

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Beretning

Perioden fra d. 19. november 2016 til d. 16. februar 2017

	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	V - Regeringens forslag til tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen
4.	Åbent samråd med Boligministeren om huslejereguleringen
5.	Forenkling af bygningsreglementet
6.	Minister igangsætter analyse af bopælspligt
7.	Liste pr. 1. dec. 2016 udsatte boligområder
8.	Liste pr. 1. dec. 2016 over kombineret udlejning.
9.	Oversigt over udsættelser af udlejningsboliger 2016

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

1. Den politiske situation

I tabellen nedenfor er valgresultat ved Folketingsvalget d. 18. juni 2016 sammenlignet med de seneste opinionstal. "Blå blok" bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede ved valget flertal.

Epinion's måling fra 25. januar 2017 viser, at "Blå blok" får 48,6 % af stemmerne og "Rød blok" 51,4 %.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	Øv.	Sum
Valget 2015	18/6 2015	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	0	7,5	4,8	-	100
Epinion	24/5 2016	8,2	4,7	26,8	5,0	2,9	-	17,0	21,1	0	8,2	6,0	-	100
Berlingske barometer	12/11 2016	8,4	4,7	27,1	5,4	3,0	0,7	19,0	16,6	2,0	6,9	6,1		100
DR Epinion	25/1 2017	7,7	4,1	28,3	6,3	3,8	-	18,6	16,9	3,1	6,2	4,9		100

Note. Kilde: Epinion, DR og Berlingske Barometer . 1) NB står for "Nye Borgerlige"

Det politiske indeks fra den 25. januar 2017 er lavet på baggrund af i alt 1.545 gennemførte interview med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført i perioden fra den 16. januar til den 22. januar 2017.

I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier, derfor har respondenterne ikke kunnet vælge Kristendemokraterne. Blokkenes styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrensen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele. I indekset spørges der kun til opstillingsberettigede partier. Derfor optræder Kristendemokraterne ikke i visninger efter juni 2015 og Alternativet ikke i visninger før 24. marts 2015. Måling foretaget af Epinion.

Målingen viser, at EL og SF nu er tilbage på niveauet fra valget. Til gengæld er SD gået frem. Den såkaldte røde blok har kun flertal sammen med RV, hvilket erfaringsmæssigt låser den fremtidige boligpolitik med et evt. rødt flertal i mange brede forlig.

DF er faldet markant til 16,9 % af stemmerne. Uden tvivl tager Nye Borgerlige en række DF stemmer. Partiet indtog på den politiske scene har kun i mindre grad taget vælgere fra LA.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 7. december 2016 offentliggjorde Danmarks Nationalbank deres kvartalsrapport om dansk økonomi. Nationalbanken konstaterer, at dansk økonomi er inde i et opsving. De reviderede tal for BNP viser en stærkere BNP-vækst i dansk økonomi siden finanskrisen i 2008. Stigningen i BNP skyldes især fremgang i industrien og i den finansielle sektor. Beskæftigelsen steg med 11.000 personer i 3. kvartal 2016. Underliggende er der fortsat stærke kræfter, der understøtter efterspørgslen, men de er ifølge Nationalbanken blevet lidt svagere på det seneste.

Udsigten for de danske eksportmarkeder er svækket. Skønnene på importvæksten hos Danmarks samhandelspartnere er justeret ned, men lave renter skubber fortsat på efterspørgslen. Den gennemsnitlige obligationsrente ventes at stige lidt frem mod 2018.

Banken konstaterer, at der tegn på, at økonomien er på vej ind i en højkonjunktur. Derfor bør der sigtes mod at finanspolitikken bidrager til at stabilisere udviklingen. Det betyder på godt dansk, at der ikke er råd til skattelettelser. Samtidig skaber en forsigtig finanspolitik lige nu plads til lempelser, hvis økonomien igen skulle løbe ind i en lavkonjunktur.

