

8.april 2019

Høringssvar vedrørende udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 7. marts 2019 anmodet om bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

Udkastet har til formål at ændre på udlejningsbekendtgørelsens § 7 vedrørende udlejning af ledige almene familieboliger, således at fortrinsretten for boligsøgende på oprykningsventelisten fremover kun anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

BL har nedenstående bemærkninger til udkastet.

Ikke flere boliger til den eksterne venteliste

I forbindelse med lanceringen af den politiske aftale om begrænsningen af oprykningsventelisten blev det som begrundelse fremført, at der så ville komme flere boliger til familier, der ikke bor i den almene sektor, men står på den eksterne venteliste. Det er ikke korrekt.

Ved en intern flytning gennem oprykningsventelisten frigives der en bolig, som derefter kan udlejes enten til en anden intern lejer eller en boligsøgende på den eksterne venteliste. I sidste ende vil der altid blive frigivet en ledig bolig til den eksterne venteliste, da man som intern lejer ikke kan tage imod en lejlighed gennem oprykningsventelisten uden at afgive den, man bor i.

Den foreslåede begrænsning i den interne oprykning fører ikke til flere boliger til den eksterne venteliste.

Gammelt forslag

Som led i aftalen mellem regeringen (Venstre og Konservative Folkeparti), Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Kristeligt Folkeparti af 15. oktober 2002 om flere og bedre boliger indgår det, at der skal iværksættes en undersøgelse af den interne oprykningsret i almene boligorganisationer. Undersøgelsen blev gennemført af Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og Socialforskningsinstituttet (SFI).

Som indledning til denne rapport fastslås det klart, at "Oprykningen medfører ikke en formindskelse af det samlede boligudbud for andre boligsøgende".

Det konkluderes i rapporten, at "Undersøgelsen viser, at oprykningsretten medfører en væsentlig forøgelse af mobiliteten i den almene sektor på op til 40% afhængig af, hvor mange af oprykkerne, der ville blive i deres bolig uden oprykningsmuligheden".

Endvidere finder undersøgelsen, at "Det er især grupper udenfor arbejdsmarkedet og de mindre velstillede, der benytter sig af oprykningsretten".

Enlige og ældre benytter ifølge undersøgelsen oprykning retten til at få en mindre bolig, mens børnefamilier benytter den til at få en større bolig og flytter fra etage til tæt-lavt byggeri.

Samlet tegner undersøgelsen et billede af, at oprykning retten sikrer en bedre udnyttelse af de almene boliger, og på baggrund af den grundige undersøgelse blev der således heller ikke foreslået en begrænsning af oprykning retten.

De ældre kan blive de store tabere

Erfaringerne i boligselskaberne er, at ældre mennesker, der ofte har boet i mange år i boligområdet og måske er blevet alene, benytter sig af oprykning retten til at få en mindre bolig ofte i stueetagen eller i en opgang med elevator, fordi det er blevet svært at gå mange etager op. En begrænsning af oprykning retten vil ramme disse ældre mennesker.

Samtidig vil det mindske mobiliteten i den enkelte boligafdeling, så unge familier, der har fået børn, har mindre chance for at få en lidt større lejlighed. Dette kan få familier med ressourcer til at flytte.

Kommunal anvisning påvirkes

Kommunerne har som udgangspunkt mulighed for at anvise til hver fjerde fraflyttede bolig, men der kan lokalt også aftales en større andel. Den interne oprykning i dag betyder, at der i forbindelse med en flytning kan igangsættes en mindre flytterokade, og det øgede antal flytninger betyder, at en kommune oftere tilbydes boliger til boligsocial udlejning og tillige får et større udvalg af boligtyper at disponere over.

Det er angivet i høringsbrevet, at reglerne for fleksibel udlejning og kommunal anvisning forbliver uændret. Det giver et indtryk, at kommunerne ikke bliver påvirket af den påtænkte regelændring. Det vil dog påvirke den kommunale anvisning, hvis regelændringen medfører, at færre beboere flytter fra deres bolig, når de får sværere ved at opnå en anden bolig i boligafdelingen eller andre afdelinger i boligorganisationen. Det vil give et øget pres på den kommunale anvisning. Det fremgår ikke nærmere, hvad styrelsen har tænkt i denne sammenhæng.

