at tegne et mere positivt billede af deres boligområde. Denne tendens er vigtig at holde sig for øje i analysen af de kvalitative data, hvor det er vanskeligt at vurdere, om informanter tilbageholder eller underdriver omfanget af chikane og problemskabende adfærd af frygt for at forværre et områdes image.

For nogle aktører (fx boligorganisationer og afdelingsbestyrelser) er der en ambivalens forbundet med at være på listen over særligt udsatte boligområder. Årsagen hertil er, at der på den ene side er en opfattelse af, at status som særligt udsat boligområde letter adgangen til midler fra Landsbyggefonden, der eksempelvis benyttes til at understøtte den boligsociale indsats (det skal her bemærkes, at tildelingen af midler fra Landsbyggefonden ikke afhænger af et boligområdes status som særligt udsat boligområde). På den anden side vanskeliggør prædikatet særligt udsat boligområde tiltrækning af ressourcestærke beboere til området.

Det er generelt tydeligt, at undersøgelsesfeltet er præget af et antal forskellige og delvist modstridende dagsordener og interesser. I undersøgelsen er dette forsøgt imødegået ved, at så mange interessentgrupper som muligt er blevet inddraget, således at der ud af de forskellige perspektiver kan tegnes et nuanceret billede.

Derudover er det tydeligt, at der er stor forskel på, hvad der opfattes som væsentlige problemer med chikane og utryghedsskabende adfærd. I nogle boligområder får man således indtryk af, at man igennem en længere årrække langsomt har vænnet sig til endog ret voldsomme begivenheder og betragter dem som en del af en normal hverdag. Omvendt er der områder, hvor det, der i de mest udsatte områder betragtes som hverdagshændelser, ville forekomme meget voldsomt.



## 1.4 Rapportens opbygning

I Kapitel 2. umiddelbart nedenfor opridses først rapportens hovedkonklusioner. Dernæst følger i Kapitel 3. resultaterne af undersøgelsen vedrørende *chikane og problemskabende adfærd i særligt udsatte og andre almene boligområder*. I kapitlet bringes resultater fra CATI-surveyen vedrørende chikane og problemskabende adfærd i spil sammen med undersøgelsens interviewmateriale samt opgørelsen over antallet af politianmeldelser og klager til boligorganisationer. I Kapitel 4. analyseres opgørelsen over *Anmeldelser til politiet i de særligt udsatte og andre almene boligområder* nærmere. I Kapitel 5. følger undersøgelsens resultater vedrørende *Klager til boligorganisationerne og sager ved beboerklagenævn*. I Kapitel 6. følger herefter undersøgelsens resultater vedrørende beboernes oplevelse af *Utryghed i de særligt udsatte og andre almene boligområder*. I kapitlet benyttes primært resultater fra de spørgsmål i CATI-surveyen der omhandler utryghed samt interviewmaterialet. Der foretages i kapitlet endvidere regressionsanalyse for at belyse de nærmere årsager til utrygheden. I Kapitel 7. beskrives undersøgelsens resultater vedrørende beboernes *Frygt for at anmelde og klage* i de særligt udsatte og andre almene boligområder. I Kapitel 8. følger til sidst undersøgelsens resultater vedrørende *Boligorganisationer og myndigheders håndtering af klagesager*.

## 2. HOVEDKONKLUSIONER

### **Vold, chikane og andre former for problemskabende adfærd**

Undersøgelsen viser, at størstedelen af beboerne i almene boligområder hverken har oplevet chikane, trusler, vold eller andre former for mere alvorlig problemskabende adfærd. Dog viser undersøgelsen overordnet set, at chikane og forskellige former for problemskabende adfærd er væsentligt mere udbredt i de særligt udsatte end i de andre almene boligområder.

I de særligt udsatte boligområder svarer 10 procent af respondenterne i CATI-surveyen, at de har været udsat for *chikane, trusler eller tilråb*. Det tilsvarende tal for de andre almene boligområder er 5 procent. Et lignende billede tegner sig i forhold til anmeldelser til politiet. Der er således næsten dobbelt så mange anmeldelser vedrørende "Tilråb, ballade på gaden og gener fra grupper" og vedrørende "Vold" i de særligt udsatte boligområder. Ser vi på trusler, er forskellen noget mindre. Her er der pr. 1000 beboere 0,9 anmeldelser vedrørende trusler i de særligt udsatte boligområder, mens der er 0,6 anmeldelser i de andre almene boligområder. Interviewmaterialet tyder desuden på, at ejendomsfunktionærer og andre repræsentanter for boligorganisationerne er særligt udsatte for trusler og vold i såvel de særligt udsatte boligområder som i de andre almene boligområder.

Med hensyn til *hærværk* viser både antallet af anmeldelser til politiet og interviewmaterialet, at problematikken er væsentlig mere udbredt i de særligt udsatte boligområder end i de andre almene boligområder. Anmeldelsesstatistikken viser, at der er 7,3 anmeldelser af hærværk pr. 1000 beboere i de særligt udsatte boligområder, mens det tilsvarende tal for de andre almene områder er 4,5. Her skal det imidlertid bemærkes, at omfanget af hærværk ser ud til at være faldet drastisk i flere af de særligt udsatte boligområder, hvilket primært synes at skyldes opsætning af videokameraer.

For forskellige former for *tyveri* samt *indbrud* tegner både CATI-surveyen og anmeldelsesstatistikken det billede, at der ikke er større forskelle mellem de særligt udsatte og de andre almene boligområder.

Det samme gør sig gældende med hensyn til omfanget af nabostridigheder. Her er der ikke signifikant forskel på omfanget i de særligt udsatte og andre almene boligområder. Dog tyder interviewundersøgelsen på, at der er væsentligt flere *alvorlige* nabostridigheder i de særligt udsatte boligområder.

### **Anmeldelser og klager**

Der er væsentligt flere anmeldelser til politiet i de særligt udsatte end i de andre almene boligområder. Dette gør sig gældende for samtlige anmeldelseskategorier bortset fra "Cykeltyveri", "Graffiti" og "Tyveri fra bil". Overordnet viser anmeldelsesstatistikken, at der pr. 1000 beboere er 48,6 anmeldelser i de særligt udsatte boligområder og 31,8 anmeldelser i de andre almene boligområder. Der er med andre ord 53 procent flere anmeldelser i de særligt udsatte boligområder end i de andre almene boligområder. Særligt bemærkelsesværdigt er det forhold, at anmeldelser vedrørende "Vold" og "Tilråb eller ballade på gaden, gener fra grupper" forekommer næsten dobbelt så hyppigt i de særligt udsatte boligområder. Anmeldelser af hærværk er ligeledes overrepræsenteret i de særligt udsatte boligområder.

Resultaterne af CATI-surveyen såvel som opgørelsen over de af boligorganisationerne registrerede klager viser, at der er væsentligt flere klager til boligorganisationerne i de særligt udsatte end i de andre almene boligområder. 6 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder svarer, at de har klaget til boligorganisationen inden for det sidste år, mens det tilsvarende tal for de andre almene boligområder er 2 procent. Tilsvarende viser opgørelsen over klager til boligorganisationerne, at der er hhv. 19,8 og 11,6 klager pr. 1000 beboere i de særligt udsatte og andre almene boligområder, hvilket svarer til, at der er 70 procent flere klager i de særligt udsatte områder. Det er særligt med hensyn til kategorierne "Støj", "Generende brug af opgang, kælder eller fællesarealer, (herunder affald)" samt "Andet", at de særligt udsatte boligområder udmærker sig negativt.

Med hensyn til sager ved de kommunale beboerklagenævn forholder det sig omvendt overraskende sådan, at der er ca. tre gange så mange sager, som vedrører de andre almene boligområder, end der er sager, som vedrører de særligt udsatte boligområder.

### **Konfliktmægling**

Flere boligorganisationer beretter, at de benytter konfliktmægling eller konfliktmæglere i forbindelse med klager over andre beboeres adfærd. Nogle steder er konfliktmægling som udgangspunkt obligatorisk forud for en eventuel videresendelse af sagen til advokat eller beboerklagenævn. Der er generelt stor tilfredshed med disse ordninger, og vurderingen er, at konfliktmægling både forebygger eskalering af konflikter og videresendelse af sager til beboerklagenævn og domstole. Udbredelsen af konfliktmægling i de særligt udsatte områder kan således muligvis delvist forklare det forhold, at der er færre sager ved beboerklagenævnene i de særligt udsatte boligområder end i de andre almene boligområder.

### **Utryghed**

Både CATI-undersøgelsen og interviewundersøgelserne viser, at de fleste beboere grundlæggende føler sig trygge i de særligt udsatte såvel som andre almene boligområder. Dog viser CATI-undersøgelsen også, at en større andel af beboerne i de særligt udsatte boligområder er mere utrygge end beboere i de andre almene områder.

En regressionsanalyse viser, at den variabel der påvirker følelsen af tryghed mest er, hvorvidt man har været udsat for chikane, trusler eller vold. På andenpladsen og tredjepladsen over variabler, der spiller en rolle for følelsen af tryghed, befinder sig, hvorvidt man har været udsat for henholdsvis tyveri og indbrud. Først på fjerdepladsen optræder hvorvidt man bor i et særligt udsat boligområde. Det skal dog bemærkes, at kun et lille antal af beboerne har været udsat for chikane, trusler, vold, tyveri og indbrud. De tre første variable påvirker således kun en lille del af respondenterne (de der har været udsat for eksempelvis chikane), hvorimod effekten af at bo i et særligt udsat boligområde gælder for samtlige beboere i disse områder. Regressionsanalysen viser også, at køn og etnicitet ligeledes spiller en mindre rolle for utrygheden. Kvinder og personer med ikke-vestlig oprindelse føler sig således mere utrygge end mænd og personer med dansk/vestlig oprindelse. Særligt forskellen mellem mænd og kvinder er dog lille.

Regressionsanalysen viser endvidere, at en mindre del af forskellen på, hvor trygge beboere i særligt udsatte og andre almene boligområder føler sig, kan forklares ved, at flere beboere i disse områder har været udsat for "chikane, trusler eller vold", "tyveri" og "indbrud". Selv

når der kontrolleres for disse individuelle forhold, bevarer det at bo i et særligt udsat boligområde imidlertid størstedelen af sin forklaringskraft.

De kvalitative delundersøgelser tyder endvidere på, at markante ændringer i beboersammensætningen kan virke utryghedsskabende på især ældre beboere, der har boet i boligområdet længe. Herudover har områdernes fysiske rammer en betydning. Belysning bidrager eksempelvis i høj grad til beboernes oplevelse af tryghed i boligområderne. Forekomsten af mørke kældre og kælderskakte, mørke stier, høje hække og andre fysiske barrierer, der hindrer frit udsyn, kan virke utryghedsskabende på beboerne. Beboere og beboerrepræsentanter peger også på, at overvågning udvalgte steder i de almene boligområder kan bidrage til større tryghed. Endvidere tyder interviewundersøgelsen på, at den offentlige diskurs har en betydning for beboernes oplevelse af utryghed, dog primært i forhold til nytillflyttere samt til en hvis grad i forhold til de ældre beboere.

Interviewundersøgelserne viser, at det ofte er ganske få beboere, der tegner sig for langt størstedelen af den problemskabende adfærd og kriminalitet i de særligt udsatte boligområder. Flere interviewpersoner vurderer, at der i mange områder er tale om mellem 10 og 20 beboere, mens antallet er noget højere i de største udsatte boligområder.

#### **Undladelse af anmeldelse og klage**

Både CATI-surveyen og interviewundersøgelsen viser, at frygt for at anmelde og klage over chikane og problemskabende adfærd ikke er et ubetydeligt fænomen i de særligt udsatte boligområder. Ifølge CATI-surveyen har omkring 4 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder undladt at kontakte politiet vedrørende oplevelser af chikane, trusler eller vold. Undladelse af klager til boligorganisationen vedrørende samme problematikker har samme omfang (4 procent har undladt at klage).

Interviewmaterialet vidner ligeledes om, at de fleste informanter er af den opfattelse, at undladelse af at anmelde og klage er et problem i de særligt udsatte boligområder, særligt hvis potentielle klager vedrører unge med et tilhørsforhold til bander og bandelignende grupperinger.

Overordnet tyder denne undersøgelse således på, at der er et betydeligt mørketal i de særligt udsatte boligområder, og at omfanget af dette er større end i de andre almene områder.

#### **Boligorganisationer og myndigheders anvendelse af lovgivningen**

I kraft af nyere ændringer i lovgivningen har boligorganisationerne fået mulighed for at føre vidner ved fogedretterne i sager om husordensovertrædelser. Ændringerne i lovgivningen har haft til formål at gøre det lettere at udsætte problemskabende lejere. Undersøgelsen viser dog, at denne mulighed kun i ringe omfang anvendes i praksis. Der er udbredt enighed blandt boligorganisationerne og disses advokater om, at det er svært at få udsættelses-sagerne fremmet ved fogedretterne. Fogedretterne bekræfter, at det er et fåtal af denne type sager, der egner sig til behandling ved fogedretten. De vurderer, at sådanne sager hovedsageligt bør føres ved boligretten.

Kun i 4 af de 12 undersøgte boligområder har man anvendt muligheden for at udsætte beboere på baggrund af kriminalitet begået af deres børn. Det drejer sig om Parkvej, Bellahøj, Bispehaven og Vollsmose, hvor Bispehaven og Vollsmose er på Ministeriets liste

over særligt udsatte boligområder. Andre steder er muligheden imidlertid anvendt som trussel, og der er generelt tilfredshed med, at denne mulighed nu findes.

Det er dog generelt boligorganisationers og beboerrepræsentanters vurdering, at der i alvorlige sager går for lang tid mellem anlæggelsen af en klage og den endelige afgørelse fra fogedretten eller boligretten. Det gælder eksempelvis sager, hvor en beboer gentagne gange trues af en nabo. I forbindelse med sådanne sager er der et udtalt ønske om en hurtigere sagsgang.

### 3. CHIKANE OG PROBLEMSKABENDE ADFÆRD I SÆRLIGT UDSATTE OG ANDRE ALMENE BOLIGOMRÅDER

Undersøgelsen viser, at størstedelen af beboerne i almene boligområder hverken har oplevet chikane, trusler, vold eller andre former for mere alvorlig problemskabende adfærd. Dog viser undersøgelsen også, at chikane og forskellige former for problemskabende adfærd er væsentligt mere udbredt i de særligt udsatte end i de andre almene boligområder.

I de særligt udsatte boligområder svarer 10 procent af respondenterne i CATI-surveyen, at de har været udsat for chikane, trusler eller tilråb. Det tilsvarende tal for de andre almene boligområder er 5 procent. Et lignende billede tegner sig i forhold til anmeldelser til politiet: Der er næsten dobbelt så mange anmeldelser vedrørende "Tilråb, ballade på gaden og gener fra grupper" i de særligt udsatte boligområder (8,6 pr. 1000 beboere i de særligt udsatte og 4,5 i de andre almene). Ser vi på trusler, viser anmeldelsesstatistikken, at der er 0,9 anmeldelser pr. 1000 beboere i de særligt udsatte og 0,6 i de andre almene boligområder – en forskel på 50 procent. Anmeldelsesstatistikken gennemgås nærmere i Kapitel 4.

I forhold til vold svarer 3 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder i CATI-surveyen, at de har været udsat for vold inden for de sidste 12 måneder. Det tilsvarende tal for de andre almene boligområder er 1 procent. Samtidig er der næsten dobbelt så mange anmeldelser, der vedrører vold, i de særligt udsatte boligområder (hhv. 6 og 3,3 anmeldelser pr. 1000 beboere).

Interviewundersøgelsen viser desuden, at ejendomsfunktionærer og andre repræsentanter for boligorganisationerne er en gruppe, der synes særligt udsat for trusler og vold. Eksempler tæller overfald på en ejendomsfunktionær i Finlandsparken, trusler mod en driftsleder i Bellahøj, trusler mod personalet på ejendomskontoret i Mosegårdssparken, trusler mod afdelingsbestyrelsesformand i Bispehaven og overfald på afdelingsbestyrelsesformanden i Parkvej.

Med hensyn til hærværk viser både antallet af anmeldelser til politiet og interviewundersøgelsen, at denne problematik er væsentlig mere udbredt i de særligt udsatte boligområder. Anmeldelsesstatistikken viser, at der er 7,3 anmeldelser pr. 1000 beboere i de særligt udsatte boligområder, mens det tilsvarende tal for de andre almene områder er 4,5. Her skal det imidlertid bemærkes, at omfanget af hærværk er faldet drastisk i flere af de særligt udsatte boligområder, hvilket primært synes at skyldes opsætning af videokameraer. Således er udgifterne til udbedring af hærværk i flere af områderne, hvor der er opsat videoovervågning, mindsket betragteligt over de senere år. I nogle områder er udgifterne, ifølge beboerrepræsentanterne, reduceret med over 75 procent.

Undersøgelsen viser endvidere, at den problemskabende adfærd ofte forekommer lokalt og i mange tilfælde kan isoleres til bestemte lokaliteter. Man ved eksempelvis, at problemskabende unge navnlig opholder sig på Ruten i Tingbjerg, på Bøgetorvet i Vollsmose, i bebyggelsens kældre i Tåstrupgård og på boldbanen i Bellahøj. Der er også eksempler på, at problemskabende adfærd forekommer i boligområdets nærområder, eksempelvis ved den lokale kiosk, S-togsstation eller lignende. At problemerne i det offentlige rum optræder meget lokalt bevirker, at beboerne ofte modificerer egen adfærd ved at undgå at færdes sådanne steder.

Med hensyn til nabostridigheder tegner der sig et anderledes billede: Her er der ikke signifikant forskel på omfanget i de særligt udsatte og andre almene boligområder. Dog er der i interviewundersøgelsen fremkommet flere eksempler på alvorlige nabostridigheder i de særligt udsatte boligområder.

For forskellige former for tyveri samt indbrud tegner både CATI-surveyen og anmeldelsesstatistikken det samme overordnede billede: Der er ikke større forskelle mellem de særligt udsatte og andre almene boligområder.

Nedenfor gennemgås de svar på CATI-surveyen, der er relevante i relation til problematikken vedrørende chikane og problemskabende adfærd. Interviewundersøgelsen samt opgørelserne over antallet af anmeldelser og klager til boligorganisationerne inddrages, hvor det er relevant.

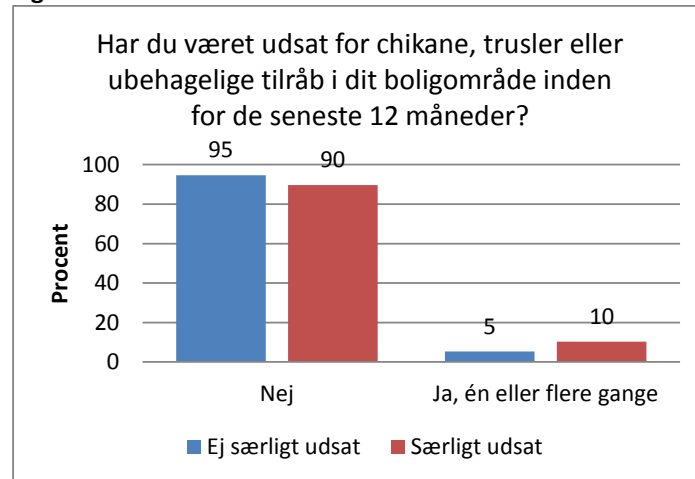
For samtlige variable i CATI-surveyen er svarene delt op efter, om respondenterne bor i et særligt udsat boligområde eller i et andet alment boligområde. Derudover er foretaget en signifikanstest (en såkaldt Z-test eller Chi<sup>2</sup>-test afhængig af karakteren af den afhængige variabel). Under hver graf er således angivet, hvorvidt forskellen mellem de særligt udsatte og andre almene boligområder er statistisk signifikant ved et signifikansniveau på 5 procent eller mere ( $p < 0,05$ ). Forskellen betragtes således som statistisk signifikant, hvis der er mindre end 5 procent sandsynlighed for, at forskellen afspejler en skæv stikprøve set i forhold til populationen (beboerne i de 31 særligt udsatte boligområder og de 10 udvalgte andre almene boligområder).