Årstigningstakten i boligpriserne er fortsat høj. Prisniveauet på ejerlejligheder i København er højt i forhold til indkomst- og renteniveau. Dertil kommer en risiko for, at prisudviklingen er drevet af selvopfyldende forventninger. En højere rentefølsomheden i København gør det københavnske boligmarked sårbart over for pludselige rentestigninger. Der er dermed stor risiko for, at en fortsættelse af de seneste års reale prisstigninger vil blive efterfulgt af tilsvarende prisfald.

Tabel 2 Økonomiske nøgletal	2015	2016	2017	2018
BNP (realvækst i pct.)	1,6	1,0	1,4	1,5
Bruttoledighed (1.000 pers.)	123	112	108	106
Inflation (pct.)	0,2	0,0	1,1	1,8
Timeløn (pct.)	1,8	2,2	2,5	2,7
Offentlig saldo (pct. af BNP)	-1,3	-1,5	-1,5	-1,2
Kontantpris enfam. huse (pct.)	6,1	3,9	3,0	2,7

Kilde: "Aktuelle økonomiske og monetære tendenser; Dansk økonomi, Kvartalsoversigt, 2016, Danmarks Nationalbank, den 7. december 2016

I forhold til Vismændenes prognose omtalt i sidste beretning til HB skruer nationalbanken op for stigningerne i huspriserne. De forventes fx at stige med 3,0 procent i 2017.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

3. V –regeringens forslag til tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen.

Lovforslaget, der blev fremsat af Erhvervs- og vækstminister Troels Lund Poulsen (V) d. 5. oktober 2016 fjernede lejerens mulighed for at tilsidesætte et vilkår om tidsbegrænsning og indførte dermed en videre adgang til at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler.

Lovforslaget præciserede endvidere, hvilke oplysninger der skal fremgå i forbindelse med vurderingen af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige erhvervslejemål.

Formålet var at fjerne barrierer for konkurrence og vækst på detailhandelsmarkedet og at skabe øget transparens i sager om regulering af lejen i erhvervslejemål til markedslejen.

Den 12. september 2016 fremsendte LLO følgende høringssvar til ministeren.

”Vedrørende høring om forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen) sagsnummer 2016-3497.

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et forslag til lov om ændring af erhvervslejeloven. Lovforslaget forventes fremsat i Folketinget i oktober 2016. Formålet med lovforslaget er at styrke konkurrencen i Danmark ved bl.a. at skabe mere gennemsigtighed i reglerne på området.

Lovforslaget indeholder to hovedelementer. *For det første* et forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler. Forslaget følger af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse om fremtidens detailhandel fra foråret 2014. Der blev som opfølgning på analysen nedsat en arbejdsgruppe. På baggrund af arbejdsgruppens anbefalinger foreslås loven ændret, så der fremadrettet kan indgås tidsbegrænsede lejeaftaler i et videre omfang, end tilfældet er i dag.

For det andet indeholder lovforslaget en præcisering af kravet til de oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurdering af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige lejemål.

Lejernes LO skal takke for at have fået ovennævnte udkast til lovforslag i høring. På grund af ferie og sygdom kan vi først fremsende høringssvar nu.

Forslagets indhold fsva. angår fratagelse af lejerens ret til at få tilsidesat tidsbegrænsningen (med den begrundelse at begrænsningen ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold jf. forlagets § 1 nr. 4) er for LLO at se stærkt problematisk.

Såfremt udlejer ikke længere skal have en god grund til at tidsbegrænse lejen, medfører det reelt set en stærk begrænsning af lejers rettigheder, da lejer ved enhver henvendelse om lejenedslag, vedligeholdelse eller andet skal vurdere om dette vil få betydning for muligheden for at kontrakten bliver forlænget. Desuden bliver opsigelsesbestemmelsen og – beskyttelsen overflødig såfremt lejemålet tidsbegrænset.

Med andre ord bliver enhver af lejers rettigheder uden relevans, hvis lejer alligevel er på en kort tidsbegrænset lejeaftale, som udlejer ikke har pligt til at forlænge.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Det gør kun forholdet værre, at lejer fratages muligheden for at få prøvet lejens størrelse i perioden. På denne måde erstattes markedslejen (jf. ELL kap. 3), med fri leje som vi kender det fra Lejelovens § 53, stk. 3-6.