Frihed til lokale aftaler mellem kommune og boligorganisation

Vurderes det på det lokale boligmarked, at nogle boligafdelinger er vanskelige at komme ind i fra den eksterne venteliste, så kan boligorganisationen og kommune ændre i oprykning skriterierne for disse afdelinger, så der er større adgang fra den eksterne venteliste.

Det er således ikke behov for en fastsat national procentsats for forhold, som kan reguleres lokalt. Tværtimod vil nationalt fastlagte regler give mindre frihed lokalt og skabe udfordringer for de lokale udlejningsaftaler, der er indgået mellem boligorganisationer og kommune mange steder i Danmark.

Fleksibel udlejning

I mange kommuner er der indgået aftaler om såkaldt fleksibel udlejning, men det fremgår ikke klart af forslaget, hvilke konsekvenser den foreslåede ændring har for de boligorganisationer, hvor der er fleksibel udlejning. I høringsbrevet er anført følgende:

“Det forudsættes, at reglerne om fleksibel udlejning (almenboliglovens § 60, stk. 1), som giver kommune og boligorganisation mulighed for at aftale særlige udlejningskriterier, herunder kriterier for udlejning efter henholdsvis oprykningsventelisten og den eksterne venteliste, opretholdes uændret. Det vil sige, at kommunen og boligorganisationen kan aftale fleksibel udlejning, som afviger fra ovenstående hovedregel. Ligeledes vil reglerne for den kommunale anvisning m.v. forblive uændrede.”

Det er uklart, hvorvidt ovennævnte betyder, at boligorganisationer med fleksibel udlejning kan fortsætte uændret og dermed må anses for at være undtaget de foreslåede ændringer af udlejningsbekendtgørelsens § 7, fordi en del af boligerne benyttes til fleksibel udlejning. Boliger, der anvises af kommunen fratrækkes forlods, og den del af boligmassen, som efter gældende regler tilbydes ventelisterne, vil ved halvdelen af de ledigblevne boliger skulle tilbydes den eksterne venteliste efter de foreslåede ændringer, og det kan være med til at undergrave formålet med fleksibel udlejning.

Hvis forslaget gennemføres, så er det helt afgørende, at der sker en afklaring af dette punkt. Forslagets konflikt med velfungerende lokale peger imidlertid i retning af, at ændringer i oprykningsreglerne bedst aftales lokalt, så der kan tages højde for de lokale udlejningsaftaler.

Implementering af ny udlejningsprocedure

Det foreslås, at bekendtgørelsen træder i kraft den 1. maj 2019, hvilket giver boligorganisationerne en meget kort periode til implementering af ændringerne i deres udlejningssystem. Dette synes noget urealistisk, da de foreslåede ændringer vil betyde en række IT-relaterede tilpasninger om omkodninger af udlejnings- og ventelistesystemet, hvilket ikke kan udføres inden for den fastsatte periode. Dette kan betyde, at nogle boligorganisationer ser sig nødsaget til at håndtere udlejningen manuelt i overgangsperioden, hvilket kan få store administrative konsekvenser.

Anbefalinger

På baggrund af ovenstående gennemgang kan det konstateres:

- At effekterne af intern oprykning tidligere er blevet grundigt undersøgt af de to førende forskningsinstitutter på området, og på baggrund af undersøgelsens konklusioner blev der ikke indført nogen begrænsninger af oprykningsretten.
- At indskrænkning af oprykningsretten ikke medfører flere boliger på den eksterne venteliste.
- At bl.a. ældre vil blive ramt af en indskrænkning af oprykningsretten, for det bliver sværere at få en mindre bolig, og en bolig med færre trapper og måske elevator.
- At kommunerne får færre muligheder i deres boligsociale anvisning.
- At forslaget synes at kollidere med fleksibeludlejning og lokale udlejningsaftaler mellem boligorganisationer og kommuner.

- At der lokalt er fuld frihed til at aftale ændringer og indskrænkninger i den lokale oprykning.

Sammenfattende synes der at være adskillige udfordringer ved centralt pålagte indskrænkninger i oprykningsretten. Hvis forslaget opretholdes trods de skitserede problemer, så er det anbefalingen, at der før en ændring i reglerne gennemføres en grundig analyse af virkningerne af oprykningsretten. Dermed kan evt. ændringer i regelsættes besluttes på et oplyst grundlag.

BL står naturligvis til rådighed, såfremt der ønskes en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen



Bent Madsen