### 3.1 Chikane, trusler og tilråb

CATI-surveyen viser, som det fremgår af nedenstående Figur 1, at 10 procent af respondenterne i de særligt udsatte boligområder mindst én gang har været udsat for chikane, trusler eller tilråb i deres boligområde. Det er dobbelt så mange som beboerne i andre almene boligområder. Chi<sup>2</sup>-testen viser, at forskellen er statistisk signifikant. Et lignende billede tegner sig i forhold til anmeldelser til politiet: Der er næsten dobbelt så mange anmeldelser vedrørende "Tilråb, ballade på gaden og gener fra grupper" i de særligt udsatte boligområder. Ser vi på trusler, er forskellen noget mindre. Her er der 50 procent flere anmeldelser vedrørende trusler i de særligt udsatte boligområder. Anmeldelsesstatistikken gennemgås nærmere i Kapitel 4.

Interviewundersøgelsen og spørgsmålene i CATI-surveyen vedrørende, hvorvidt respondenterne har undladt at anmelde noget til politiet (se Kapitel 7), tyder endvidere på, at der i de særligt udsatte boligområder er et større mørketal end i de andre almene boligområder. Det berettes af en lang række informanter, at der er beboere, der har undladt at anmelde særligt medlemmer af bander og andre løse organiserede grupper af utryghedsskabende unge, men også eksempelvis naboer, der opfører sig truende.

Figur 1

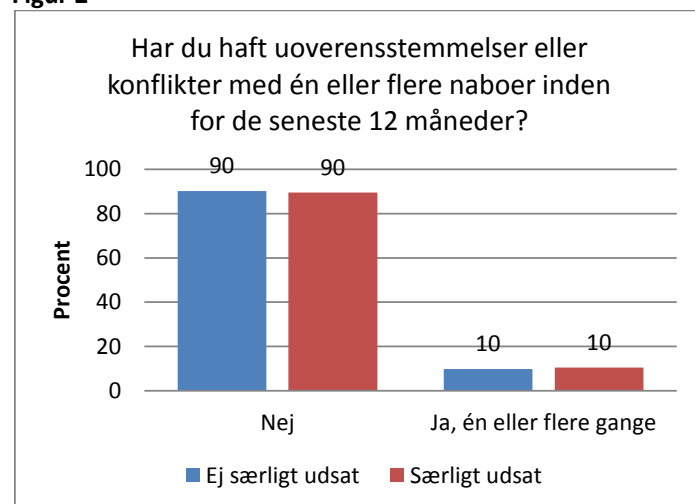


Chi<sup>2</sup>-test: Signifikant (P <0,01)

### 3.2 Nabostridigheder

Som det fremgår af figuren nedenfor, er der kun en meget lille forskel på antallet af respondenter fra hhv. særligt udsatte og andre almene boligområder, der svarer, at de har haft uoverensstemmelser eller konflikter med naboer inden for de sidste 12 måneder. Den lille forskel, der er, er ydermere ikke statistisk signifikant.

Figur 2



Chi<sup>2</sup>-test: Ikke signifikant (P = 0,7)

Dog tyder interviewundersøgelsen på, at alvorlige nabostridigheder er et væsentligt problem, selv om det statistisk set ikke er hyppigt forekommende. I interviewundersøgelsen blev der eksempelvis berettet om sager, hvor beboere har set sig nødsaget til at fraflytte et af de

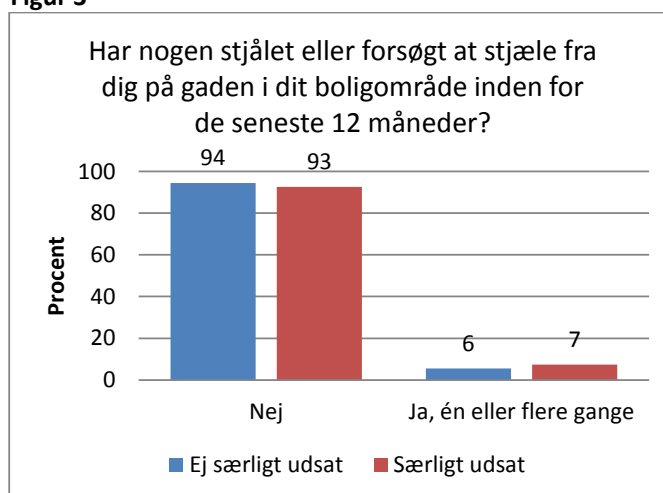


særligt udsatte boligområder, fordi naboen har opført sig truende eller decideret voldeligt over for dem. I det hele taget tyder interviewundersøgelsen på, at der er langt flere alvorlige nabostridigheder i de særligt udsatte områder. I sådanne sager oplever beboere, afdelingsbestyrelser og boligorganisationer, at sagsgangen er for langtrukket. Det ender ofte med, at det er den forurettede part, der fraflytter området, fordi vedkommende oplever det som uoverskueligt eller decideret farligt at blive boende.

### 3.3 Tyveri og indbrud

Som det fremgår af nedenstående Figur 3, er der kun en meget lille forskel på, hvad respondenter fra hhv. særligt udsatte og andre almene boligområder svarer på, hvorvidt nogen har stjålet eller forsøgt at stjæle fra dem i deres boligområde inden for de sidste 12 måneder. Forskellen er ydermere ikke statistisk signifikant.

Figur 3

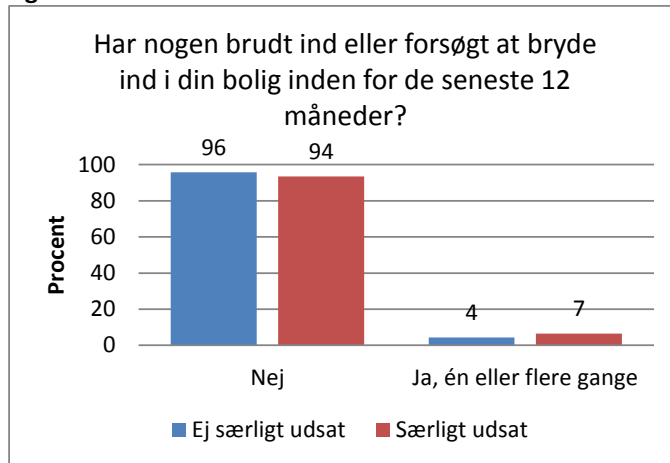


Chi<sup>2</sup>-test: Ikke signifikant (P = 0,2)

Med hensyn til indbrud er der, som det fremgår af Figur 4 nedenfor, en lidt større forskel. Henholdsvis 7 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder og 4 procent i de andre almene boligområder oplever, at nogen har brudt ind eller forsøgt at bryde ind i deres bolig. Forskellen er imidlertid ikke signifikant. Til sammenligning viser Justitsministeriets offerundersøgelse for 2013, hvor samme spørgsmål anvendes, at 2,8 procent af borgerne i Danmark i alderen 16-74 år har oplevet, at nogen har brudt ind i eller har forsøgt at bryde ind i deres bolig inden for de sidste 12 måneder<sup>2</sup>. Anmeldelsesstatistikken (se Kapitel 4) tegner samme overordnede billede, nemlig at der ikke er store forskelle mellem de særligt udsatte boligområder og de andre almene boligområder.

<sup>2</sup> Pedersen, Kyvsgaard & Balvig: *Udsathed for vold og andre former for kriminalitet: Offerundersøgelserne 2005-2013 med særligt afsnit om køn og vold*. Justitsministeriet, 2014:10, 30

Figur 4

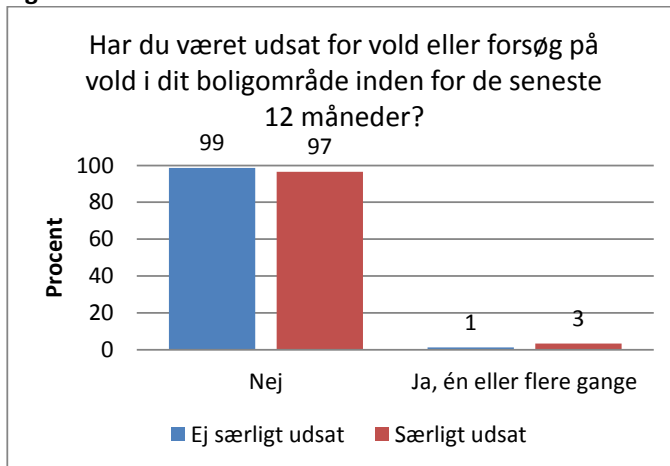


Chi<sup>2</sup>-test: Ikke signifikant (P < 0,1)

### 3.4 Vold og voldsforsøg

Som det fremgår af Figur 5 nedenfor har kun 1 procent af beboerne i de områder, der ikke er på listen, oplevet vold eller voldsforsøg inden for det sidste år, mens dette gør sig gældende for 3 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder. Forskellen er statistisk signifikant. Samtidig viser anmeldelsesstatistikken for vold (jf. tabel 1 på side 19), at der er 6 anmeldelser pr. 1000 beboere i de særligt udsatte boligområder, mens det tilsvarende tal for de andre almene områder er 3,3. Til sammenligning viser Justitsministeriets offerundersøgelse for 2013, at 1,5 procent af borgerne mellem 16-74 år har været udsat for vold og yderligere 3 procent har været udsat trusler om vold (i 2012)<sup>3</sup>.

Figur 5



Chi<sup>2</sup>-test: Signifikant (P < 0,05)

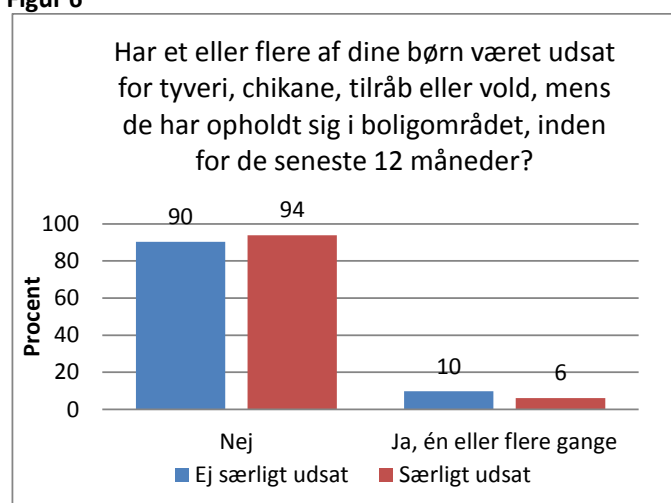
<sup>3</sup> Ibid:10

Som beskrevet i afsnit 3.1 tyder Interviewundersøgelsen og resultaterne af CATI-surveyen vedrørende, hvorvidt respondenterne har undladt at anmelde noget til politiet (se Kapitel 7), endvidere på, at der i de særligt udsatte boligområder er et større mørketal end i de andre almene boligområder.

### 3.5 Børns udsættelse for tyveri, chikane, tilråb eller vold

Som det fremgår af Figur 6 nedenfor, er der en større andel af respondenterne fra de andre almene boligområder end fra de særligt udsatte boligområder, der svarer, at deres børn har været udsat for tyveri, chikane, tilråb eller vold, mens de har opholdt sig i boligområdet inden for det sidste år. Imidlertid er forskellen ikke statistisk signifikant.

Figur 6



Chi<sup>2</sup>-test: Ikke signifikant (P = 0,5)

### 3.6 Karakteren af chikane og problemskabende adfærd

I interviewundersøgelsen er fremkommet særdeles grove eksempler på egentlig chikane, hvor beboerne har følt sig nødsaget til at flytte pga. personlig forfølgelse og trusler<sup>4</sup>. Eksempelvis blev en af de interviewede kvinder i Bellahøj udsat for regelmæssig chikane i form af tilråb, verbale trusler og hærværk af en så grov karakter, at hun valgte at fraflytte sin lejlighed. I interviewundersøgelsen blev der berettet om lignende tilfælde i de fleste særligt udsatte boligområder. I forhold til antallet af beboere er der dog tale om relativt sjældne tilfælde.

Mere almindeligt forekommende er andre former for utryghedsskabende adfærd, som i mindre grad er målrettet bestemte personer. Nedenfor præsenteres de former for problemskabende adfærd, der hyppigst blev beskrevet i interviewundersøgelsen.

<sup>4</sup> En meget omtalt sag fra 2009 omhandler en lokal præst der blev chikaneret ud af Tingbjerg, angiveligt pga. hans erklærede homoseksualitet.

- Provokerende og højlydt adfærd i form af tilråb, uopfordrede kommentarer til eller provokationer af andre beboere, tvetydig eller aggressiv fremtræden (f.eks. at 'slås for sjov')
- Grupper af problemskabende unge, der opholder sig bestemte steder og direkte eller indirekte virker truende
- Hasarderet knallert- eller bilkørsel
- Kriminalitet i form af vold, tyveri, overfald, indbrud o.a.
- Ildspåsættelse i kældre og containere, afbrænding af knallerter
- Bandeproblematikker, herunder narkotikahandel
- Problematikker knyttet til psykisk syge og misbrugere, herunder utilregnelig adfærd og uhumske boligforhold
- Manglende overholdelse af husordensreglerne, herunder henkastning af affald og støjgener
- Ulovlig fremleje

Som det fremgår af interviewundersøgelsen med beboere og andre informanter, er det i høj grad grupperinger af drenge, der skaber utryghed i områderne. Som flere beboere beskriver, er der tale om en generel ubehagelig fremtoning med tilråb og højlydte provokerende bemærkninger, der skaber utryghed, uden at adfærden nødvendigvis kan forbindes til egentlige kriminelle handlinger. En repræsentant for det lokale politi i Bispehaven bemærker således, at det er "i spændet mellem god social opførsel og egentlig kriminalitet", at den utryghedsskabende adfærd udspiller sig: *"Man er truende i sin måde at gå på, eller i sin måde ikke at flytte sig for gamle mennesker eller stå i opgangen og ryge. Det (...) er den måde, man er på, der egentlig gør folk utrygge, uden at det dermed er strafbart eller overtræder straffeloven, og det er udfordringen"*.

## 4. ANMELDELSER TIL POLITIET I DE SÆRLIGT UDSATTE OG ANDRE ALMENE BOLIGOMRÅDER

I det følgende analyseres antallet af anmeldelser til politiet, der stammer fra hhv. de særligt udsatte boligområder og de 10 andre almene boligområder. Som det fremgår af metoderapporten vedrørende Tryghedsindeks (Rigspolitiet 2013), kan der være tale om en underrapportering, da kun anmeldelser, hvori en specifik adresse registreres, indgår i statistikken over de enkelte særligt udsatte boligområder<sup>5</sup>.

Som det ses af Tabel 1, er der væsentligt flere anmeldelser i de særligt udsatte boligområder end i de andre almene boligområder. Dette gør sig gældende for samtlige anmeldelseskategorier bortset fra "Cykeltyveri", "Graffiti" og "Tyveri fra bil". Overordnet viser anmeldelsesstatistikken, at der er 48,6 anmeldelser i de særligt udsatte og 31,8 i de andre almene boligområder pr. 1000 beboere. Der er med andre ord 53 procent flere anmeldelser i de særligt udsatte boligområder end i de andre almene boligområder.

Særligt bemærkelsesværdigt er det forhold, at anmeldelser vedrørende "Vold" og "Tilråb eller ballade på gaden, gener fra grupper" forekommer næsten dobbelt så hyppigt i de særligt udsatte boligområder. Hærværk er også væsentligt overrepræsenteret. Der er generelt ikke stor forskel på antallet af anmeldelser, som vedrører tyveri af forskellig art, og heller ikke stor forskel, når man ser på anmeldelser af "Indbrud eller forsøg på indbrud".

Som det fremgår af Kapitel 7, peger både CATI-surveyen og interviewundersøgelsen ydermere på, at der er flere beboere i de særligt udsatte boligområder, der ikke anmelder kriminelle forhold af frygt for repressalier. Herudover fremgår det af interviewundersøgelsen, at der, særligt blandt beboere med ikke-vestlig oprindelse, er større mistillid til myndigheder. Interviewundersøgelsen tyder endvidere på, at lovovertrædelser i højere grad end i de andre almene boligområder håndteres internt i boligområdet. Således er der i interviewmaterialet flere eksempler på, at eksempelvis indbrud og tyverier håndteres, uden at politi eller andre myndigheder involveres. Antallet af anmeldelser er af disse årsager ikke en tilstrækkelig indikator for omfanget af chikane og problemskabende adfærd.

---

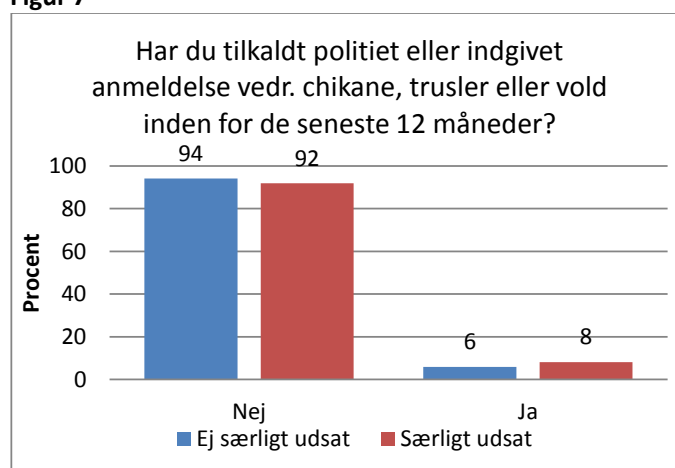
<sup>5</sup> "Som udgangspunkt bliver der registreret en specifik adresse på samtlige anmeldelser i politiets register. Dette er dog ikke altid tilfældet. Anmeldelser, der ikke kan placeres på en specifik adresse – fordi den ganske enkelt ikke er oplyst i politiets anmeldelsesregister – henføres til den politikreds, som den er optaget i. Derfor indgår der i anmeldelsesindeksene for de enkelte særligt udsatte boligområder og de fem største byer i Danmark kun de anmeldelser, der kan placeres på en specifik adresse i det pågældende område, hvorfor der for disse områder kan være tale om en underrapportering." (Metoderapport for Politiets Tryghedsindeks, Rigspolitiet 2013:6)

**Tabel 1**

| Antal anmeldelser i særligt udsatte og andre områder pr. 1000 beboere (2014) |             |   |
|--|-------------|---|
| Særligt udsatte  | Andre       | Anmeldelseskategori   |
| 7,3  | 4,5         | Anden form for hærværk  |
| 1,3  | 1           | Biltyveri   |
| 0,1  | 0,3         | Cykeltyveri   |
| 0  | 0,1         | Graffiti  |
| 0,3  | 0           | Hensynsløs knallertkørsel                                     |
| 0  | 0           | Hensynsløs kørsel i øvrigt - biler, cykler mv.                |
| 8,1  | 6,2         | Indbrud eller forsøg på indbrud                               |
| 1,2  | 0,5         | Salg af hash eller anden narkotika                            |
| 3  | 2,3         | Stof- og alkoholmisbrugere på gaden                           |
| 8,7  | 5,4         | Støjgener fra andre beboere                                   |
| 8,6  | 4,5         | Tilråb eller ballade på gaden, gener fra grupper <sup>6</sup> |
| 0,9  | 0,6         | Trusler   |
| 0,9  | 0,8         | Tyveri af taske og/eller pung                                 |
| 2  | 2,5         | Tyveri fra bil  |
| 6  | 3,3         | Vold  |
| <b>48,6</b>  | <b>31,8</b> | <b>Anmeldelser I alt</b>                                      |

<sup>6</sup> Kategorien kaldes i Rigspolitiets opgørelse "Tilråb når man færdes på gaden, Ballade på gaden, Gener fra grupper af unge". Den er for overskuelighedens skyld forkortet i tabellen.