Det må særligt antages at være lejere uden adgang eller ressourcer til advokater, der i første omgang vil lide under de nye reguleringer. På længere sigt må det forventes, at der i langt mindre grad benyttes tidsbegrænsede aftaler. Dette er typisk mindre virksomheder der vil blive berørt.

Den kundekreds og good-will lejer opbygger i den tidsbegrænsede lejeperiode, vil som oftest fortabes, hvis kontrakten ikke bliver forlænget, og lejers forhandlingsposition vil derfor blive væsentligt svagere.

Da tidsbegrænsninger ikke uden videre vil kunne aftales med tilbagevirkende kraft, må det antages, at disse regler alene har betydning for kontrakter, der er indgået efter lovens ikrafttræden. Dette vil skabe en skævvridning i omkostninger imellem de virksomheder, der har oprindelige kontrakter (som har en leje fastsat efter markedslejen) og de virksomheder, der er underlagt de foreslåede regler (der ikke er begrænset til markedslejen, hvorfor lejen formentligt kan fastsættes højere).

Samlet set er dette forslag (med undtagelse af forslaget § 1, nr. 3, som er en fornuftig ændring), en urimelig foræring til udlejerne, som vil medføre, at særligt små erhvervslejere vil få større usikkerhed og højere huslejer (da lejen ikke længere kan reguleres efter markedsleje jf. ELL § 13). Det må antages, at disse højere huslejer medfører højere priser for forbrugerne.

Lejernes LO ser gerne, at Erhvervslejeloven bliver forbedret med henblik på at øge gennemsigtigheden og trygheden for erhvervslejere. Der er behov for at revidere loven, således at de mindre erhvervslejeres rettigheder sikres bedre. Erhvervslejeloven skal ændres, således at parterne i et erhvervslejerforhold får mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævnene.

I 2000 gennemførte SR regeringen efter anbefaling fra udlejer - og lejerorganisationerne en revidering af erhvervslejelovgivningen, således at der indførtes markedsleje for erhvervslejemål og således at aftalemuligheder mellem parterne vedrørende lejevilkår og lejeændringer blev væsentligt udvidet.

Erhvervslejemålene fik deres helt egen lovgivning, og den hidtidige sammenskrivning med lejelovgivningen for beboelseslejemål blev ophævet. Erfaringerne med loven viser, at især de mindre erhvervsdrivende har vanskeligt ved at forstå og bruge bestemmelserne i erhvervslejeloven.

Da huslejenævnene ikke som tidligere har kompetence på erhvervslejeområdet er den mindre erhvervsdrivende lejer ved en tvist med udlejer henvist til at føre sin sag i boligretten. Det betyder store udgifter til advokat, samt en lang sagsbehandling. Ofte en periode på et halvt år til et år.

Sagen belaster dermed den erhvervsdrivende unødigt meget. Det er samfundsøkonomisk problem, at mindre danske erhvervsdrivende skal bruge uforholdsmæssige mange kræfter på at

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

få sin ret i selv meget ”små” sager om vedligeholdelsesmangler eller tvister om forbrugsregnskaber.

Lejernes LO forslår derfor, at huslejenævnet i sager, der vedrører mangler i lejemålet og tvister om forbrugsregnskaber, kan træffe afgørelser i tvister mellem mindre erhvervslejere og udlejer.

Formålet er at give parterne i et erhvervslejeforhold mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævnene.

Sagsbehandlingstiden ved huslejenævnene er kort, nævnene er underlagt pligt til vejledning af parterne og officialmaksimen, og sagsomkostninger er lave. Udover den forenkling af konfliktbehandlingen, der følger af forslaget, forventes forslaget at lette presset på boligretterne.