I CATI-surveyen er respondenterne blevet spurgt, om de inden for de seneste 12 måneder har tilkaldt politiet eller har indgivet anmeldelse vedrørende chikane, trusler eller vold. Som det fremgår af figuren nedenfor, svarer 8 procent af respondenterne i de særligt udsatte boligområder ja, mens kun 6 procent af respondenterne i de andre almene områder svarer det samme. Forskellen er imidlertid ikke statistisk signifikant. Det kan undre, at CATI-surveyen ikke viser samme forskel som anmeldelsesstatistikken mellem særligt udsatte og andre boligområder. I analysen af tallene må der tages højde for at politiets anmeldelsesdata indeholder *alle* anmeldelser af kriminalitet, der finder sted i områderne, dvs. også den, der anmeldes af personer, der har været udsat for kriminalitet, mens de har opholdt sig i området, men ikke har bopæl der. Dette kan muligvis også forklare den større forskel, som anmeldelsesstatistikken fremviser

**Figur 7**

**Chi<sup>2</sup>-test:** Ikke signifikant (P = 0,14)

## 5. KLAGER TIL BOLIGORGANISATIONER OG SAGER VED BEBOERKLAGENÆVN

Nedenfor præsenteres undersøgelsens resultater vedrørende omfanget og karakteren af klager til boligorganisationerne og sager ved beboerklagenævne. Resultaterne baserer sig på: 1) CATI-undersøgelsen, 2) En opgørelse over klager til boligorganisationer, baseret på en omfattende dataindsamling blandt samtlige boligorganisationer i de 31 særligt udsatte områder og 10 andre almene boligområder, og 3) En opgørelse over sager indbragt for beboerklagenævne, der vedrører de samme boligområder.

Resultaterne af CATI-surveyen såvel som opgørelsen over de af boligorganisationerne registrerede klager viser, at der er væsentligt flere klager i de særligt udsatte boligområder end i de andre almene boligområder. 6 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder svarer, at de har klaget til boligorganisationen inden for det sidste år, mens det tilsvarende tal for de andre almene boligområder er 2 procent. Tilsvarende viser opgørelsen over klager til boligorganisationerne, at der er hhv. 19,8 og 11,6 klager pr. 1000 beboere i de særligt udsatte og andre almene boligområder. Det svarer til, at der er 70 procent flere klager i de særligt udsatte områder.

Ved de kommunale beboerklagenævn forholder det sig omvendt. Her er der ca. tre gange så mange sager, der vedrører de andre almene boligområder, end der er sager, der vedrører de særligt udsatte boligområder.

Inden resultaterne diskuteres i detaljer, præsenteres først metodiske overvejelser vedrørende opgørelsen over klagesager. Der præsenteres endvidere metodiske overvejelser i forbindelse med analysen af opgørelsen over beboerklagenævnsager.

### Metodiske overvejelser i forbindelse med opgørelsen over klagesager

Da der ikke findes en central, pålidelig og ensartet opgørelse over omfanget af beboerklager i de særligt udsatte boligområder eller i den almene boligsektor som helhed, har Als Research gennemført en omfattende dataindsamling. Samtlige boligorganisationer i de 31 særligt udsatte områder og i de 10 udvalgte andre almene boligområder er blevet inddraget.

Det er imidlertid meget forskelligt, hvorvidt og i hvilket omfang de enkelte boligorganisationer registrerer klagesager. Visse organisationer, som eksempelvis FSB, registrerer beboerklager efter almenlejelovens bestemmelser om god skik og orden, jf. almenlejelovens § 81. Andre organisationer, eksempelvis DAB, registrerer klagerne med betegnelsen 'husordensag' og anfører klagens art, eksempelvis 'klage over adfærd' eller 'ulovligt husdyrhold'. Andre igen beskriver klageforholdet detaljeret uden at anføre en egentlig kategori. Disse forskelle i registreringspraksis medfører en række udfordringer.

Til trods for disse vanskeligheder er det lykkedes at indsamle fuldstændige data for 22 af de 31 særligt udsatte boligområder og for 8 af de 10 andre almene boligområder<sup>7</sup>. Hertil

---

<sup>7</sup> Årsagerne til manglende data fra boligorganisationer kan opdeles i tre kategorier: a) Det oplyses af boligorganisationen, at klager ikke registreres (3 tilfælde). b) Det oplyses af boligorganisationen, at klager registreres under det enkelte lejemål og/eller at de ikke har ressourcer til at trække data ud af deres IT-system eller arkiver (5 tilfælde). c) Bolig-organisationen har ikke bidraget med data trods lovmæssig herom (2 tilfælde).



kommer data vedrørende enkelte boligorganisationer i områder, hvor der er flere end én boligorganisation<sup>8</sup>. Disse data er ikke medtaget i nærværende analyse. En oversigt over, hvilke områder, der er medtaget, samt antallet af klagesager for de enkelte områder, fremgår af Bilag 3.

En anden metodisk vanskelighed, der bør nævnes, er, at klager registreret under det enkelte lejemål som oftest slettes ved fraflytning, hvorfor klagesager vedrørende fraflyttede beboere ofte ikke vil indgå i opgørelserne fra boligorganisationerne. Dette kan særligt skabe en bias i data, når områder med store forskelle i fraflytningsrate sammenlignes.

Da boligorganisationernes praksis vedrørende registrering af beboerklager over husordensovertrædelser varierer, har Als Research udarbejdet følgende kategorier, som klagesagerne er inddelt efter:

- *Støj* (eksempelvis i form af uacceptabelt støjende adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj)
- *Generende brug af opgang, kælder eller fællesarealer*, herunder henstilling af affald eller andre effekter
- *Mangelfuld rengøring eller lugtgener fra lejlighed*
- *Ulovlig husdyrhold eller utryghedsskabende husdyr*
- *Ulovlig parkering eller hensættelse af bil eller knallert*. Eksempelvis ulovlig hensættelse af knallert i kælder eller på andre fællesarealer. Det bemærkes, at generende knallertkørsel anføres under kategorien 'Øvrig generende adfærd'
- *Trusler om vold, eller vold*. Trusler forstås som direkte og personrettede trusler, og vold forstås som fysiske overgreb
- *Hærværk*
- *Ildspåsættelse*. Der kan være tale om tilsigtet såvel som utilsigtet ildspåsættelse.
- *Øvrig generende adfærd*. Denne kategori inkluderer enhver form for generende adfærd, der ikke er omfattet af de øvrige kategorier (eksempelvis generende knallertkørsel, grill på altan, rygning i opgang etc.)
- *Ulovlig fremleje*
- *Chikane*. Chikane forstås som værende gentagende, tilsigtet og personrettet
- *Mislighold/vanrøgt af lejemål*
- *Ulovlig anvendelse af lejemål* (eksempelvis illegalt erhverv)
- *Andet*. Kategorien andet dækker over sager der angives som "andet" af boligorganisationerne og som ikke er nærmere specificeret. Sager som boligorganisationerne angiver som "andet", men som specificeres nærmere, er kategoriseret under den relevante kategori.

#### **Metodiske overvejelser vedrørende beboerklagenævnsager**

Data vedrørende beboerklagenævnsager, der angår de særligt udsatte og andre almene boligområder, er baseret på beboerklagenævnenes indberetninger i perioden oktober 2012 – april 2015. Det bemærkes, at der af ministeriet tages forbehold for, at det muligvis ikke er

---

<sup>8</sup> Det skal bemærkes, at det ikke er ualmindeligt, at der er flere boligorganisationer repræsenteret i samme boligområde. Som eksempel kan nævnes, at der i Bellahøj er 4 boligorganisationer (AKB, AAB, SAB & FSB).

alle nævnene, som har indberettet sager i perioden. Det skal i den forbindelse tages i betragtning, at der er tale om et relativt nyt registreringssystem. Data vedrører udelukkende beboerklagenævnsager, hvor der er truffet afgørelse efter almenlejelovens kapitel 13 om lejerens brug af det lejede, der bl.a. indeholder reglerne om husordensovertrædelser i §§ 81-83.

### 5.1 Omfang af klager til boligorganisationer (registerdata)

Mens der i 2013 var 19,8 klager pr. 1000 beboere i de særligt udsatte boligområder, var det tilsvarende tal for de andre almene boligområder 11,6. Der er således registreret 70 procent flere klager pr. beboer i de særligt udsatte boligområder. Det er særligt kategorierne "Støj", "Generende brug af opgang, kælder eller fællesarealer, (herunder affald)" samt "Andet", hvor de særligt udsatte boligområder udmærker sig negativt. Det skal bemærkes, at Gellerupparken er fremtrædende i statistikken, primært pga. klager i kategorien "Generende brug af opgang, kælder eller fællesarealer (herunder affald)" samt "Andet". Sorteres Gellerupparken fra, var der i 2013 15,8 klager i de særligt udsatte boligområder per 1.000 beboere, hvilket svarer til en forskel på 36 procent.

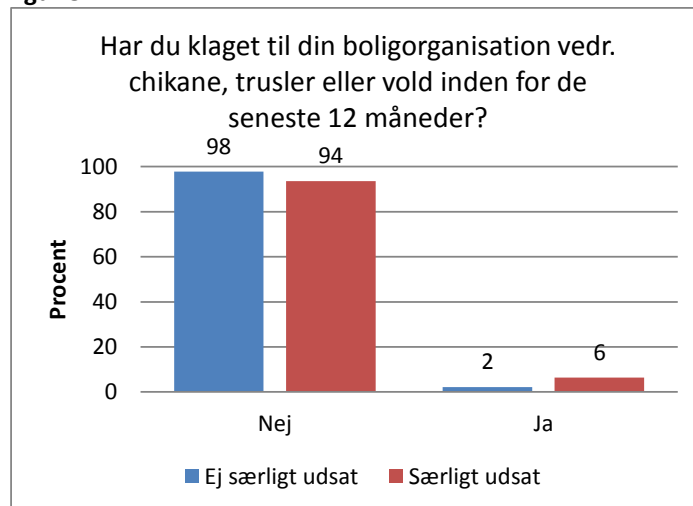
Det kan derudover bemærkes, at der er ganske få klager, der vedrører mere alvorlige forhold såsom "Trusler om vold, eller vold", "Hærværk" og "Chikane". En mulig forklaring kunne være, at beboerne snarere henvender sig til politiet end til boligorganisationerne vedrørende sådanne forhold.

**Tabel 2**

| Antal af klager for hhv. særligt udsatte boligområder og andre almene boligområder pr. 1000 beboere (2013) |                           |  |
|--|---------------------------|--|
| Særligt udsatte boligområder   | Andre almene boligområder | Karakter af forhold der klages over                                    |
| 6,1  | 4,0                       | Støj   |
| 4,9  | 0,5                       | Generende brug af opgang, kælder eller fællesarealer (herunder affald) |
| 0,2  | 0,1                       | Mangelfuld rengøring, lugtgener fra lejlighed                          |
| 1,1  | 1,3                       | Ulovligt husdyrhold eller utryghedsskabende husdyr                     |
| 0,1  | 0,0                       | Ulovlig parkering eller hensættelse af bil eller knallert              |
| 0,2  | 0,5                       | Trusler om vold, eller vold  |
| 0,5  | 0,1                       | Hærværk  |
| 0,0  | 0,2                       | Ildspåsættelse   |
| 2,7  | 4,4                       | Øvrig generende adfærd (fx generende knallertkørsel)                   |
| 0,2  | 0,0                       | Ulovlig fremleje   |
| 0,4  | 0,2                       | Chikane  |
| 0,0  | 0,2                       | Mislighold/vanrøgt af lejemaal   |
| 0,0  | 0,0                       | Ulovlig anvendelse af lejemaal   |
| 3,4  | 0,4                       | Andet  |
| <b>19,8</b>  | <b>11,6</b>               | <b>Klager I alt</b>  |

Som det fremgår af Figur 8 nedenfor, viser CATI-surveyen, at flere beboere i de særligt udsatte boligområder har klaget til deres boligorganisation inden for det sidste år (6 procent) end beboere i de andre almene områder (2 procent). Forskellen er statistisk signifikant.

Figur 8



**Chi<sup>2</sup>-test:** Signifikant (P <0,01)

Det skal bemærkes, at besvarelsene i CATI-surveyen omhandler klager om *chikane, trusler eller vold*, mens klagedata indhentet fra boligorganisationerne dækker et bredere spektrum af klager. Det bemærkes yderligere, at forståelsen af, hvad en klage er, formentlig er bredere i CATI-surveyen i den forstand, at mundtlige såvel som skriftlige klager til boligorganisationen kan indgå.

Som det fremgår af Kapitel 7, viser CATI-surveyen endvidere, at 4 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder har undladt at klage til deres boligorganisation af frygt for konsekvenserne, mens det tilsvarende tal for de andre almene boligområder er 2 procent.

## 5.2 Omfanget af sager ved beboerklagenævn i udsatte og andre almene boligområder

Som det fremgår af nedenstående tabel, har der været over 3 gange så mange sager indbragt for beboerklagenævnene vedrørende beboere i de andre almene boligområder sammenlignet med de særligt udsatte boligområder. En mulig forklaring kunne være den omfattende brug af konfliktmægling i de særligt udsatte boligområder, som flere aktører vurderer har nedbragt antallet af klager. En anden forklaring kunne være, at beboere har mulighed for selv at indbringe sager for beboerklagenævnet, såfremt boligorganisationen ikke inden for 4 uger reagerer på en klage med påmindelse til indklagede eller anden sanktion. Det kan i den forbindelse antages, at det primært vil være ressourcestærke beboere i ressourcestærke områder, der er bekendt med denne mulighed og anvender den.

**Tabel 3**

| Sager indbragt for beboerklagenævnene indberettet 2012-2015 |      |
|---|------|
| Sager i alt   | 65   |
| Antal sager i de særligt udsatte boligområder:              | 38   |
| Antal sager i andre almene boligområder:                    | 27   |
| Sager pr. 1000 beboere i særligt udsatte områder:           | 0,56 |
| Sager pr. 1000 beboere i de 10 andre almene boligområder:   | 1,72 |
| Gennemsnitlig behandlingstid for de 65 sager (dage):        | 93   |

## 6. UTRYGHED I DE SÆRLIGT UDSATTE OG ANDRE ALMENE BOLIGOMRÅDER

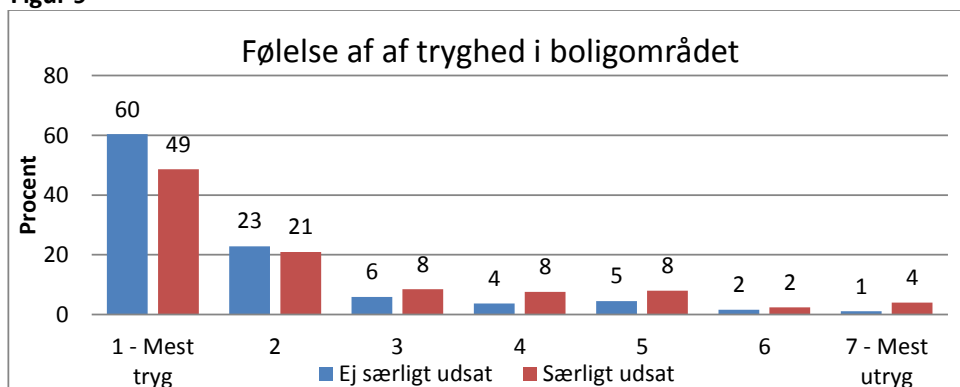
### 6.1 Oplevet utryghed i de særligt udsatte og andre boligområder

Både CATI-undersøgelsen og interviewundersøgelserne viser, at de fleste beboere grundlæggende føler sig trygge i de særligt udsatte såvel som andre almene boligområder. Samtidig peger materialet på, at der er en markant højere utryghed i de særligt udsatte boligområder.

Figuren nedenfor angår beboernes følelse af tryghed. Spørgsmålet er konstrueret som en skala fra 1 til 7, hvor 1 betyder "Jeg føler mig grundlæggende tryk i mit boligområde" og 7 betyder "Jeg føler mig grundlæggende utryk i mit boligområde". Som det fremgår, ser vi en væsentlig forskel på beboere i hhv. særligt udsatte og andre almene boligområder. Ser vi på gennemsnittet for beboere i de særligt udsatte og andre almene boligområder, er de henholdsvis 2,28 og 1,78 (en forskel på 0,503).

Samlet svarer 78 procent af beboerne i de særligt udsatte områder, at de er trygge i en eller anden grad (med besvarelser fra 1-3 på skalaen) mens 14 procent føler sig utrygge i en eller anden grad (med besvarelser fra 5-7 på skalaen). Politiets tryghedsindeks<sup>9</sup> for 2013, hvor samme spørgsmål anvendes, fremviser lignende resultater: 70 procent af beboerne i de særligt udsatte områder føler sig trygge i en eller anden grad, mens 19 procent føler sig utrygge i en eller anden grad. Til sammenligning føler 89 procent af borgerne i hele Danmark sig trygge i en eller anden grad, mens 8 procent føler sig utrygge i en eller anden grad. Det skal bemærkes, at Rigspolitiets liste over SUB-områder er anderledes om end delvist overlappende med Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets liste over særligt udsatte boligområder.

Figur 9



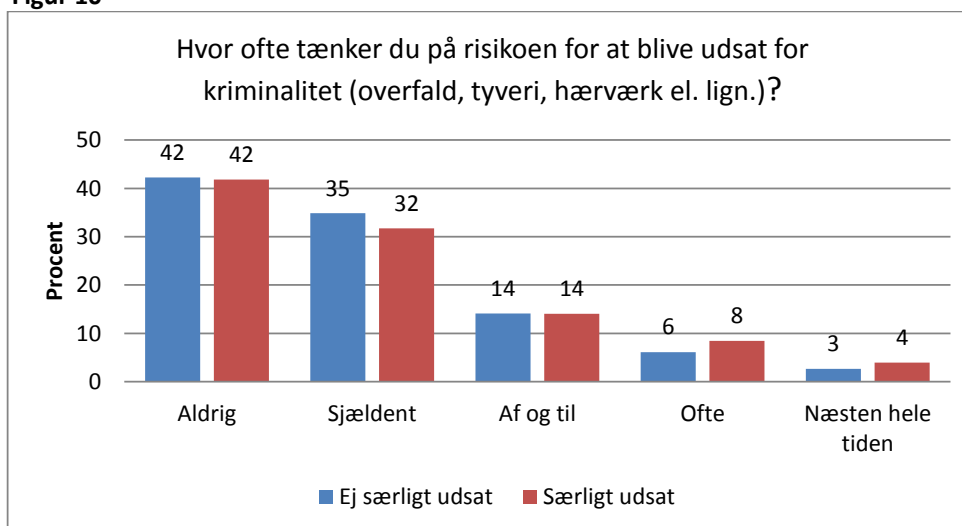
Z-test: Signifikant ( $P < 0,01$ )

<sup>9</sup> Politiets Tryghedsindeks: *En måling af trygheden i Danmark, i de 12 politikredse, i de fem største byer og i 34 særligt udsatte boligområder*. Rigspolitiet 2013:9f

Til sammenligning har Center for Boligsocial Udvikling i en undersøgelse<sup>10</sup> belyst utrygheden ved at færdes alene i sit boligområde, når det er mørkt. I undersøgelsen sammenlignes udsatte boligområder med danske byområder generelt. Her svarer 26 procent af beboerne i de udsatte boligområder, at de er utrygge ved at færdes alene i mørke mod 16 procent i danske byområder generelt.

Modsat følelsen af tryghed er der, som det fremgår af figuren nedenfor, ingen større forskelle at spore mht., hvordan respondenter fra hhv. særligt udsatte og andre almene boligområder svarer på spørgsmålet om, hvor ofte de "Tænker på risikoen for at blive udsat for kriminalitet (overfald, tyveri, hærværk eller lignende)". En Z-test viser endvidere, at forskellen ikke er signifikant.

**Figur 10**



Z-test: ikke signifikant (P = 0,158)

## 6.2 Regressionsanalyser vedrørende årsager til utryghed og bekymring for kriminalitet

For at komme nærmere årsagerne til den oplevede utryghed er der foretaget to regressionsanalyser, hvor de to ovenstående variable ("følelse af tryghed" og "hvor ofte tænker du på risikoen for at blive udsat for kriminalitet") indgår som afhængige variable. Da undersøgelsens primære formål er at undersøge, hvor stor en betydning det har, om et boligområde er særligt udsat, medtages denne variabel selvsagt. Herudover er det medtaget, hvorvidt man tidligere har været udsat for "chikane, trusler eller vold" samt "tyveri" og "indbrud", da sådanne negative oplevelser kan tænkes at øge følelsen af utryghed. Ligeledes er baggrundsvariablene alder, køn, etnisk oprindelse samt, hvorvidt respondenter har børn, medtaget.

<sup>10</sup> Center for Boligsocial Udvikling: *Trygheden i danske byområder: En måling af trygheden ved at bo og færdes i udsatte boligområder sammenlignet med andre byområder i Danmark*, 2013:14

### Regressionsanalyse for grundlæggende følelse af tryghed

Parameterkoefficienterne for den endelige regressionsmodel vedrørende følelse af tryghed i boligområdet fremgår af tabel 4 nedenfor. Bortset fra alder er samtlige uafhængige variable, som indgår i regressionsanalysen, binære. De antager værdien 1, hvis det pågældende kendetegn er opfyldt (hvis respondenterne bor i et særligt udsat boligområde, er kvinde etc.), og ellers værdien 0. Des større parameterkoefficient desto mere utrygge føler gruppen der har det pågældende kendetegn sig gennemsnitligt. Alder er en skalavariabel, hvor respondentens alder i år indgår, fx 45 år, og kan derfor ikke fortolkes på samme måde. Samtlige variables betydning, herunder alder, illustreres imidlertid i figur 11 nedenfor. Justeret R<sup>2</sup> er et mål for, hvor stor en del af variansen regressionsmodellen kan forklare. De variable der indgår i regressionsmodellen forklarer således til sammen 13,7% af variansen (de forskelle der er mellem respondenternes besvarelser på spørgsmålet om, hvor trygge de føler sig i deres boligområde). Når det gælder analyser af samfundsforhold er dette et almindeligt niveau.

**Tabel 4**

| Utryghed/tryghed: Variable                       | Parameterkoefficienter | P-værdier |
|--|------------------------|-----------|
| Alder  | 0,028                  | 0,003**   |
| Alder <sup>2</sup>                               | -0,000                 | 0,016*    |
| Særligt udsat boligområde                        | 0,395                  | 0,000**   |
| Køn (Kvinde)                                     | 0,180                  | 0,000**   |
| Udsat for chikane, trusler eller vold            | 1,646                  | 0,009**   |
| Etnicitet (Ikke-vestlig oprindelse)              | 0,259                  | 0,001**   |
| Udsat for tyveri inden for de sidste 12 måneder  | 0,570                  | 0,000**   |
| Udsat for indbrud inden for de sidste 12 måneder | 0,518                  | 0,000**   |
| Konstant   | 0,700                  | 0,002**   |
| Justeret R <sup>2</sup>                          | 0,137                  |           |

\* Signifikant ved et signifikansniveau på 0,05

\*\* Signifikant ved et signifikansniveau på 0,01

Som det fremgår af tabellen, spiller en række parametre en rolle for følelsen af tryghed. Når der ses bort fra alder, kan effekten af de forskellige variable aflæses af størrelsen på parameterkoefficienten. Det fremgår således, at den variabel der har størst indflydelse på følelsen af tryghed er, hvorvidt man har været udsat for chikane, trusler eller vold (1,65). Herefter følger hvorvidt man har været udsat for henholdsvis tyveri (0,57) og indbrud (0,52). Først på fjerdepladsen optræder hvorvidt man bor i et særligt udsat boligområde (0,39). Det skal dog bemærkes, at effekten af de tre førstnævnte variable kun gælder for en lille del af respondenterne, hvorimod effekten af at bo i et særligt udsat boligområde gælder for samtlige beboere i disse områder.



Regressionsanalysen viser, at en del af forskellen på hvor trygge beboere i hhv. særligt udsatte og andre almene boligområder gennemsnitligt føler sig, er en effekt af, at flere beboere i de særligt udsatte boligområder har været udsat for chikane, trusler eller vold, tyveri samt indbrud.<sup>11</sup> Men selv når der kontrolleres for disse individuelle forhold har *områdeeffekten* 'særligt udsat boligområde' stadig en væsentlig betydning.

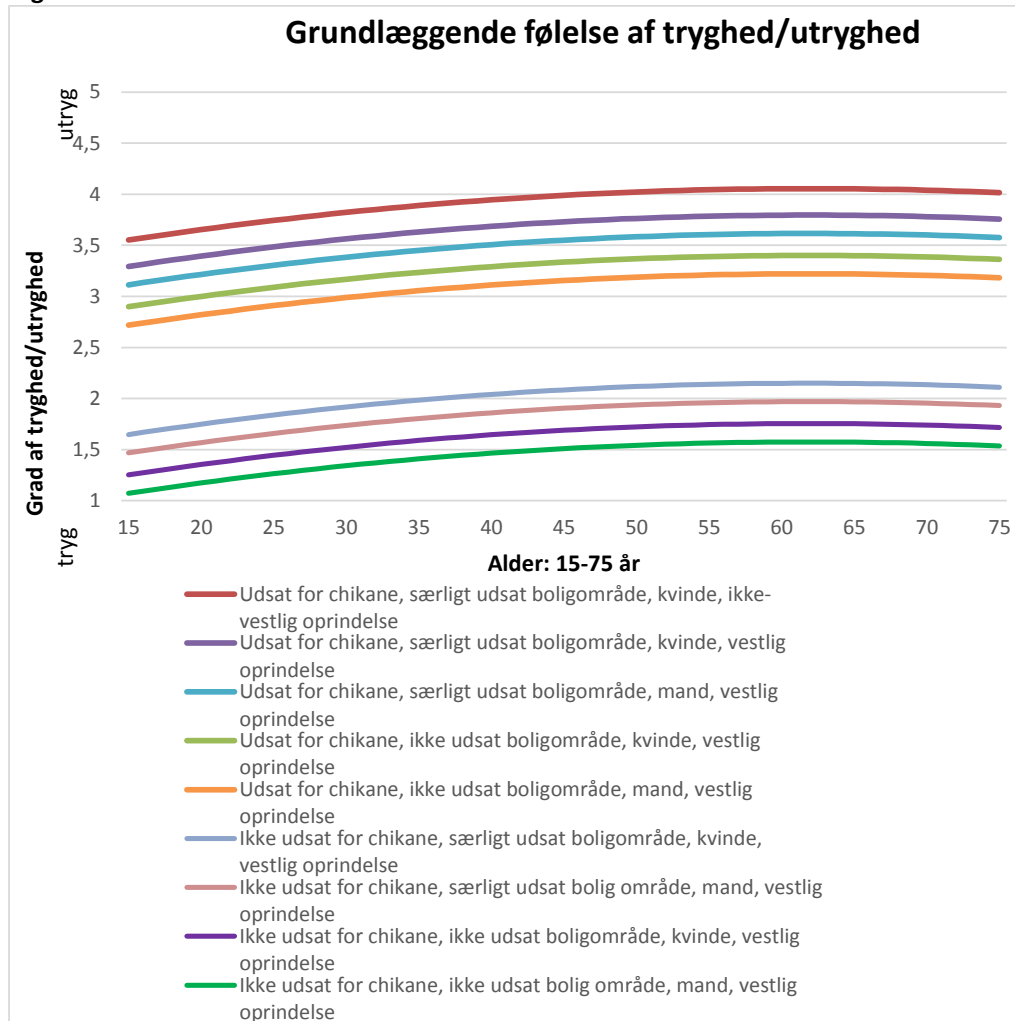
Som det fremgår af Tabel 4, spiller køn og etnicitet også en rolle for trygheden, således at kvinder og personer med ikke-vestlig oprindelse føler sig mere utrygge end mænd og personer med dansk/vestlig oprindelse. Særligt effekten af køn er dog lille (0,18).

I figur 11 nedenfor illustreres effekten af udvalgte variable grafisk. For overskuelighedens skyld er ikke medtaget *udsat for tyveri* og *udsat for indbrud*. Dette indebærer, at regressionslinjerne i grafen alle repræsenterer personer, der ikke har været udsat for hverken tyveri eller indbrud.

---

<sup>11</sup> Parameterkoefficienten for at bo i et særligt udsat boligområde er imidlertid ikke voldsomt meget mindre end forskellen på gennemsnittet mellem, hvad beboere i henholdsvis udsatte og andre almene boligområder svarer på spørgsmålet om, hvor trygge de føler sig. Forskellen på gennemsnittet for de to grupper er, som det fremgår af afsnit 6.1 ovenfor, 0,503. Regressionsanalysen viser således, at når samtlige parametre i modellen medtages, mindskes betydningen af at bo i et særligt udsat boligområde med 22,5 procent (fra 0,503 til 0,39).

Figur 11



Langs illustrationens lodrette akse vises graden af tryghed/utryghed. Svaret 1 implicerer, at respondenteren føler sig "Grundlæggende tryk", mens svaret 7 betyder "Grundlæggende utryk". Langs illustrationens vandrette akse løber beboernes alder, og af grafernes buede form fremgår det, at graden af utryghed stiger med alderen indtil omkring 65 år, hvorefter den falder igen. En del af variationen i tryghed/utryghed kan således føres tilbage til aldersforskelle blandt de adspurgte beboere. Man kunne forestille sig, at årsagen til, at betydningen af alder for følelsen af tryghed ikke er lineær er, at beboere som har børn, føler sig utrygge på børnenes vegne. Variablen vedrørende, hvorvidt respondenteren har børn, viser sig imidlertid ikke at være signifikant, hvorfor dette må antages ikke at være tilfældet.

Som beskrevet er den parameter, der har størst betydning for graden af tryghed, hvorvidt man tidligere har været udsat for chikane eller ej. I grafen ses dette ved, at den øverste klynge af regressionslinjer (de 5 øverste linjer) repræsenterer de beboere, der tidligere har

været udsat for chikane, mens den nederste klynge af regressionslinjer (de 4 nederste linjer) repræsenterer de beboere, der ikke har været udsat for chikane.

Inden for de to klynger af regressionslinjer ses en række mindre forskelle, som illustrerer betydningen af køn, hvorvidt beboeren bor i et særligt udsat boligområde samt etnisk oprindelse. For at forsimple den grafiske fremstilling har vi holdt den etniske oprindelse konstant for alle grafer på nær én. Betydningen af etnisk oprindelse er således illustreret ved forskellen på de to øverste regressionslinjer i grafen (den røde og den lilla).

Som det fremgår af grafens øverste regressionslinje, er den beboertype, der føler sig mest utryk således en kvinde på 60 - 65 år med ikke-vestlig oprindelse, der bor i et særligt udsat boligområde og har været udsat for chikane. Modsat er den beboertype der føler sig mest tryk, som det fremgår af den nederste regressionslinje, en ung mand på 15 - 20 år, med dansk/vestlig oprindelse, der bor i et andet alment boligområde og ikke har været udsat for chikane.

#### Regressionsanalyse vedrørende bekymring for at blive udsat for kriminalitet

Nedenfor beskrives resultaterne af regressionsanalysen for *Bekymring for at blive udsat for kriminalitet*. Der er anvendt samme uafhængige variable som i ovenstående. Imidlertid viste etnisk oprindelse sig ikke at være signifikant, hvorfor den ikke er medtaget i den endelige model. Parameterkoefficienterne fremgår af Tabel 5 nedenfor.

**Tabel 5**

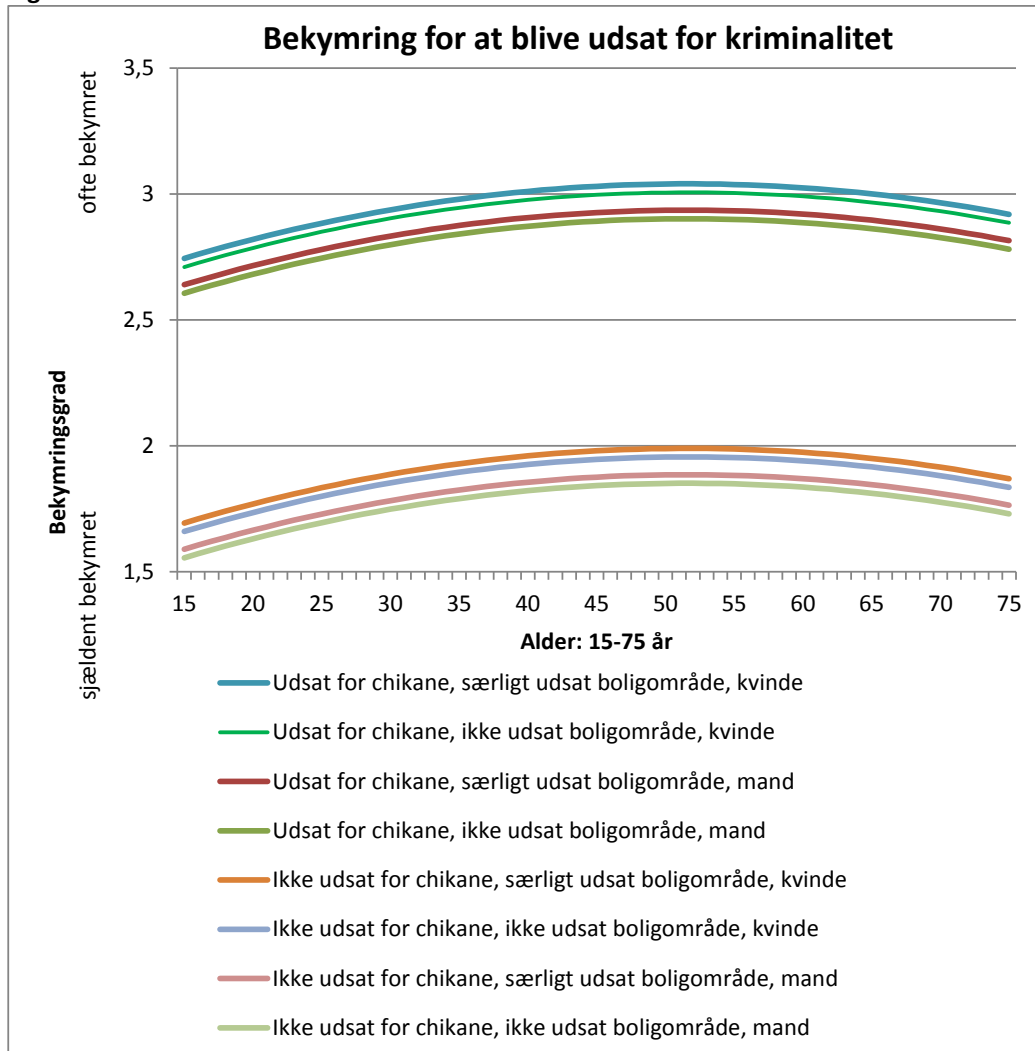
| Bekymring for kriminalitet: Variable             | Parameterkoefficienter | P-værdier |
|--|------------------------|-----------|
| Alder  | 0,023                  | 0,000**   |
| Alder <sup>2</sup>                               | -0,000                 | 0,001**   |
| Særligt udsat boligområde                        | 0,034                  | 0,575     |
| Køn (Kvinde)                                     | 0,104                  | 0,027*    |
| Udsat for chikane, trusler eller vold            | 1,050                  | 0,000**   |
| Udsat for tyveri inden for de sidste 12 måneder  | 0,443                  | 0,000**   |
| Udsat for indbrud inden for de sidste 12 måneder | 0,193                  | 0,015*    |
| Konstant   | 1,264                  | 0,000**   |
| Justeret R <sup>2</sup>                          | 0,110                  |           |

\* Signifikant ved et signifikansniveau på 0,05

\*\* Signifikant ved et signifikansniveau på 0,01

Parameterkoefficienten for særligt udsat boligområde er ikke signifikant, hvilket ikke er overraskende, da variabelen heller ikke viste sig at være signifikant ved Chi<sup>2</sup> testen, der beskrives ovenfor i afsnit 6.1. Variabelen er medtaget i regressionsmodellen på trods af dette, da det er den variabel, der har vores primære interesse. Bortset fra, at parameteren *særligt udsat boligområde* ikke er signifikant, minder resultaterne om regressionsmodellen vedrørende følelsen af tryk. Dog er effekten af samtlige parametre mindre. Udvalgte regressionslinjer fremgår af nedenstående grafiske illustration:

Figur 12



Som det fremgår af grafen, er det primært tidligere oplevelser af chikane samt alder, der har betydning. Køn, tyveri og indbrud spiller hver især en mindre rolle. Interessant nok synes det at blive udsat for forskellige former for kriminalitet at have varierende betydning for bekymringen for fremtidig kriminalitet. Den personrettede kriminalitet er (måske ikke overraskende) den, der fremkalder størst bekymring. Dernæst kommer tyveri og endelig indbrud, som har en ganske lille betydning.

### 6.3 Årsager til utrygheden (resultater af den kvalitative undersøgelse)

Interviewundersøgelsen tyder på, at det fortrinsvist er kvinder, ældre beboere, forældre til unge beboere samt nytillflyttere til området, der oftest føler sig utrygge. Nedenfor præsenteres en række andre faktorer, som den kvalitative undersøgelse viser kan være utryghedsskabende.

### **Ændringer i beboersammensætningen**

Det fremgår af interviewundersøgelsen, at markante ændringer i beboersammensætning kan virke utryghedsskabende på især ældre beboere, der har boet i boligområdet længe. Dette gør sig særligt gældende i Bellahøj, hvor etnisk danske beboeres utryghed i høj grad tilskrives tilflytningen af indvandrere og efterkommere af indvandrere, hvis normer og adfærd opleves som markant anderledes end de etnisk danske beboeres. Tilstedeværelsen af børn i det offentlige rum uden forældre- eller voksenopsyn til sent om aftenen opfattes af flere etnisk danske såvel som minoritetsetniske beboere som grundlæggende problematisk i flere boligområder.

### **Boligområdernes fysiske rammer**

Områdernes fysiske rammer, herunder i særdeleshed belysningen, bidrager i høj grad til beboernes oplevelse af tryghed hhv. utryghed forbundet med at færdes i området, især i aften- og nattetimerne. Forekomsten af mørke kældre og kælderskakte, mørke stier, høje hække og andre fysiske barrierer, der hindrer frit udsyn, kan virke utryghedsskabende på beboerne. Af interviewundersøgelsen fremgår det, at det især er kvinder, der bekymrer sig om potentielle farer forbundet med synlighed, når man færdes i området. Flere af de interviewede aktører understreger, at øget fokus på de fysiske forholds betydning for trygheden, herunder gennemførelse af tryghedsvandringer flere steder samt øget belysning i udendørsområder, opgange og kældre, har bidraget til at øge trygheden betydeligt.