Mindre erhvervslejere kunne for eksempel afgrænses til erhvervslejere, med en omsætning på mindre end 5 mio. kr. om året, hvor det lejede er mindre end 500 m² og hvor der er mindre end 5 ansatte i virksomheden.”

LLO's indvendinger gjorde indtryk. I betænkningen til lovforslaget indstillede boligudvalget forslaget til vedtagelse med den afgørende ændring, at den del af lovforslaget, der fjernede lejerens mulighed for at tilsidesætte tidsbestemte lejeaftaler efter lovens § 63, stk. 3, udgik af lovforslaget. Udvalget anførte, at under behandlingen af denne del af lovforslaget er det blevet anført, at det vil medføre en række uhensigtsmæssigheder for lejerne, hvis forslaget gennemføres, og der er derfor ikke opbakning til forslaget. Udvalget anførte videre:

”Det er fortsat vurderingen, at en bedre adgang til at indgå tidsbestemte erhvervslejeaftaler vil kunne have en positiv effekt på detailhandelsmarkedet. Det vurderes, at forslaget vil kunne bidrage til vækst og øget konkurrence, og at forslaget vil bidrage til at sikre flere investeringer i Danmark. Forslaget udgår derfor med henblik på at indgå i regeringens kommende 2025-plan/vækstudspil.

Socialdemokratiets, Enhedslistens, Alternativets, Radikale Venstres og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget noterer med tilfredshed, at erhvervsministeren i erkendelse af, at der ikke er opbakning til forslaget om at fjerne lejerens mulighed for tilsidesættelse af vilkåret om tidsbegrænsning har stillet ændringsforslag om, at dette element udgår af lovforslaget.

Erhvervsministerens ændringsforslag har samme indhold som de ændringsforslag, som S, EL, ALT, RV og SF stillede den 11. november i 1. udkast til betænkning. Partierne har dog noteret sig, at henholdsvis erhvervsministerens og partiernes begrundelser for ændringsforslagene ikke er ens.

Erhvervsministeren har i bemærkningerne til ændringsforslagene bl.a. oplyst, at der ikke er opbakning til forslaget, og at forslaget udgår med henblik på at indgå i regeringens kommende 2025-plan/vækstudspil. S, EL, ALT, RV og SF respekterer, at erhvervsministeren har ret til at fremsætte forslaget igen på et senere tidspunkt i håb om på dette tidspunkt at kunne opnå flertal herfor. S, EL, ALT, RV og SF kan dog ikke bakke op om et forslag om at fjerne lejerens mulighed for tilsidesættelse af vilkåret om tidsbegrænsning.

S, EL, ALT, RV og SF finder, at en fjernelse af lejerens mulighed for at tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning har en række uhensigtsmæssige konsekvenser. Det vil gøre det lettere for udlejere at gennem tvinge krav om tidsbegrænsning med efterfølgende mulighed for at sætte

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

lejerne ud eller hæve lejen med negative konsekvenser til følge for særlig små og mellemstore virksomheder, herunder små detailbutikker, håndværksvirksomheder, cafeer og lign.

En gennemførelse af et sådant forslag vil føre til højere huslejer, mindre investeringer, mindre fleksibilitet og øget usikkerhed for lejerne og vil alene tjene til at forstærke udlejers position på et i forvejen vanskeligt lejemarked. Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget noterer sig, at regeringens planer om at indføre en videre adgang til at tidsbestemme lejekontrakter på erhvervslejemål udgår af lovforslaget ved en vedtagelse af de stillede ændringsforslag. Dermed udgår hovedændringen i lovforslaget om tidsbestemte lejekontrakter. Det, som regeringen havde foreslået i det fremsatte lovforslag om tidsbestemte lejekontrakter, ville DF ikke have kunnet tilslutte sig. Det ville efter DF's opfattelse medføre en langt dårligere retsstilling for erhvervslejerne og dermed rigtig mange små og mellemstore virksomheder og butikker. DF anerkender den bekymring og modstand imod lovforslaget, som især Dansk Erhverv og Håndværksrådet har fremsat i forbindelse med høringen over lovforslaget. På den baggrund har DF valgt ikke at bakke op om forslaget om at indføre en videre adgang til tidsbestemte lejekontrakter. Den resterende del af lovforslaget kan DF tilslutte sig. ”