### **Omtalen af de særligt udsatte boligområder i offentligheden**

Især boligudlejningschefer, politiet og repræsentanter for afdelingsbestyrelser hæfter sig ved, at mediernes negative omtale af de særligt udsatte boligområder påvirker beboernes bevidsthed med øget utryghed til følge. Politiet skønner flere steder, at beboernes oplevede utryghed i højere grad skyldes områdernes dårlige rygte end de faktiske forhold. I forlængelse heraf betragtes det af flere aktører som en prioritet at få modificeret det ofte entydigt negative billede, der tegnes i mediernes. "Man hører så meget", som en beboer siger, og "det man hører" kan bidrage til øget utryghed ved at fremmane et markant mere negativt billede af områderne, end hvad de faktiske forhold berettiger. På spørgsmålet om hvorvidt de opfatter beboernes frygt som overdrevet, svarer politiet i Bispehaven eksempelvis: "*Ja, det er i hvert fald det, som jeg oplever. Jeg kan ikke genkende folks frygt, det kan jeg ikke.*"

Interviewmaterialet viser dog, at der kan være store forskelle på de enkelte respondents oplevelse af trygheden i områderne (se fx afsnit 7.1 om frygt for at anmelde og klage). Interviewundersøgelsen tyder endvidere på, at den offentlige diskurs' betydning for beboernes oplevelse af utryghed primært gør sig gældende i forhold til nytillflyttere samt til en hvis grad de ældre beboere. Flere af de interviewede beboere beskriver i forlængelse heraf, at de er trygge i deres eget (særligt udsatte) boligområde, men at de ville være utrygge ved at færdes i andre særligt udsatte områder.

## **6.4 Hvem forårsager utrygheden i de særligt udsatte boligområder**

Interviewundersøgelserne viser, at det ofte er ganske få beboere, der tegner sig for langt størstedelen af den mere alvorlige problemskabende adfærd og kriminalitet i de særligt

udsatte boligområder. De involverede aktører vurderer, at der i mange områder er tale om mellem 10 og 20 beboere, mens antallet er noget højere i de største udsatte boligområder.

De mere bredt opfattede utryghedsskabende beboere kan overordnet opdeles i fire kategorier:

- Grupperinger af unge drenge
- Grupperinger af ældre drenge og unge mænd
- Psykisk syge og alkohol- og stofmisbrugere
- Enkelte problemskabende individer eller familier, der af forskellige årsager fungerer dårligt, og hvis adfærd påvirker de øvrige beboere i nærområdet.

Det skal understreges, at kategorierne ikke er gensidigt udelukkende, og at der ofte er overlap. Eksempelvis ses psykisk sygdom eller misbrug ofte i de udsatte familier, ligesom der hos de enkelte drenge i de utryghedsskabende grupperinger ofte ses hjemmeforhold, der bevirker, at de opholder sig meget udenfor.

De unge drenge er på helt ned til 8 år og op til teenageårene, og de opholder sig uden forældre- eller voksenopsyn på gaden, på pladser og legepladser, og i områdernes kældre. Grupperne udviser varierende grader af normbrydende og problemskabende adfærd, som forårsager utryghed hos især de kvindelige beboere og til en vis grad de øvrige unge beboere i områderne. Interviewundersøgelsen tyder på, at Bellahøj er mere sammenligneligt med de særligt udsatte boligområder end med de andre almene boligområder (Bellahøj figurerer ikke på listen over særligt udsatte boligområder). Flere informanter angiver, at en mindre gruppe drenge dominerer legepladser og boldbaner i området og afholder andre unge fra at benytte disse, ligesom forældre til de øvrige børn vægrer sig ved at lade deres børn lege i området. Flere informanter i Bellahøj såvel som i de særligt udsatte boligområder peger på, at problemerne med denne gruppe er væsentlig større i sommermånederne og i ferierne, hvor børnene er hjemme, og hvor evt. anbragte børn er på besøg hos deres forældre.

Gruppen af lidt ældre drenge og unge mænd er ofte ansvarlige for den hårdere organiserede kriminalitet, blandt andet i form af salg af våben og narkotika. I visse områder har de tilknytning til bandemiljøer og har været part i opgør, der har involveret skydevåben og knivstikkeri. Interviewundersøgelsen tyder på, at adfærden hos denne gruppe i nogle områder er mindre højlydt og provokerende end hos de helt unge, og det skønnes, at gruppen pga. dens 'forretninger' i mindre grad ønsker at tiltrække sig politiets og myndigheders opmærksomhed. I andre områder angives det, at det tydeligt mærkes på mængden af uro i området, om de kriminelle elementer afsoner fængselsstraf eller er 'hjemme'.

I tillæg til grupperingerne af drenge og unge mænd peges der i interviewundersøgelsen på, at enkeltstående familier og individer med store sociale og psykiske problemer kan forårsage betydelig utryghed i områderne. I disse særligt udsatte familier opleves det, at forældrene ikke magter at tage vare på deres børn, hvis opførsel således udadtil kommer til at afspejle de dårlige forhold i hjemmet. De psykisk syge og alkohol- og stofmisbrugere, som ofte er anvist lejligheder i boligområderne af kommunerne, betragtes som en væsentlig utryghedsskabende faktor i særligt udsatte boligområder såvel som andre almene boligområder. Disse gruppers problematiske adfærd opleves ofte mere lokalt, eksempelvis i enkelte opgange eller på bestemte lokaliteter.

Interviewundersøgelsen peger på, at især ejendomsfunktionærer, samt repræsentanter for boligorganisationer og afdelingsbestyrelser kan være særligt udsatte ift. trusler, vold og overfald fra denne gruppe. Der er i interviewene fremkommet flere eksempler på, at ansatte og medlemmer af afdelingsbestyrelser er blevet truet eller forulempet af psykisk syge eller påvirkede beboere.

## 7. FRYGT FOR AT ANMELDE OG KLAGE

CATI-undersøgelsen viser, at langt størstedelen af beboerne (96 procent) ikke har undladt at kontakte politiet eller klage til deres boligorganisation vedrørende chikane, trusler eller vold.

CATI-surveyen og interviewundersøgelsen viser dog også, at frygt for at anmelde og klage over chikane og problemskabende adfærd er et fænomen der særligt gør sig gældende i de særligt udsatte boligområder. Ifølge CATI-surveyen har rundt regnet 4 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder undladt at kontakte politiet vedr. chikane, trusler eller vold. Undladelse af klager til boligorganisationen vedrørende samme problematikker (jf. Kapitel 5) har samme omfang (4 procent har undladt at klage). Det skal dog bemærkes, at der i førstnævnte spørgsmål spørges til, hvorvidt det har fundet sted inden for de seneste 12 måneder, hvorimod spørgsmålet om undladelse af klager ikke er tidsafgrænset.

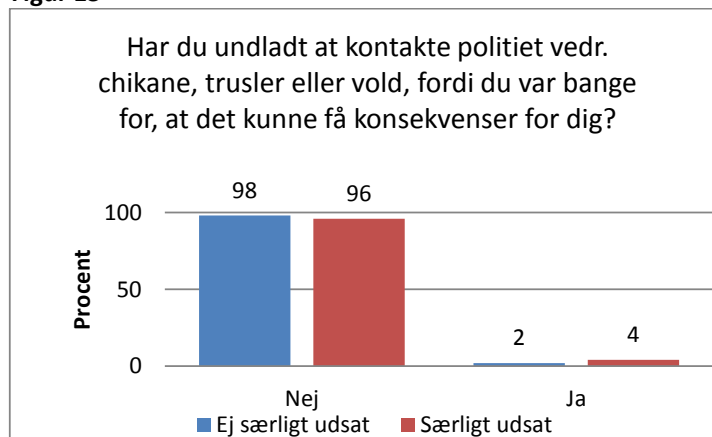
Interviewmaterialet vidner om, at de fleste informanter er af den opfattelse, at undladelse af at anmelde og klage er et problem i de særligt udsatte boligområder, særligt hvis potentielle klager vedrører unge med et tilhørsforhold til bander og bandelignende grupperinger. Problemet synes imidlertid også at forekomme i relation til beboere, der oplever naboer som truende.

### 7.1 Frygt for at anmelde og klage

#### Undladelse af kontakt til politiet af frygt for repressalier (CATI-survey)

Henholdsvis 2 procent af beboerne i de andre almene boligområder og 4 procent af beboerne i de særligt udsatte boligområder svarer, at de har undladt at kontakte politiet vedrørende chikane, trusler eller vold, fordi de var bange for, at det kunne få konsekvenser for dem. Forskellen er statistisk signifikant. 1 ud af 25 beboere i de særligt udsatte boligområder har således undladt at kontakte politiet af frygt for repressalier, mens dette kun gør sig gældende for ca. 1 ud af 50 beboere i de andre almene boligområder. Bemærk, at der her ikke som i ovenstående spørges til, om det har fundet sted inden for de sidste 12 måneder.

Figur 13



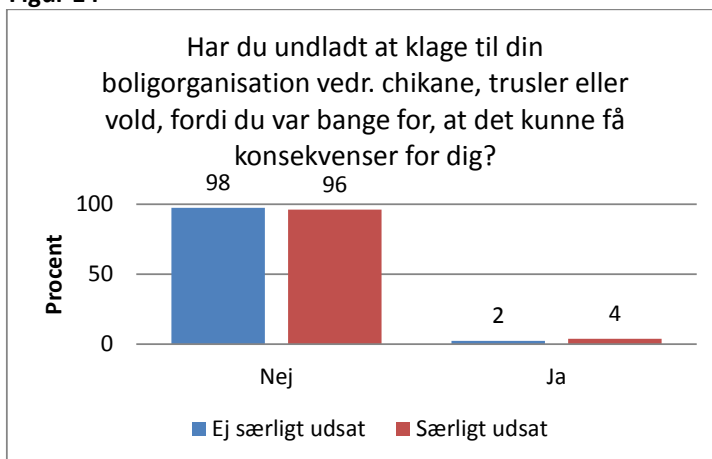
Chi<sup>2</sup>-test: Signifikant (P < 0,05)



### Undladelse af klager til boligorganisation pga. frygt for repressalier (CATI-survey)

Som det fremgår af Figur 14 nedenfor, er der en forskel på de særligt udsatte boligområder og de andre almene boligområder, når man ser på, hvor mange beboere der har undladt at klage til boligorganisationen vedrørende chikane, trusler eller vold af frygt for, at det kunne få konsekvenser for vedkommende. Forskellen er statistisk signifikant.

Figur 14



Chi<sup>2</sup>-test: Signifikant (P <0,05)

Af interviewundersøgelsen med de boligsociale medarbejdere fremgår det, at konsekvenserne ved at anmelde hændelser til politiet eller boligorganisationerne kan være voldsomme. Medarbejderne beretter om flere konkrete eksempler på personer eller familier, der har været udsat for trusler, indbrud, hærværk, overfald og chikane efter at have anmeldt kriminalitet eller problemskabende adfærd. Flere af disse har følt sig nødsaget til at flytte. I Bispehaven anslår de boligsociale medarbejdere, at der alene det sidste år er 8-10 familier, der er flyttet på grund af trusler og overfald på baggrund af anmeldt kriminalitet. En boligsocial medarbejder i Tingbjerg udtaler i denne forbindelse "Jeg tror, at beboerne godt er klar over, at de kan bruge de midler, de nu har behov for at bruge, for at få folk til at holde mund. Jeg tror, at folk (de øvrige beboere – red.) godt er klar over, at det ikke er nogen, man skal lægge sig ud med." Hvor stort omfanget af dette fænomen er, kan vi dog ikke på baggrund af interviewundersøgelsen afgøre. Interviewmaterialet viser også, at der kan være store forskelle på de enkelte respondenters oplevelse af trygheden i områderne (se fx afsnit 6.3).

Både CATI-surveyen og interviewundersøgelsen tyder imidlertid på, at frygt for at anmelde og klage til hhv. politi og boligorganisationer er et relativt udbredt fænomen i de særligt udsatte boligområder. Som beskrevet ovenfor, har 1 ud af 25 beboere, eller dobbelt så mange som i andre almene boligområder, undladt at kontakte politiet vedrørende chikane, trusler eller vold. Ydermere vurderes det på baggrund af den kvalitative undersøgelse at være sandsynligt, at der i de særligt udsatte boligområder skal mere til, førend beboere overvejer at anmelde forhold til politiet, da beboerne er vænnet til et større omfang af chikane og problemskabende adfærd. Det er vanskeligt præcist at opgøre, hvor stor effekten af denne tilvænning er.

## 8. BOLIGORGANISATIONER OG MYNDIGHEDERS HÅNDTERING AF KLAGESAGER

En del af undersøgelsens opdrag har været at undersøge, hvordan boligorganisationerne og landets fogedretter håndterer beboerklagesager vedrørende chikane og problemskabende adfærd, og hvordan sagsgangen i disse klagesager forløber. Specifikt har undersøgelsen set på betydningen af en række lovgivningsmæssige tiltag på det boligretslige område for håndteringen af beboerklagesager, herunder udsættelsessager. Da hverken boligorganisationer eller fogedretterne fører detaljeret statistik over typer af udsættelsessager, har det ikke været muligt ad denne vej at tilvejebringe data vedrørende antallet af afviste hhv. gennemførte udsættelsessager vedrørende chikane og problemskabende adfærd. Undersøgelsens datagrundlag består derfor af kvalitative interview med boligudlejningschefer og repræsentanter ved landets fogedretter, samt af en omfattende korrespondance med fogedretterne.

Ligesom der ses forskelle i registreringspraksis, forekommer der store variationer i boligorganisationernes praksis i behandling af klagesager. Overordnet følger boligorganisationerne ministeriets retningslinjer for reaktionsmuligheder vedrørende husordensovertrædelser, men der ses store forskelle i tolerancetærsklen for, hvad der betragtes som acceptabel hhv. uacceptabel adfærd. Interviewundersøgelsen viser, at der i nogle af de mere velfungerende boligområder er en tendens til at reagere langt hurtigere og mere kontant ved selv små husordensovertrædelser, mens der i de særligt udsatte boligområder er en højere tærskel for, hvad beboere såvel som boligorganisationer tolererer.

Det fremgår af undersøgelsen, at der overordnet er ganske få udsættelser af beboere med baggrund i husordensovertrædelser, og at langt størstedelen af udsættelserne sker på baggrund af huslejerestancer.

Nyere lovgivning, der har haft til formål at gøre det lettere at sætte problemskabende lejere ud af deres boliger, anvendes i praksis kun i ringe grad. Det gælder især muligheden for at føre vidner ved fogedretterne, idet sager om husordensovertrædelser sjældent er så entydige, at de kan nyde fremme ved fogedretterne. Der er udbredt enighed blandt boligorganisationerne og dissers advokater om, at det er svært at få udsættelsessagerne fremmet ved fogedretterne. Fogedretterne bekræfter, at det er et fåtal af denne typer sager, der egner sig til behandling ved fogedretten, og det vurderes, at det hovedsageligt er boligretten, der bør føre sådanne sager.

Det er generelt boligorganisationernes vurdering, at den tid, der går fra anlæggelsen af en klage til boligretten fælder en afgørelse, er for lang i alvorlige sager, eksempelvis hvor en beboer gentagne gange trues af en nabo. Den generelle opfattelse er på den ene side, at der skal være retssikkerhed for den indklagede, men at det samtidig er krænkende for retsfølelsen, at det i flere tilfælde er den krænkede part, der "straffes" i den forstand, at vedkommende føler sig tvunget til at flytte. Der er i denne forbindelse et udtalt ønske om en hurtigere sagsgang.

## 8.1 Sagsgangen ved klagesager

Der har igennem de senere år været stigende fokus på problemskabende adfærd i udsatte boligområder. Indsatsen for at vende den negative udvikling og styrke beboernes tryghed har bl.a. indebåret ændringer i lovgivningen rettet mod at mindske kriminelles tilknytning til og negative påvirkning af boligområderne. På det boligretslige område er særligt to forhold væsentlige i forbindelse med nærværende undersøgelse:

1. **Højesteretsdom af 22. august 2013:** De såkaldte "Brabrand-sager", hvor to familiers boliglejemål blev ophævet som følge af kriminalitet begået af familiernes børn.
2. **Indsættelse af stk. 3 i § 107 i almenlejeloven**, med virkning fra d. 1.1.2011, hvorved fogedretterne gives adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55 om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Det særlige for Højesterets dom af 22. august 2013 er, at der med dommen blev skabt præcedens for, at lederen hæfter for, og dermed kan udsættes pga., kriminalitet begået af enkelte medlemmer af husstanden. I Brabrand-sagerne blev to familier sat ud af deres hjem pga. sønnernes kriminalitet, i dette tilfælde forsætlig nedbrænding af en lokal børnehave. I begge tilfælde var sønnerne ikke registreret med folkeregisteradresse på forældrenes lejemål, men det skønnedes, at deres tilknytning til lejemålet og dermed boligområdet var tilstrækkelig stor til at udgøre en fare for fortsat kriminalitet og problemskabende adfærd i området.

I praksis betyder §107 stk. 3, at fogedretternes kompetencer udvidedes til at omfatte sager om tilsidesættelse af god skik og orden, som traditionelt behandles af boligretten, samt at der, med henvisning til retsplejelovens kapitel 55, undtagelsesvist tillades anden bevisførelse end partsforklaring eller dokumentbevis, dvs. at der gives mulighed for at føre vidner. Lovgivningen har til formål at sikre en hurtigere sagsbehandling i udsættelsessager med baggrund i tilsidesættelse af god skik og orden og at øge trygheden for de øvrige beboere i området.

Ved klager over andre beboeres adfærd følger de fleste boligorganisationer en fastlagt praksis, som lægger sig op ad Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters notat af 8. oktober 2012 vedrørende reaktionsmuligheder ved husordensovertrædelser (bilag 4). Som beskrevet nedenfor, består sagsgangen af et antal skriftlige henvendelser til indklagede beboere, hvorefter sagen, såfremt det forhold der ledte til klagen ikke ophører eller gentages, kan overbringes til advokat/beboerklagenævnet. I praksis varierer antallet af skriftlige henvendelser, der udsendes, inden sagen sendes videre til andre instanser fra boligorganisation til boligorganisation, men som oftest er der tale om 3 påmindelser.

Ifølge boligorganisationerne 'løses' mindre alvorlige klagesager som oftest efter første eller anden skriftlige henvendelse til indklagede, og det er ganske få klager, der viderebringes til advokat eller beboerklagenævn. Imidlertid ses det af registerdata fra flere boligorganisationer, at beboere har indbragt klager for boligorganisationen adskillige gange, eksempelvis pga. tilbagevendende støjende adfærd hos naboer, uden at det har fået konsekvenser for indklagede. Det fremgår ligeledes af interviewundersøgelsen med beboere,

at der i nogle boligområder er ringe tillid til, at boligorganisationen kan afhjælpe de forhold, der klages over.

### **Konfliktmægling**

Flere boligorganisationer beretter, at de benytter konfliktbehandlingsmetoder eller konfliktmæglere i forbindelse med klager over andre beboeres adfærd. Enkelte af de større boligorganisationer, eksempelvis KAB (på forsøgsbasis) og FSB, benytter professionelle konfliktmæglere som led i løsning af beboerkonflikter. Andre, eksempelvis Vibo, henviser beboere til ekstern konfliktrådgivning (eksempelvis Center for Konfliktløsning). I flere boligorganisationer har ejendomsfunktionærer gennemgået kurser i konfliktbehandling, og i to af de særligt udsatte områder har man ansat en pensioneret politibetjent til at håndtere nabostridigheder og andre konflikter. Nogle steder er konfliktmægling som udgangspunkt obligatorisk forud for eventuel videresendelse af sagen til advokat eller beboerklagenævn. Der er generelt stor tilfredshed med disse ordninger, og vurderingen er, at konfliktbehandlingsmetoder og mægling både forebygger eskalering af konflikter og videresendelse af sager til beboerklagenævn og domstole.

### **Sagsgangen ved beboerklager**

Med udgangspunkt i Ministeriets notat om reaktionsmuligheder ved husordensovertrædelser gennemgås der i det følgende, hvordan sagsgangen ved beboerklager kan forløbe:

#### *1. Bekymringsbrev<sup>12</sup>*

I nogle boligområder udsender boligorganisationen et bekymringsbrev til lejer, når organisationen bliver opmærksom på, at lejer eller dennes husstand udviser problemskabende adfærd i området. Bekymringsbrevet er en uformel påtale af forholdene.

#### *2. Påmindelse fra udlejer*

Den første formelle reaktion fra boligorganisationens side er en påmindelse om fremover at overholde husordenen. Påmindelsen stiles til lejer, uanset om det er lejer selv, lejers husstand eller lejers gæster, der har overtrådt husordenen. I praksis gives der ofte op til flere påmindelser, inden næste skridt tages i brug. Antallet af påmindelser varierer afhængigt af forseelsens karakter og grovhed samt af boligorganisationens tolerancetærskel for generende adfærd.

#### *3. Beboerklagenævnet – Advarsel*

Boligorganisationen kan indbringe sagen for beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet kan give den misligholdende lejer en formel advarsel om, at fornyet overtrædelse af husordenen kan føre til alvorligere sanktioner.

#### *4. Beboerklagenævnet - Lejeforholdet gøres betinget*

Beboerklagenævnet kan gøre den misligholdende lejers lejermål betinget. Hvis dette sker, kan lejermålet opsiges eller ophæves, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder de betingelser, beboerklagenævnet har fastsat vedrørende adfærd i ejendommen.

---

<sup>12</sup> Bekymringsbrev fremgår ikke af Ministeriets notat, men er en praksis, nogle boligorganisationer har valgt at indføre med henblik på at undgå, at u hensigtsmæssig opførsel bliver til en 'sag'.

### 5. Opsigelse

Boligorganisationen kan opsigse lejemål med baggrund i husordensovertrædelser, der er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet. Opsigelse sker med 3 måneders varsel. Ved opsigelse kan lejer inden 6 uger efter modtagelse af opsigelsen gøre indsigelse med den virkning, at boligorganisationen skal indbringe sagen for boligretten. Når lejemålet er opsagt, og hvis lejer rettidigt har gjort indsigelse, skal boligorganisationen indbringe sagen for boligretten. Under boligretssagen skal boligorganisationen bevise, at der har været tilstrækkeligt grundlag for opsigelsen. Har lejer ikke gjort indsigelse rettidigt, kan sagen sendes direkte i fogedretten, idet opsigelsen kan danne grundlag for en umiddelbar fogedforretning.

### 6. Ophævelse

Ophævelse af lejemålet medfører, at lejer skal flytte straks. Ophævelse forudsætter, at husordensovertrædelserne er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. I praksis anvendes ophævelse kun ved de groveste tilfælde af husordensovertrædelser, eksempelvis når lejers adfærd udgør en fare for de andre beboeres sikkerhed enten pga. groft mislighold af lejemålet eller pga. eller trusler om vold eller vold.

### 7. Fogedret eller boligret

Når lejemålet er opsagt eller ophævet, skal der tages stilling til, om sagen kan sendes direkte i fogedretten med henblik på udsættelse af lejer ved en umiddelbar fogedforretning, eller om sagen skal prøves i boligretten, hvis lejer ikke flytter frivilligt.

Hvis lejeren trods ophævelsen af lejeaftalen ikke fraflytter, kan boligorganisationen anmode fogedretten om at udsætte lejeren af lejemålet. Dette kan typisk kun ske efter, at der er opnået dom eller retsforlig i boligretten.

Med henblik på hurtigere at få lejer sat ud af lejemålet efter en ophævelse, blev der som beskrevet med virkning fra 1. januar 2011 indsat en bestemmelse i almenlejelovens § 107, stk. 3, hvorefter fogedretten kan tillade boligorganisationen at føre vidner som bevis for, at lejemålet er ophævet med rette. Hvis boligorganisationen kan sandsynliggøre, at lejemålet er ophævet med rette, og hvis det kan antages, at afhøring af nogle få vidner kan give tilstrækkeligt bevis for ophævelsens berettigelse, er der derfor grundlag for at sende sagen direkte i fogedretten uden forudgående strafferetlig afgørelse.

Afviser fogedretten i sådanne tilfælde at tillade bevisførelse i form af vidneforklaringer, kan der være grundlag for at kære afgørelsen til landsretten. Vælger boligorganisationen ikke at kære til landsretten, henvises sagen til fornyet behandling i boligretten.

## 8.2 Boligorganisationernes anvendelse af lovgivningen ifm. sager vedrørende chikane og problemskabende adfærd

### Muligheden for at ophæve lejemål på baggrund af sønners kriminalitet

I interviewundersøgelsen blandt personer tilknyttet de 12 udvalgte boligområder er udlejningscheferne for de respektive boligorganisationer blevet spurgt, om boligorganisationerne har anvendt muligheden for at ophæve lejemål som følge af kriminalitet begået af familiers børn eller øvrige husstand. Kun i 4 af de 12 boligområder har man anvendt denne mulighed. Det drejer sig om Parkvej, Bellahøj, Bispehaven og Vollsrose, hvor Bispehaven og Vollsrose er på ministeriets liste over særligt udsatte boligområder.

For de boligorganisationer, der svarede, at de *ikke* har anvendt mulighederne, gælder:

- A) At der ikke har været sager, der har givet anledning til en sådan sanktion. Dette gør sig gældende for Østbyparken, Frydenlund, Kastetvej og Mosegårdsparken. Det bemærkes, at de 4 boligområder ikke er på ministeriets liste over særligt udsatte områder.
- B) At sanktionsmuligheden er anvendt som 'trussel' for at få familierne til at tage ansvar for børnenes opførsel. Dette gør sig gældende for Tåstrupgård, Sebbesundvej & Finlandsparken, alle på ministeriets liste over særligt udsatte boligområder.
- C) At man, frem for at ophæve lejekontrakten, har forsøgt at hjælpe familien til at finde anden bolig. Dette er tilfældet i Tingbjerg, som også er et særligt udsat boligområde.

Interviewundersøgelsen har afdækket nedenstående eksempler på sager, hvor lovgivningen enten er anvendt eller problemstillingerne er løst på en af ovennævnte måder:

#### *Tilfælde, hvor man har anvendt bestemmelsen som en trussel*

I Tåstrupgård har der været sager om hærværk på ejendommen, hvor man har truet med opsigelse af hele familien, men frem for opsigelse har man løst problemerne med en afdragsordning for at genoprette den materielle skade.

Finlandsparken var på et tidspunkt præget af en gruppe børn og unge, der bevægede sig rundt i området og skabte utryghed. Her valgte man at skrive til samtlige beboere i boligområdet og gøre opmærksom på, at strafbare handlinger i området kunne sanktioneres ved, at hele husstanden opsiges, i forhåbning om at skabe ro.

I Sebbesundvej havde en families søn, som ikke var registreret på adressen, gennem længere tid chikaneret de andre beboere i området. Boligorganisationen udskrev en formel advarsel, men forholdene fortsatte. Frem for at igangsætte en ophævelsessag, meddelte man moderen, at hele familien kunne sættes ud på baggrund af sønnens handlinger, eller at de kunne vælge at flytte frivilligt, hvorefter de flyttede frivilligt.

I forbindelse med en banderelateret skudepisode, hvor én blev dræbt, valgte man at hjælpe moderen til gerningsmanden med at finde en anden lejlighed frem for at ophæve hendes lejekontrakt, som lovgivningen giver mulighed for. For boligorganisationen vejede hensynet til familiens tarv altså her tungere end ønsket om at statuere et eksempel over for andre potentielle kriminelle og deres familier.

*Tilfælde, hvor man har udsat eller forsøgt at udsætte beboere*

I de 4 boligområder, hvor man har udsat eller forsøgt at udsætte familier på baggrund af kriminalitet begået af et af husstandens medlemmer, er der fremkommet følgende eksempler:

I Bispehaven førte domsfældelsen af en ung mand for opbevaring af et skarpladt våben i lejligheden til ophævelse af familiens lejemål. Familien flyttede uden indsigelser inden for den angivne tidsfrist. I interviewet fortæller udlejningschefen, at man inden domsfældelsen har haft mange problemer med familiens sønner, som igennem længere tid har lavet hærværk og chikaneret andre beboere i området. Det bemærkes, at man ikke som sådan ønsker at sætte familier ud, og at man håber med sagen at sende et signal om, at opførsel af den karakter ikke tolereres.

I Parkvej, som ikke er et særligt udsat boligområde, trængte en ung mand ind i afdelingsbestyrelsesformandens lejlighed og tildelte manden op til flere knytnæveslag. Boligorganisationen sendte sagen til advokat, som straks ophævede familiens lejemål, idet man skønnede, at episoden var af en så voldsom karakter, at familiens fraflytning var påkrævet. Sagen forsøgt fremmet ved fogedretten, men blev afvist. Afgørelsen blev derefter kæret til landsretten, som opretholdt fogedrettens afgørelse. Sagen blev henvist til boligretten, men lejer valgte at fraflytte lejligheden inden berammelsesdatoen, hvorefter sagen blev lukket. Hændelsen fandt sted 10. september 2014, og da lejer var fraflyttet lejemålet primo januar, var sagen endnu ikke bragt for boligretten.

### 8.3 Muligheden for at føre vidner ved fogedretten - Almenlejeloven § 107, stk. 3

Som led i undersøgelsen er udlejningscheferne for de 12 udvalgte boligområder blevet spurgt om, i hvilket omfang boligorganisationerne anvender muligheden for at føre vidner ved fogedretten i udsættelsessager med baggrund i tilsidesættelse af god skik og orden. I tillæg hertil er samme spørgsmål stillet til yderligere 18 boligorganisationer, som administrerer boligområder på listen over særligt udsatte boligområder. Nogle af disse administrerer også boligområder, som ikke er på listen over særligt udsatte boligområder. Idet enkelte boligorganisationer har henvist til eksterne advokater, er også disse blevet spurgt, i hvilket omfang bestemmelsen finder anvendelse ikke kun i pågældende boligområder, men i det hele taget. I alt har 19 informanter fortalt om deres anvendelse af muligheden for at føre vidner ved fogedretten.

#### **Hvor ofte er bestemmelsen anvendt**

Af de adspurgte informanter svarer 12, at de har forsøgt at føre vidner ved fogedretten i sager om tilsidesættelse af god skik og orden, mens 7 fortæller, at de ikke har forsøgt at føre vidner ved fogedretten. Det skal understreges, at disse tal ikke er eksakte, idet der i de fleste tilfælde er tale om, hvad pågældende medarbejder erindrer. Mens en enkelt boligorganisation beretter, at de "altid fører vidner ved fogedretten", skønner en anden, at der er tale om ca. 2 procent af sager om tilsidesættelse af god skik og orden, der forsøges ført ved fogedretterne med anvendelse af vidner. Flertallet er dog enige om, at det er sjældent, at udsættelsessager med baggrund i tilsidesættelse af god skik og orden forsøges ført ved fogedretten.

**Hvornår anvendes almenlejelovens § 107, stk. 3**

Informanterne beretter, at almenlejelovens § 107, stk. 3 anvendes i sager, der opfattes som tilstrækkeligt entydige til at fremme ved fogedretten skønnes muligt. Samtidig er der tale om sager af en sådan grovhed, at lejers øjeblikkelige fraflytning vurderes at være påkrævet. De sager, der oftest er forsøgt ført ved fogedretten, omhandler groft mislighold eller trusler, chikane og/eller vold. Af eksempler kan nævnes:

- AAB Vejle: Lejers lejemål blev ophævet som følge af lejers truende adfærd og overfald på ejendommens varmemester. Udlejer fik ikke medhold i fogedretten, idet retten skønnede, at der var usikkerhed om graden af hændelsens grovhed.
- Alabu Bolig, Sebbersundvej: Lejers lejemål blev ophævet som følge af lejers adfærd, idet han "chikanerede og råbte og skreg". Udlejer fik medhold i fogedretten (med vidneforklaring), og lejer blev udsat af lejemålet.
- Lejerbo, Parkvej: Som beskrevet i eksemplet ovenfor, blev lejers lejemål ophævet som følge af sønnens overfald på afdelingsbestyrelsesformanden i dennes lejlighed. Sagen forsøgte fremmet ved fogedretten, men blev afvist. Afgørelsen blev derefter kærret til landsretten, som opretholdt fogedrettens afgørelse. Sagen blev henvist til boligretten, men lejer valgte at fraflytte lejligheden inden berammelsesdatoen, hvorefter sagen blev lukket. Hændelsen fandt sted 10. september 2014, og da lejer var fraflyttet lejemålet primo januar, var sagen endnu ikke bragt for boligretten.
- DAB, sag 1: Lejers lejemål blev ophævet den 19. november 2012 som følge af lejers truende og voldelige adfærd over for ejendomskontorets personale samt hærværk på ejendomskontorets inventar den 19. november 2012. Begæring om udsættelse blev sendt til fogedretten den 30. november 2012, og udlejer fik medhold i fogedretten (med vidneforklaring) den 11. februar 2013. Lejer kærede derefter kendelsen til Østre Landsret, hvor han dog ikke fik medhold (dom afsagt den 9. april 2013), og lejer blev senere, den 14. maj 2013, udsat af lejemålet.
- DAB sag 2: Lejers lejemål blev opsagt og ophævet den 6. juni 2014 til fraflytning den 16. juni 2014 bl.a. som følge af lejers opbevaring af narkotika og projektiler i lejemålet, som konstateredes under politiets ransagning af lejemålet den 3. juni 2014. Sagen blev overdraget til afdelingens advokat, som den 7. juli 2014 anmodede fogedretten om bistand til udsættelse af lejer. Udlejer fik medhold i fogedretten (med vidneforklaring) den 7. oktober 2014, men lejer kærede kendelsen til Vestre Landsret, som den 10. december 2014 afviste at behandle sagen med den begrundelse, at sagen hørte under boligretten, hvor sagen således nu verserer.

## 8.4 Boligorganisationer og fogedretters oplevelse af lovgivningens anvendelighed

**Boligorganisationernes oplevelse af lovgivningens anvendelighed**

Mens muligheden for at føre vidner ved fogedretten anvendes i et vist omfang, er der udbredt enighed blandt boligorganisationerne og disses advokater om, at det er svært at få udsættelsessagerne fremmet ved fogedretterne. Flere informanter anfører, at de har forsøgt at føre denne type sager ved fogedretterne, men at sagerne ofte afvises eller nægtes



fremme, "og så er det tilbage til start". Boligorganisationerne vurderer, at fogedretterne stiller meget skarpe betingelser for, at sagerne skal være "klokkeklare" og kunne føres ved hjælp af ganske få vidner for at blive fremmet ved fogedretten. Som én informant udtrykker det: "Der skal dæleme ikke meget til, for at (fogedretten) siger nej til det." Samtidig erkendes det, at udsættelsessagerne med baggrund i tilsidesættelse af god skik og orden ofte er komplekse, og man er derfor tilbageholdende med at forsøge at føre denne type sager ved fogedretten: "Der skal 6-8 vidner til at afdække et problem ordentligt, og så kan man lige så godt lade være med at forsøge sig med fogedretten," siger én advokat. En lignende vurdering har en advokat for boligorganisationen KAB, som bemærker, at han flere gange har forsøgt at anvende bestemmelsen uden held.

Enkelte boligselskaber og deres advokater beretter dog, at de har haft held med at anvende lovgivningen. Eksempelvis anfører en anden advokat for KAB, at han har anvendt LLAB §107 stk. 3 i 6 sager for afdelinger administreret af KAB. I de 5 af sagerne, der har været indbragt direkte for fogedretten, er det endt med det ønskede resultat. En af sagerne er endnu ikke gennemført som følge af, at lejeren blev erklæret procesinhabil og nu er under værgemålssag. Advokaten har kun anvendt bestemmelsen i sager, hvor han har følt sig 'på sikker grund.' Pågældende advokat har ikke oplevet, at en sag er blevet afvist eller nægtet fremme.

#### **Fogedretternes oplevelser af lovgivningens anvendelighed**

Idet fogedretterne ikke fører detaljeret statistik over typer af udsættelsessager, har det ikke været muligt ad denne vej at tilvejebringe data vedr. antallet af afviste hhv. gennemførte udsættelsessager med baggrund i tilsidesættelse af god skik og orden. Ligeledes er det ikke muligt at tilvejebringe data, der belyser, i hvilket omfang der føres vidner i disse sager. Fogedretterne bekræfter imidlertid billedet af, at langt de fleste gennemførte udsættelsessager har baggrund i restance. Mens flertallet af de adspurgte medarbejdere ikke har ønsket at gisne om, hvor mange sager der kan være tale om, bekræfter de, at det er ganske få udsættelsessager, der føres med baggrund i tilsidesættelse af god skik og orden.

Flere af fogedretterne hæfter sig ved, at umiddelbare fogedforretninger primært skal bevises ved dokumentation eller partsforklaring, og at der kun "undtagelsesvist" kan tillades anden bevisførelse, jf. retsplejelovens § 597 stk. 1 & 2. Det bekræftes af flere, at det er ganske få sager, der er så klokkeklare, at de uden tvivl kan fremmes i fogedretten. En enkelt fogedretschef pointerer det paradoksale i, at de sager, der er tilstrækkeligt entydige til at blive fremmet ved fogedretten, ofte er sager, hvor der er faldet en strafferetslig dom, eksempelvis ved vold. Imidlertid er 'problemet' i disse sager, at sagsbehandlingstiden i strafferetten ofte er så lang, at kravet om aktualitet ikke kan overholdes og en efterfølgende udsættelsessag i fogedretten ofte må afvises.

Samme fogedretschef nævner, at der er stor sandsynlighed for, at sagerne, som hun fremmer, bliver afvist af landsretten, hvis de bliver kæret, og at dette muligvis er årsagen til, at fogedretterne udviser tilbageholdenhed ift. at fremme udsættelsessager, hvor baggrunden er mere kompleks end ved restance. En anden fogedretschef skønner, at ca. 70-80 procent af indkomne sager, der omhandler andet end restance, nægtes fremme.

Opfattelsen af, hvilke sager der kan føres ved fogedretten, er dog ikke entydig: Mens én fogedretschef mener, at der er en grundlæggende opfattelse af, at det "traditionelt er boligretten, der bør føre de sager", mener en anden, at der "næsten ikke er grænser for,

*hvilke boligretssager, der kan føres ved fogedretten". Denne diskrepans i opfattelsen afspejler muligvis forskelle i praksis fogedretterne imellem.*

## METODEAPPENDIKS

Rapporten inddrager en CATI-survey<sup>13</sup> vedrørende beboere i samtlige 31 boligområder, der er på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets liste over særligt udsatte boligområder pr. december 2014 samt beboere i de 10 andre almene boligområder, der fremgår af afsnit 1.2.

### Spørgeskemaet

Als Research har blandt andet udviklet spørgeskemaet med inspiration fra Politiets landsdækkende Tryghedsindeks 2013 for at muliggøre sammenligninger hermed. Spørgeskemaet består af i alt 16 spørgsmål og er opbygget omkring 3 hovedtemaer. Spørgsmålene fremgår af Bilag 2.