Loven, der med ovennævnte ændringer blev vedtaget ved tredjebehandlingen d. 8. december 2016, træder i kraft den 1. januar 2017. For forslaget stemte S, DF, V, EL, LA, ALT, RV, SF, KF, der var 0 stemmer imod forslaget og 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

4. Åbent samråd med transport-, bygnings- og boligministeren om regulering af husleje

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget indkaldte transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen i åbent samråd om ministerens holdning til loftet over husleje i lyset af hans tidligere udtalelser. Samrådet fandt sted torsdag den 26. januar 2017.

Udvalget ønskede ministerens svar på, om ministeren fortsat mener, at boligreguleringsloven er ”tåbelig og forrykt”, at loftet over huslejestigninger bør afskaffes, og at ”lejernes nogle gange urimelige krav favoriseres på Christiansborg”, som ministeren har udtalt før sin ministertid.

Samrådspørgsmålene blev stillet efter ønske fra Kaare Dybvad (S). Vi arbejder på at få en udskrift af ministerens svar.

5. Forenkling af bygningsreglementet

Transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen (LA) har forenklet bygningsreglementet. Ifølge ministeren med det formål, at gøre det lettere for borgere og for erhvervslivet at bygge i Danmark.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Fremover skal borgere ikke længere lægge vejen forbi kommunen, når de vil bygge en carport eller et drivhus på egen grund. Det er én af ændringerne i bygningsreglementet, som transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen netop har godkendt.

Med det nye bygningsreglement afskaffes de såkaldte anmeldelsessager, så kommunen ikke længere skal involveres ved byggeri af fx drivhuse og carporte på privat grund, så længe byggerierne overholder eksempelvis de størrelses- og afstandskrav, som i øvrigt er gældende.

Ændringen betyder også, at der ikke længere skal være affaldsskakte i nyopført etagebyggeri, da det ifølge ministeren spiller dårligt sammen med den moderne tilgang til affaldssortering.

Samtidig afskaffes kravet om elevator ved ombygning af eksisterende boliger, fordi det gør det dyrt og besværligt at bygge om og derfor kan afholde ejer- og boligforeninger fra at foretage fornuftige ombygninger, der kan give flere boliger i byerne, som f.eks. indretning af uudnyttede loftrum til beboelse.

Der indføres desuden øget fleksibilitet for reglerne om opbevaringsrum og krav om WC, bad og køkken i nye kollegier, ungdomsboliger og institutionsboliger, så der for eksempel kan bygges boliger med fælles køkken- og badfaciliteter.

I korthed er ændringer i bygningsreglementet følgende:

- Afskaffelse af såkaldte anmeldelsessager, hvorved en tredjedel af alle byggesager (ca. 20.000 ud af i alt 60.000 årligt) fjernes.
- Afskaffelse af krav om affaldsskakte i etagebyggeri.
- Afskaffelse af krav om elevator ved ombygning af eksisterende boligbyggeri, f.eks. ved indretning af uudnyttede loftrum til beboelse.
- Øget fleksibilitet for reglerne om opbevaringsrum og krav om WC, bad og køkken i nye kollegier, ungdomsboliger og institutionsboliger.
- Fjernelse af krav om teknisk byggesagsbehandling af alternative ferieboligformer, som fx trætophytter, hobbitthuse og mobile homes, så de - ligesom campinghytter, sommerhuse og enfamiliehuse m.v., undtages fra krav om teknisk byggesagsbehandling.
- Lempelse af energikrav for campinghytter, trætophytter, hobbitthuse, mobilhomes mv., så de sidestilles med sommerhuse, der i bygningsreglementet er underlagt lempeligere energikrav end andet nyt byggeri

6. Minister igangsætter analyse af bopælspligt

Transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen oplyste d. 10. februar 2017, at ministeren vil igangsætte en analyse, der skal afdække, om der er behov for en justering af reglerne for bopælspligt.