### Dataindsamlingen

Analyseinstituttet Voxmeter har i februar og marts 2015 stået for gennemførslen af CATI-surveyen blandt et tilfældigt udtræk af beboere i de 31 særligt udsatte og 10 andre almene boligområder. Der er i alt foretaget 2006 interviews, hvoraf 1630 af respondenterne er fra de særligt udsatte boligområder og 376 af respondenterne er beboere fra de andre almene boligområder. Respondenterne er alle i alderen 15 år eller derover. For at sikre en høj grad af repræsentativitet er det tilstræbt, at antallet af respondenter fra de enkelte boligområder afspejler områdernes størrelse, og at køn og alder svarer til fordelingen i befolkningen. Med henblik på at sikre et repræsentativt antal besvarelser fra den høje andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere, som bor i de særligt udsatte boligområder, er surveyen gennemført af et korps af interviewere, som ud over dansk kan interviewe beboere på: Urdu, tyrkisk, somali, serbokroatisk, farsi og arabisk. Den samlede svarprocent for surveyen er 53,9 procent, hvilket må betragtes som tilfredsstillende.

### Repræsentativitet

I tabellen på næste side fremgår fordelingen af køn-, alder- og etnisk oprindelse for stikprøvens respondenter fra de hhv. særligt udsatte boligområder og andre almene boligområder. En repræsentativ stikprøvesammensætning er tilstræbt. Nogle af fordelingerne er dog, grundet bortfald, lidt skæve i forhold til baggrundsbefolkningen. Det er dog i en grad, som ikke vurderes signifikant at influere på undersøgelsens resultater.

### Statistisk analyse

Als Research har benyttet statistikprogrammet Stata til at analysere den indsamlede data. I rapportens indledende dataanalyse er signifikanstestene Z-test og  $\chi^2$  test anvendt, afhængigt af den afhængige variabels karakter (om den er ordinal eller kategorial). Hvorvidt forskellene mellem de særligt udsatte og andre almene boligområder er signifikante fremgår under hver graf i rapporten. For at undersøge de nærmere årsager til utrygheden anvendt lineær regressionsanalyse. Herigennem undersøges betydningen af at bo i et særligt udsat boligområde, alder, køn, etnicitet samt hvorvidt man tidligere har været udsat for chikane, trusler eller vold, tyveri samt indbrud.

---

<sup>13</sup> CATI er en forkortelse for *Computer Assisted Telephone Interviewing*

| Respondentfordelingen i særligt udsatte og andre boligområder |                     | Svarprocent 53,9 % |         |
|---|---------------------|--------------------|---------|
| Variable  |                     | Antal              | Procent |
| <b>Særligt udsatte boligområder</b><br>(31 områder)           | Køn                 |                    |         |
|   | Kvinde              | 858                | 47%     |
|   | Mand                | 772                | 53%     |
|   | Alder               |                    |         |
|   | 15-24 år            | 305                | 19%     |
|   | 25-34 år            | 316                | 19%     |
|   | 35-44 år            | 239                | 15%     |
|   | 45-54 år            | 207                | 13%     |
|   | 55-64 år            | 228                | 14%     |
|   | 65-74 år            | 216                | 13%     |
|   | 75-84 år            | 102                | 6%      |
|   | 85 år eller derover | 17                 | 1%      |
|   | Etnisk oprindelse   |                    |         |
|   | Vestlig oprindelse  | 967                | 59%     |
| Ikke-vestlig oprindelse                                       | 663                 | 41%                |         |
| <b>Andre almene boligområder</b><br>(10 områder)              | Køn                 |                    |         |
|   | Kvinde              | 231                | 61%     |
|   | Mand                | 145                | 39%     |
|   | Alder               |                    |         |
|   | 15-24 år            | 44                 | 12%     |
|   | 25-34 år            | 48                 | 13%     |
|   | 35-44 år            | 37                 | 10%     |
|   | 45-54 år            | 55                 | 15%     |
|   | 55-64 år            | 52                 | 14%     |
|   | 65-74 år            | 73                 | 19%     |
|   | 75-84 år            | 50                 | 13%     |
|   | 85 år eller derover | 17                 | 4%      |
|   | Etnisk oprindelse   |                    |         |
|   | Vestlig oprindelse  | 318                | 85%     |
| Ikke-vestlig oprindelse                                       | 58                  | 15%                |         |

## LITTERATURLISTE

Andersen, J., Hede, A. & Andersen, J.G. (2013): *Danskernes hverdagsproblemer: Tryghedsmåling 2013*. Trygfonden.

Pedersen, A-J.B., Kyvsgaard, B. & Balvig, F. (2014): *Udsathed for vold og andre former for kriminalitet: Offerundersøgelserne 2005-2013 med særligt afsnit om køn og vold*. Justitsministeriet.

Politiets Tryghedsindeks (2013): *En måling af trygheden i Danmark, i de 12 politikredse, i de fem største byer og i 34 særligt udsatte boligområder*. Rigspolitiet.

Politiets Tryghedsindeks (2013): *Metoderapport*. Rigspolitiet.

Center for Boligsocial Udvikling (2012): *Tryghed i udsatte boligområder - Årsager til utryghed, indsatser for tryghed og tryghedsmåling i udsatte boligområder*.

Center for Boligsocial Udvikling (2013): *Trygheden i danske byområder: En måling af trygheden ved at bo og færdes i udsatte boligområder sammenlignet med andre byområder i Danmark*.

Center for Boligsocial Udvikling (2015): *Naboskab i udsatte boligområder: En måling af naboskabet i udsatte boligområder sammenlignet med andre boligområder i Danmark*.

**BILAG 1:**

**MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTERS  
LISTE OVER SÆRLIGT UDSATTE BOLIGOMRÅDER  
PR. 1. DECEMBER 2014.**



Dato: 1. december 2014  
Kontor: Boligøkonomi/  
Sagsnr.: 2011-5589  
Sagsbehandler: kil  
Dok id: 564841

### **Liste over særligt udsatte boligområder pr. 1. december 2014**

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør ministeren for by, bolig og landdistrikter hvert år den 1. december en liste over særligt udsatte boligområder (ghettoområder).

Listen omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, der opfylder 3 ud af 5 kriterier.

De 5 kriterier er:

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. (gennemsnit for de seneste 2 år).
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
3. Antal dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,70 pct. af beboere på 18 år og derover (gennemsnit for de seneste 2 år).
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse), overstiger 50 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

På listen pr. 1. december 2014 er der 31 boligområder mod 33 områder på listen pr. 1. februar 2014. Der er 5 nye områder på listen, mens 7 områder er udgået i forhold til den foregående liste.

Områderne på den nye liste er vist i tabel 1 nedenfor. I tabellen er endvidere vist kriterieværdierne for de enkelte områder samt, hvilke områder der er nye på listen i forhold til den foregående liste. I tabel 2 er vist de områder, der er udgået af listen siden sidste gang.

I bilag 1 er vist de almene boligafdelinger, der indgår i boligområderne på listen.

Tabel 1. Særligt udsatte boligområder pr. 1. december 2014

|                          |              |    | 1. jan<br>2014 | 2012-13 | 1. jan<br>2014            | 2012-13 | 1. jan<br>2014         | År 2012           |
|--------------------------|--------------|----|----------------|---------|---------------------------|---------|------------------------|-------------------|
|                          |              |    | Beboere        | Udenfor | E & I<br>Ikke<br>vestlige | Dømte   | Kun<br>grund-<br>skole | Gns.<br>indkomst  |
| Område                   | Kommune      |    |                | Pct.    | Pct.                      | Pct.    | Pct.                   | Pct. af<br>region |
| Lundtoftegade            | København    | Ny | 1.504          | 40,7    | 52,3                      | 3,19    | 46,6                   | 54,4              |
| Mjølnerparken            | København    |    | 1.905          | 43,4    | 85,2                      | 2,22    | 53,8                   | 48,0              |
| Sjælør Boulevard         | København    | Ny | 1.257          | 35,7    | 57,7                      | 3,02    | 52,8                   | 58,4              |
| Tingbjerg/Utterslevhuse  | København    |    | 6.533          | 31,5    | 71,0                      | 2,26    | 57,7                   | 53,5              |
| Bispeparken              | København    |    | 1.669          | 32,1    | 58,9                      | 2,21    | 53,6                   | 54,6              |
| Degnegården mv           | København    | Ny | 1.062          | 37,2    | 54,3                      | 2,28    | 51,9                   | 53,6              |
| Hedemarken               | Albertslund  |    | 1.743          | 40,7    | 52,7                      | 1,96    | 57,9                   | 59,3              |
| Tåstrupgård              | Høje Tåstrup |    | 2.549          | 35,0    | 65,8                      | 2,58    | 68,6                   | 53,2              |
| Charlotteager            | Høje Tåstrup |    | 1.715          | 41,7    | 52,2                      | 2,72    | 60,8                   | 56,9              |
| Gadehavegård             | Høje Tåstrup |    | 2.078          | 43,8    | 56,2                      | 3,48    | 58,4                   | 57,1              |
| Karlemoseparken          | Køge         | Ny | 1.466          | 44,2    | 51,0                      | 2,40    | 53,5                   | 63,2              |
| Æblehaven/Rønnebærparken | Roskilde     |    | 1.513          | 43,2    | 45,2                      | 2,96    | 52,6                   | 62,4              |
| Agervang mv.             | Holbæk       |    | 1.453          | 51,2    | 56,5                      | 3,48    | 61,1                   | 53,6              |
| Ringparken, Slagelse     | Slagelse     |    | 1.878          | 47,4    | 56,2                      | 3,43    | 56,3                   | 54,4              |
| Motalavej                | Slagelse     |    | 1.539          | 50,3    | 41,8                      | 3,49    | 61,9                   | 53,6              |
| Vollsmose                | Odense       |    | 9.098          | 54,0    | 67,1                      | 3,23    | 57,5                   | 54,4              |
| Byparken/Skovparken      | Svendborg    |    | 1.047          | 59,9    | 50,0                      | 3,25    | 61,6                   | 53,7              |
| Præstebakken/Syrenparken | Esbjerg      | Ny | 1.462          | 43,3    | 34,7                      | 2,97    | 59,7                   | 63,1              |
| Stengårdsvej-kvarteret   | Esbjerg      |    | 1.846          | 46,9    | 63,8                      | 2,50    | 60,4                   | 57,4              |
| Hedelundgårdparken       | Esbjerg      |    | 2.346          | 47,4    | 25,6                      | 2,86    | 57,4                   | 63,2              |
| Korskærparken            | Fredericia   |    | 1.749          | 48,4    | 49,1                      | 3,36    | 51,2                   | 62,6              |
| Søndermarksvej mv        | Fredericia   |    | 1.120          | 47,1    | 25,2                      | 2,83    | 58,2                   | 67,3              |
| Sundparken               | Horsens      |    | 1.523          | 54,5    | 64,5                      | 1,57    | 60,2                   | 56,1              |
| Munkebo                  | Kolding      |    | 1.462          | 48,1    | 59,8                      | 1,58    | 53,0                   | 61,7              |
| Skovparken/Skovvejen     | Kolding      |    | 2.414          | 45,6    | 59,9                      | 2,52    | 54,8                   | 57,8              |
| Finlandsparken           | Vejle        |    | 1.616          | 45,4    | 69,1                      | 2,91    | 55,8                   | 59,9              |
| Højvången                | Skanderborg  |    | 1.204          | 43,5    | 27,5                      | 3,06    | 50,3                   | 64,9              |
| Bispehaven               | Århus        |    | 2.252          | 46,5    | 67,0                      | 2,89    | 47,7                   | 58,6              |
| Gellerupparken/Toveshøj  | Århus        |    | 6.652          | 52,3    | 80,0                      | 4,76    | 57,1                   | 52,1              |
| Trigeparken              | Århus        |    | 1.083          | 46,2    | 34,7                      | 3,27    | 55,8                   | 62,8              |
| Sebbersundvej mv         | Ålborg       |    | 1.195          | 48,3    | 21,3                      | 3,86    | 60,8                   | 61,0              |

Tabel 2. Områder, der er udgået af listen siden listen pr. 1. februar 2014

|                           |             |  | 1. jan<br>2014 | 2012-13 | 1. jan<br>2014            | 2012-13 | 1. jan<br>2014         | År 2012           |
|---------------------------|-------------|--|----------------|---------|---------------------------|---------|------------------------|-------------------|
|                           |             |  | Beboere        | Udenfor | E & I<br>Ikke<br>vestlige | Dømte   | Kun<br>grund-<br>skole | Gns.<br>indkomst  |
| Område                    | Kommune     |  |                | Pct.    | Pct.                      | Pct.    | Pct.                   | Pct. af<br>region |
| Aldersrogade              | København   |  | 2.347          | 38,0    | 73,0                      | 2,70    | 43,4                   | 51,9              |
| Nivåhøj                   | Fredensborg |  | 1.489          | 41,0    | 46,1                      | 2,58    | 56,6                   | 57,6              |
| Ladegårdsparken           | Holbæk      |  | 1.089          | 44,0    | 33,6                      | 2,66    | 56,5                   | 60,4              |
| Solbakken mv              | Odense      |  | 1.269          | 47,6    | 45,9                      | 2,59    | 50,9                   | 59,2              |
| Nørager/Søstjernevej m.fl | Sønderborg  |  | 1.308          | 50,0    | 59,5                      | 2,54    | 47,6                   | 59,8              |
| Løget by                  | Vejle       |  | 1.591          | 51,0    | 43,7                      | 2,65    | 58,9                   | 58,9              |
| Glarbjergvej-området      | Randers     |  | 1.449          | 49,9    | 27,5                      | 2,43    | 52,6                   | 62,0              |



## Bilag 1

De boligafdelinger, der indgår i områderne på listen

| Kommune       | Boligområde              | Boligorganisation        | Afdeling                   |
|---------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| København     | Lundtoftegade            | AKB, Kbhvn               | 1048, Lundtoftegade        |
| København     | Mjølnerparken            | Lejerbo, Kbhvn           | 270-0, Mjølnerparken       |
| København     | Sjælør Boulevard         | AAB, Kbhvn               | 50, Sjælør Boulevard       |
| København     | Sjælør Boulevard         | AKB, Kbhvn               | 1051, Sjælør Boulevard     |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | FSB, Kbhvn               | Tingbjerg I (1-43)         |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | FSB, Kbhvn               | Tingbjerg II (1-50)        |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | SAB                      | 3026, Tingbjerg I          |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | SAB                      | 3028, Tingbjerg II         |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | SAB                      | 3029, Tingbjerg III        |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | SAB                      | 3030, Tingbjerg IV         |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | SAB                      | 3031 Tingbjerg V           |
| København     | Tingbjerg/Utterslevhuse  | SAB                      | 3040, Utterslevhuse        |
| København     | Bispeparken              | FSB, Kbhvn               | Bispeparken (1-22)         |
| København     | Degnegården mv           | FSB, Kbhvn               | Degnegården (1-17)         |
| København     | Degnegården mv           | FSB, Kbhvn               | Klokkergården (1-19)       |
| København     | Degnegården mv           | FSB, Kbhvn               | Birkebo (1-33)             |
| Albertslund   | Hedemarken               | AKB, Albertslund         | 5001, Hedemarken           |
| Høje-Taastrup | Tåstrupgård              | AKB, Tåstrup             | 4901, Tåstrupgård          |
| Høje-Taastrup | Charlotteager            | Vibo                     | 21, Charlotteager I        |
| Høje-Taastrup | Charlotteager            | Vibo                     | 35, Charlotteager II       |
| Høje-Taastrup | Charlotteager            | Danske Funktionærers Bs  | Charlottegården            |
| Høje-Taastrup | Gadehavegård             | Danske Funktionærers Bs  | Gadehavegård               |
| Køge          | Karlemoseparken          | Bs Sjælland              | 21, Karlemoseparken I & II |
| Roskilde      | Rønnebærparken/Æblehaven | Bs Sjælland              | 35, Æblehaven              |
| Roskilde      | Rønnebærparken/Æblehaven | Bs Sjælland              | 235, Rønnebærparken        |
| Holbæk        | Agervang                 | Lejerbo, Holbæk          | 123-0, Havevang/Agervang   |
| Holbæk        | Agervang                 | Lejerbo, Holbæk          | 166-0, Agervang/Engvang    |
| Slagelse      | Ringparken, Slagelse     | Slagelse alm Bs          | Schackenborgvænge          |
| Slagelse      | Ringparken, Slagelse     | Fællesorganisationens Bf | 23, Ringparken             |
| Slagelse      | Ringparken, Slagelse     | Fællesorganisationens Bf | 24, Ringparken             |
| Slagelse      | Ringparken, Slagelse     | Fællesorganisationens Bf | 26, Ringparken             |
| Slagelse      | Ringparken, Slagelse     | Fællesorganisationens Bf | 32, Ringparken             |
| Slagelse      | Motalavej                | Bolig Korsør             | 15, Fasanstien             |
| Slagelse      | Motalavej                | Bolig Korsør             | 35, Motalavej              |
| Slagelse      | Motalavej                | Bolig Korsør             | 21, Vandværksgrunden       |
| Odense        | Vollsmose                | Odense Abf               | 15, Lærkeparken            |
| Odense        | Vollsmose                | Odense Abf               | 18, Bøgeparken             |
| Odense        | Vollsmose                | Odense Abf               | 22, Slåenhaven             |
| Odense        | Vollsmose                | Civica                   | 13, Granparken             |
| Odense        | Vollsmose                | Civica                   | 14, Egeparken              |
| Odense        | Vollsmose                | Civica                   | 15, Hybenhaven             |
| Odense        | Vollsmose                | Fyns alm Bs              | 15, Fyrreparken            |
| Odense        | Vollsmose                | Fyns alm Bs              | 16, Birkeparken            |
| Odense        | Vollsmose                | Fyns alm Bs              | 17, Tjørnehaven            |
| Svendborg     | Byparken/Skovparken      | Svendborg Abf            | 14, Skovparken             |