Der har i den seneste tid været debat om antallet af boliger uden bopælspligt i Københavns Kommune. Transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen har på baggrund af debatten aftalt med Dansk Folkepartis boligordfører Merete Dea Larsen, at der skal gennemføres en analyse af problemets omfang og behovet for eventuelle justeringer af reglerne for bopælspligt.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Boligreguleringsloven varetager hensynet til boligforsyningen og regulerer boliger, der er taget i brug til helårsbeboelse. Det fremgår af boligreguleringslovens § 50, stk. 1, at en bolig, som inden for de sidste fem år har været anvendt til helårsbeboelse, ikke uden kommunens samtykke må tages i brug til sommerbolig eller anden midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Når boligen er omfattet af denne bestemmelse, tales der om bopælspligt i boligen. Pligten består i at man skal sørge for at bebo boligen selv eller leje den ud.

Der er desuden bestemmelser i planloven, hvormed kommunen kan udlægge et område til helårsbeboelse fremadrettet.

Ifølge Bygnings- og Boligregister er der i Københavns Kommune knap 294.000 boliger, som er beboet af ejer eller lejer og hertil kommer knap 14.000 boliger, som ikke er benyttet. 6.537 af de knap 14.000 tomme boliger har ikke bopælspligt. De 6537 boliger uden bopælspligt svarer til ca. 2,1 pct. af det samlede antal boliger i Københavns Kommune.

På baggrund af dette foreslås det, at der igangsættes en analyse af omfanget af problemet med boliger uden bopælspligt. Der lægges op til at der i analysen belyses følgende:

- 1) Omfanget af boliger uden bopælspligt i de 3 største byer i Danmark.
- 2) En kortlægning af, hvad boliger uden bopælspligt anvendes til fx ferieudlejning, anden bopæl m.v..
- 3) En kortlægning af kommunernes brug af planlovens muligheder for at udlægge områder til helårsbeboelse.
- 4) En undersøgelse af, hvordan kommunerne gør brug af sanktionsmulighederne i hhv. planloven og boligreguleringsloven ved håndhævelse af bopælspligten.
- 5) En vurdering af behovet for eventuelle justeringer af gældende regler.

Ministeren anfører, at analysens indhold i høj grad vil afhænge af data fra og dialog med de berørte kommuner. Erhvervsministeriet vil blive inddraget i arbejdet. Analysens resultater vil blive præsenteret for boligordførerne fra DF, V, LA og K med henblik på en politisk drøftelse inden sommerferien 2017.

7. Liste pr 1. dec. 2016 over udsatte boligområder

Den 1. december 2016 offentliggjorde regeringen den årlige ghettoliste. Igen i år er der 25 almene boligområder på listen fordelt på 16 kommuner. Fire af de 25 områder på årets ghettoliste er nye, mens fire områder, som var med på sidste års liste, er udgået.

De senere år har det primært været faldende kriminalitet, der har løftet boligområder væk fra listen, og den udvikling fortsætter på årets liste, hvor tre ud af fire områder udgår pga. faldende kriminalitet. Det er primært lavt uddannelsesniveau, der skubber de nye boligområder ind på ghettolisten.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Der er 13 boligområder på årets liste, som har været på ghettolisten i alle år siden 2010. Boligområderne på listen i 2016 er især kendetegnet ved høj ledighed, relativt mange ikke-vestlige indvandrere og beboere med lavt uddannelsesniveau.

Listen omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, der opfylder mindst 3 af følgende fem kriterier:

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 dømte 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.

Faldet i antallet af områder på listen skyldes primært en nedgang i antallet af dømte.

Modsat er det for to af fire boligområder lavt uddannelsesniveau, der er årsagen til at områderne kommer på listen. De øvrige to områder er kommet med på listen på grund af en stigning i andelen af beboere med ikke vestlig baggrund og faldende indkomst.