Listen fortsætter på næste side

| Kommune     | Boligområde              | Boligorganisation               | Afdeling                  |
|-------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Esbjerg     | Præstebakken/Syrenparken | Andels Bolig- og Byggef af 1932 | 5, Præstebakken           |
| Esbjerg     | Præstebakken/Syrenparken | Andels Bolig- og Byggef af 1932 | 6, Tinghøjen              |
| Esbjerg     | Præstebakken/Syrenparken | Ungdomsbo                       | 6, Syrenparken I          |
| Esbjerg     | Præstebakken/Syrenparken | Ungdomsbo                       | 7, Syrenparken II         |
| Esbjerg     | Præstebakken/Syrenparken | Ungdomsbo                       | 37, Syrenparken III       |
| Esbjerg     | Stengårdsvej             | Ungdomsbo                       | 8, Ringparken I           |
| Esbjerg     | Stengårdsvej             | Ungdomsbo                       | 13, Ringparken II         |
| Esbjerg     | Stengårdsvej             | Ungdomsbo                       | 14, Ringparken III & IV   |
| Esbjerg     | Stengårdsvej             | Ungdomsbo                       | 18, Stengårdsvej Tæt/Lav  |
| Esbjerg     | Hedelungårdparken        | Andels Bolig- og Byggef af 1932 | 8, Hedegårdene            |
| Esbjerg     | Hedelungårdparken        | Andels Bolig- og Byggef af 1932 | 30, Kvaglundparken        |
| Esbjerg     | Hedelungårdparken        | Arbejdernes Bf                  | 22, Birkekrattet m.fl.    |
| Esbjerg     | Hedelungårdparken        | Bf Fremad                       | 4, Hedelundsparken        |
| Fredericia  | Korskærparken            | Boligkontoret i Fredericia      | 214, Ullerupdalvej        |
| Fredericia  | Korskærparken            | Boligkontoret i Fredericia      | 307, Korskærparken        |
| Fredericia  | Korskærparken            | Boligkontoret i Fredericia      | 405, Ullerupdalvej        |
| Fredericia  | Korskærparken            | Boligkontoret i Fredericia      | 503, Korskærparken        |
| Fredericia  | Korskærparken            | Boli.nu                         | 10, Korskærparken         |
| Fredericia  | Korskærparken            | Boli.nu                         | 11, Stendalparken         |
| Fredericia  | Søndermarksvej mv        | Boligkontoret i Fredericia      | 217, Søndermarksvej       |
| Fredericia  | Søndermarksvej mv        | Boligkontoret i Fredericia      | 310, Sønderparken         |
| Fredericia  | Søndermarksvej mv        | Boligkontoret i Fredericia      | 406, Søndermarksvej       |
| Fredericia  | Søndermarksvej mv        | Boli.nu                         | 12, Søndermarken          |
| Horsens     | Sundparken               | Abf Odinsgård                   | 8, Sundparken             |
| Kolding     | Munkebo                  | Lejerbo, Kolding                | 101-0, Munkebo            |
| Kolding     | Skovparken/Skovvejen     | AAB, Kolding                    | 21, Skovparken            |
| Kolding     | Skovparken/Skovvejen     | AAB, Kolding                    | 22, Skovparken, Rækkehuse |
| Kolding     | Skovparken/Skovvejen     | Bs Kolding                      | 2, Skovvejen              |
| Vejle       | Finlandsparken           | AAB, Vejle                      | 29, Finlandsparken        |
| Skanderborg | Højvängen                | Skanderborg Abf                 | 17, Grønnedalsparken      |
| Skanderborg | Højvängen                | Midtjysk Bs                     | 65, Skanderborg 5         |
| Skanderborg | Højvängen                | Midtjysk Bs                     | 39, Højdevænget           |
| Århus       | Bispehaven               | Østjysk Boligadministration     | 6, Bispehaven             |
| Århus       | Gellerupparken/Toveshøj  | Brabrand Bf                     | 4, Gellerupparken         |
| Århus       | Gellerupparken/Toveshøj  | Brabrand Bf                     | 5, Toveshøj               |
| Århus       | Trigeparken              | Bf Ringgården                   | 19, Trige                 |
| Århus       | Trigeparken              | Bf Ringgården                   | 20, Trige                 |
| Aalborg     | Sebbersundvej mv         | Bf Vanggården                   | 8, Sebbersundvej m.fl     |

## **BILAG 2:**

# **SPØRGSMÅL TIL CATI-SURVEY BLANDT BEBOERE I UDSATTE OG IKKE-UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER**

**Kort om metoden**

CATI-surveyet<sup>1</sup> gennemføres i samtlige 31 udsatte boligområder på listen over særligt udsatte boligområder, som er udarbejdet af Ministeriet for by, bolig og landdistrikter i december 2014, samt et udvalg af 10 ikke-udsatte boligområder. De 10 udvalgte ikke-udsatte områder udvælges således, at der sikres geografisk spredning, hvor samtlige af landets regioner og de fire største byer samt et antal mindre byer indgår. Surveyet bliver gennemført telefonisk af Voxmeter, og vil finde sted i februar 2015. Der indhentes 2000 besvarelser. Andelen af respondenter fra det enkelte boligområde vil afspejle boligområdets størrelse, således at der sikres en så høj grad af repræsentativitet som muligt. Alle respondenter rekrutteres tilfældigt af underleverandøren Voxmeter og antallet af surveysspørgsmål kan som det fremgår af tilbuddet ikke overstige 15.

Surveyet omhandler beboernes oplevelse af utryghed, omfanget af chikane og problemskabende adfærd i deres boligområde, samt beboernes erfaringer med eventuelle klager. Et antal af spørgsmålene er de samme som dem der anvendes i politiets landsdækkende tryghedsundersøgelser, hvilket giver mulighed for at sammenligne undersøgelsens datamateriale hermed.

**Baggrundsspørgsmål**

1. Hvor gammel er du?  
(Skriv tal)
2. Hvilket køn har du?  
(Mand/Kvinde)
3. Hvor er dine forældre født?  
1= Begge forældre født i Danmark/vestligt land  
2= én forælder er født i Danmark/vestligt land og én forælder er født i et ikke-vestligt land  
3= begge forældre er født i et ikke-vestligt land)

**Bekymringer og oplevelser af utryghed**

4. På en skala fra 1-7, hvor 1 er 'jeg føler mig grundlæggende tryk i mit boligområde' og 7 er 'jeg føler mig grundlæggende utryk i mit boligområde', hvor tryk eller utryk føler du dig så?  
(1 = Jeg føler mig grundlæggende tryk i mit boligområde 7 = Jeg føler mig grundlæggende utryk i mit boligområde)  
*Dette spørgsmål er hentet fra Politiets landsdækkende Tryghedsindeks 2013, da sammenlignelighed hermed tilsigtes. Dog er termen "nabolag" skiftet ud med "boligområde".*

---

<sup>1</sup> CATI er en forkortelse for *Computer Assisted Telephone Interviewing*

5. Hvor ofte tænker du på risikoen for at blive udsat for kriminalitet, dvs. blive overfaldet, udsat for tyveri, hærværk eller lign.?

1 = Næsten hele tiden

2 = Ofte

3 = Af og til

4 = Sjældent

5 = Aldrig

*Dette spørgsmål er hentet fra Politiets landsdækkende Tryghedsindeks 2013, da sammenlignelighed hermed tilsigtes.*

#### **Konkrete oplevelser med chikane og problemskabende adfærd**

6. Har du inden for de seneste 12 måneder været udsat for chikane, trusler eller ubehagelige tilråb i dit boligområde?

0= Nej

1= Ja, én gang

2= Ja, flere gange

7. Har du inden for de seneste 12 måneder haft uoverensstemmelser eller konflikter med en eller flere af dine naboer?

0= Nej

1= Ja, én gang

2= Ja, flere gange

8. Er der inden for de seneste 12 måneder nogen, der har stjålet eller forsøgt at stjæle fra dig på gaden i dit boligområde?

0= Nej

1= Ja, én gang

2= Ja, flere gange

*Dette spørgsmål er hentet fra Politiets landsdækkende Tryghedsindeks 2013, da sammenlignelighed hermed tilsigtes.*

9. Er der inden for de seneste 12 måneder nogen, der har brudt ind eller forsøgt at bryde ind i din bolig?

0= Nej

1= Ja, én gang

2= Ja, flere gange

*Dette spørgsmål er hentet fra Politiets landsdækkende Tryghedsindeks 2013, da sammenlignelighed hermed tilsigtes.*

10. Har du inden for de seneste 12 måneder været udsat for vold eller forsøg på vold i dit boligområde?

0= Nej

1= Ja, én gang

2= Ja, flere gange

*Dette spørgsmål er hentet fra Politiets landsdækkende Tryghedsindeks 2013, da sammenlignelighed hermed tilsigtes.*

11. Har et eller flere af dine børn inden for de seneste 12 måneder været udsat for tyveri, chikane, tilråb eller vold, mens de har opholdt sig i boligområdet?

0= Nej

1= Ja, én gang

2= Ja, flere gange

#### **Konkrete oplevelser med at klage**

12. Har du klaget til din boligorganisation vedrørende chikane, trusler eller vold inden for de seneste 12 måneder?

(Ja/Nej)

13. Har du undladt at klage til din boligorganisation vedrørende chikane, trusler eller vold, fordi du var bange for, at det kunne få konsekvenser for dig?

(Ja/Nej)

14. Har du tilkaldt politiet eller indgivet en anmeldelse til politiet vedrørende chikane, trusler eller vold inden for de seneste 12 måneder?

(Ja/Nej)

15. Har du undladt at kontakte politiet vedrørende chikane, trusler eller vold, fordi du var bange for, at det kunne få konsekvenser for dig?

(Ja/Nej)

### **BILAG 3:**

## **OVERSIGT OVER BEBOERKLAGER VEDRØRENDE HUSORDENSOVERTRÆDELSER I 2013**





**BILAG 4:**

**NOTAT AF 8. OKTOBER 2012  
VEDRØRENDE REAKTIONSMULIGHEDER VED  
HUSORDENSOVERTRÆDELSER**



## NOTAT

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Dato:     | 8. oktober 2012 |
| Kontor:   | Almene boliger  |
| Sagsnr.:  | 2012 - 2638     |
| Sagsbeh.: | Karin Laursen   |
| Dok id:   | 365009          |

### Reaktionsmuligheder ved husordensovertrædelser

Boligorganisationen skal efter almenlejelovens § 80, stk. 1, sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om nødvendigt ophæve lejemål i forhold til lejere, der overtræder husordenen.

Når en lejer, dennes husstand eller dennes gæster overtræder husordenen, f.eks. ved trusler, vold, uacceptabel støj, chikane eller generende husdyrhold, har boligorganisationen forskellige reaktionsmuligheder afhængigt af overtrædelsens grovhed. De neden for nævnte reaktionsmuligheder står til boligorganisationens rådighed, uanset om det er lejer selv, lejers husstand eller lejers gæster, der har udvist en adfærd, der strider mod husordenen.

En forudsætning for, at boligorganisationen kan gribe ind overfor husordensovertrædelser er, at det er muligt at identificere de personer, der overtræder husordenen. I denne henseende bærer de lejere, der føler sig generede, et stort ansvar for at give boligorganisationen de nødvendige oplysninger og i givet fald som vidner medvirke til gennemførelsen af boligorganisationens reaktion overfor de misligholdende personer. Imidlertid må boligorganisationen også gøre en rimelig indsats for identifikationen, herunder ved inddragelse af ejendomsfunktionærer, der kan have kendskab til de misligholdende personers identitet.

Har husordensovertrædelserne karakter af straffelovsovertrædelser, herunder i form af trusler eller vold, bør de forurettede foretage politianmeldelse, idet boligorganisationen ikke kan eller skal foretage efterforskning af kriminelle forhold. Rejses der tiltale, vil den eller de forurettede som udgangspunkt blive informeret, og har mulighed for at få udskrift af dommen, når denne er afsagt. Boligorganisationen kan, senest når den modtager kopi af straffedommen, tage de skridt, som sagen efter sin karakter giver grundlag for.

#### 1. Påmindelse fra udlejer

Når bortses fra de groveste husordensovertrædelser, vil den første reaktion fra boligorganisationens side altid være en påmindelse om fremover at overholde husordenen. Påmindelsen stiles til lejer, uanset om det er lejer selv, lejers husstand eller lejers gæster, der har overtrådt husordenen. Påmindelse bør gives hurtigst muligt efter, at boligorganisationen har modtaget den eller de klager, der begrundes påmindelsen.

Efter omstændighederne kan det ved mindre alvorlige husordensovertrædelser være aktuelt at give yderligere en eller nogle få påmindelser, før der tages andre skridt i brug. Det samme kan være tilfældet, hvis husordensovertrædelserne kun sker med lange mellemrum.

En lejer kan efter almenlejelovens § 83, stk. 2, forlange, at boligorganisationen senest 4 uger efter lejerens begrundede anmodning herom giver den lejer, der har overtrådt husordenen, en påmindelse eller indbringer sag for beboerklagenævnet, jf. afsnit 2 og 3 nedenfor. Overholder boligorganisationen ikke fristen, kan den klagende lejer efter § 83, stk. 3, selv indbringe sag for beboerklagenævnet.

## 2. Advarsel

Beboerklagenævnet kan efter almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 2, give den misligholdende lejer en formel advarsel om, at fornyet overtrædelse af husordenen kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget eller til, at lejeforholdet opsiges eller ophæves. Før denne mulighed kan benyttes, skal boligorganisationen have givet lejer mindst en påmindelse om fremover at overholde husordenen.

Sag for beboerklagenævnet indbringes af boligorganisationen. Hvis dette ikke er sket senest 4 uger efter at en anden lejer har fremsat begrundet anmodning herom, kan den anden lejer selv indbringe sag for beboerklagenævnet, jf. almenlejelovens § 83, stk. 3.

Det er ikke en betingelse for senere ophævelse eller opsigelse af lejemålet, at boligorganisationen først har benyttet muligheden for at få beboerklagenævnet til at pålægge lejer en advarsel.

## 3. Lejeforholdet gøres betinget

Beboerklagenævnet kan efter almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 1, gøre den misligholdende lejers lejemål betinget. Hvis dette sker, kan lejemålet opsiges eller ophæves, hvis lejer inden for 1 år efter afgørelsen overtræder de betingelser, beboerklagenævnet har fastsat vedrørende adfærd i ejendommen. Før denne mulighed kan benyttes, skal boligorganisationen have givet lejer mindst en påmindelse om fremover at overholde husordenen, men det er ikke nødvendigt, at lejer først pålægges en formel advarsel af beboerklagenævnet, jf. afsnit 2 ovenfor.

Sag for beboerklagenævnet indbringes af boligorganisationen. Hvis dette ikke er sket senest 4 uger efter at en anden lejer har fremsat begrundet anmodning herom, kan den anden lejer selv indbringe sag for beboerklagenævnet, jf. almenlejelovens § 83, stk. 3.

Det er som hovedregel ikke en betingelse for senere ophævelse eller opsigelse af lejemålet, at boligorganisationen først har benyttet muligheden for at få beboerklagenævnet til at gøre den misligholdende lejers lejemål betinget. Kun i tilfælde af mindre alvorlige tilfælde af støjende adfærd eller gener fra husdyr er det nødvendigt, at lejemålet før opsigelse eller ophævelse gøres betinget, jf. afsnit 4.2 nedenfor.

## 4. Opsigelse

Opsigelse af lejemålet sker med 3 måneders varsel. Opsigelse kan kun ske ved husordensovertrædelser, der er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.

Ved opsigelse kan lejer inden 6 uger efter modtagelse af opsigelsen gøre indsigelse med den virkning, at boligorganisationen skal indbringe sagen for boligretten.

### 4.1. Opsigelse efter forudgående påmindelse

Opsigelse på grund af husordensovertrædelse kan ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3, når lejer i følgende tilfælde udøver adfærd, der er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1. Når lejer udøver eller truer med fysisk vold overfor de pågældende personer.
2. Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
3. Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
4. Når lejer, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
5. Når lejer udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
6. Når lejer ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
7. Når lejer vanrøgt det lejede.
8. Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
9. Når lejer i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Det er en betingelse for, at opsigelse kan ske i disse tilfælde, at boligorganisationen har givet lejer en påmindelse, jf. ovenfor i afsnit 1, hvorimod det ikke er nødvendigt, at lejer først har fået pålagt en formel advarsel, jf. ovenfor i afsnit 2, eller har fået sit lejemål gjort betinget, jf. ovenfor i afsnit 3.

#### **4.2. Opsigelse af betinget lejemål**

Herudover kan opsigelse ske efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, hvis lejer tilsidesætter betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. afsnit 3 ovenfor, inden et år efter afgørelsen om, at lejeforholdet gøres betinget.

I tilfælde, hvor lejer - uden at der er tale om forhold omfattet af nr. 5 ovenfor i afsnit 4.1 - udøver støjende adfærd, eller hvor lejerens husdyrhold - uden at der er tale om forhold omfattet af nr. 8 ovenfor i afsnit 4.1 - er til gene, er det et krav, at den misligholdende lejer lejemål før opsigelsen har været gjort betinget, og at de fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen overtrædes inden et år efter afgørelsen om, at lejemålet gøres betinget.

#### **4.3. Opsigelse uden forudgående påmindelse**

Endelig kan lejemålet opsiges efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5, når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for boligorganisationen at blive løst fra lejeforholdet. Bestemmelsen kan i princippet anvendes i særligt grove tilfælde af husordensovertrædelse, hvor det ikke er rimeligt at stille krav om en påmindelse, før opsigelse kan ske. Da opsigelse som nævnt sker med 3 måneders varsel, bør denne bestemmelse ikke anvendes ved husordensovertrædelser, idet alternativet til opsigelse vil være en ophævelse af lejemålet, der medfører, at lejer skal flytte straks, jf. nedenfor. Ophævelse bør derfor benyttes i stedet.

### **5. Ophævelse**

Ophævelse af lejemålet medfører, at lejer skal flytte straks, når ophævelsen er kommet frem til denne. Af praktiske grunde gives i almindelighed nogle få dages frist for lejers fraflytning. Ophævelse forudsætter, at husordensovertrædelserne er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, kan ophævelse ske i tilfælde svarende til de grunde, der kan føre til opsigelse af lejemålet, jf. afsnit 4.1 ovenfor. Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 8, kan ophævelse ske i tilfælde svarende til de grunde, der kan føre til opsigelse, jf. afsnit 4.2 ovenfor.

Selv om ordlyden af § 90, stk. 1, nr. 7 og 8, er fuldstændig identisk med § 85, stk. 1, nr. 3 og 4, antages det i almindelighed, at der kræves mere, før et lejemål kan ophæves, end før det kan opsiges.

Ophævelse kan efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, tillige ske, når lejereren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet. Denne opsamlingsbestemmelse kan f.eks. komme i anvendelse ved særligt alvorlige husordensovertrædelser af en sådan karakter, at det ikke er rimeligt at stille krav om forudgående påmindelse fra boligorganisationens side.

## 6. Fogedret eller boligret

Når lejemålet er opsagt eller ophævet, skal der tages stilling til, om sagen kan sendes direkte i fogedretten med henblik på udsættelse af lejer ved en umiddelbar fogedforretning, eller om sagen skal prøves i boligretten, hvis lejer ikke flytter frivilligt.

### 6.1. Opsigelse

Når lejemålet er opsagt, skal boligorganisationen indbringe sagen for boligretten, hvis lejer rettidigt har gjort indsigelse, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2. Under boligretssagen skal boligorganisationen bevise, at der har været tilstrækkeligt grundlag for opsigelsen.

Har lejer ikke gjort indsigelse rettidigt, kan sagen sendes direkte i fogedretten, idet opsigelsen kan danne grundlag for en umiddelbar fogedforretning.

### 6.2. Ophævelse

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

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

Fogedretten kan imidlertid under visse betingelser ved en umiddelbar fogedforretning tvangsfuldbyrde boligorganisationens krav på besiddelse af lejemålet uden forudgående dom eller retsforlig, jf. retsplejelovens § 596. Dette kræver, at boligorganisationen kan godtgøre eller sandsynliggøre at lejemålet med rette er ophævet. Hvis lejereren gør indsigelse mod kravet om umiddelbar fogedforretning, skal boligorganisationen som udgangspunkt føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring.

Med henblik på hurtigere at få lejer sat ud af lejemålet efter en ophævelse, blev der med virkning fra 1. januar 2011 indsat en bestemmelse i almenlejelovens § 107, stk. 3, hvorefter fogedretten kan tillade boligorganisationen at føre vidner som bevis for, at lejemålet er ophævet med rette. Bestemmelsen finder anvendelse, uanset om ophævelse sker efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, nr. 8 eller nr. 12.

Med lovændringen er der givet fogedretten mulighed for at tillade vidneførelse i samme omfang som i andre sager om umiddelbare fogedforretninger. Hvis boligorganisationen kan sandsynliggøre, at lejemålet er ophævet med rette, og hvis det kan antages, at afhøring af nogle få vidner kan give

tilstrækkeligt bevis for ophævelsens berettigelse, er der derfor grundlag for at sende sagen direkte i fogedretten uden forudgående dom.

Afviser fogedretten i sådanne tilfælde at tillade bevisførelse i form af vidneforklaringer, kan der være grundlag for at kære afgørelsen til landsretten.