Områderne på den nye liste er vist i tabel 1 nedenfor. Tabellen viser kriterieværdierne for de enkelte områder samt, hvilke områder der er nye på listen i forhold til den foregående liste.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Tabel 1. Liste over ghettoområder pr. 1. december 2016

Side 3/6

Område	Kommune	Ændring	Beboere	Udenfor arbejds- markedet	E&I ikke vestlige	Dømte	Kun grund- skole	Gns. Indkomst
			(1.000 +) 1. jan. 2016	> 40 pct. 2014-2015	> 50 pct. 1. jan. 2016	> 2,7 pct. 2014 - 2015	> 50 pct. 1. jan 2016	< 55 pct. År 2014
Mjølnerparken	København		1790	43,9	82,6	2,64	53,7	51,3
Tingbjerg/Utterslevhuse	København		6612	28,2	72,5	2,01	59,7	52,7
Bispeparken	København	ny	1683	30,3	59,8	1,85	52,4	54,5
Tåstrupgård	Høje Tåstrup		2670	31,4	66,4	2,28	69,2	52,3
Charlotteager	Høje Tåstrup		1755	38,2	53,6	2,8	58,7	56,4
Gadehavegård	Høje Tåstrup		2153	42	57,3	2,47	59,6	56,1
Askerød	Greve		1539	29,9	51	2,71	51,8	71,2
Karlemoseparken	Køge		1488	40,7	52,7	1,89	53,5	66,6
Rønnebærparken/Æblehaven	Roskilde		1494	41,3	43,8	3,31	54,4	63,5
Agervang	Holbæk		1470	46,7	56	2,54	58	60
Ringparken	Slagelse		1978	46,1	55,3	2,5	57	56,6
Motalavej	Slagelse		1691	45,1	46,1	3,23	64,1	57,3
Solbakken mv	Odense	ny	1301	42,1	50,3	2,16	52,5	61,7
Vollsmose	Odense		9238	51,2	68	3,17	57,8	57,1
Byparken/Skovparken	Svendborg		1415	53,7	45,2	2,91	60,2	58,6
Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg	ny	1308	48	61,7	2,01	53	60,4
Stengårdsvej	Esbjerg		1811	47,7	65,4	2,72	61,5	59,8
Korskærparken	Fredericia		1679	42,8	52,4	1,8	55,7	65,6
Sundparken	Horsens		1446	55	68,7	1,69	63,8	58,2
Munkebo	Kolding		1418	42,1	59,2	1,67	51,3	66,9
Skovvejen/Skovparken	Kolding		2540	41,8	62,6	2,42	57	61,2
Finlandsparken	Vejle		1635	43,9	71,1	1,98	56,1	64,1
Bispehaven	Aarhus		2264	44,3	66,4	2,58	51,4	59,6
Skovgårdsparken	Aarhus	ny	1455	41,8	68,3	1,79	50,8	61,7
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus		6097	52	80,8	3,95	59,2	55,7

Tabel 2 Udgået af ghettolisten pr. 1. december 2016

Område	Kommune	Beboere	Udenfor arbejds- markedet	E&I ikke vestlige	Dømte	Kun grund- skole	Gns. Indkomst
		(1.000 +) 1. jan. 2016	> 40 pct. 2014-2015	> 50 pct. 1. jan. 2016	> 2,7 pct. 2014 - 2015	> 50 pct. 1. jan 2016	< 55 pct. År 2014
Præstebakken/Syrenparken	Esbjerg	1.566	42,8	43	2,17	63,5	62,5
Sebbersundsvej	Aalborg	1.200	42,2	22	2,25	57,3	65,6
Løvvangen	Aalborg	1.817	44	44	2,57	52,2	65,3
Stærevej	København	1.085	32,8	33,8	3,75	50,4	55,2

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

8. Liste pr 1. dec. 2016 over kombineret udlejning.

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør udlændinge-, integrations- og boligministeren en liste over de almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes. Efter udlejningsbekendtgørelsen skal offentliggørelsen ske hvert år den 1. december.

Efter loven kan reglerne om kombineret udlejning anvendes i boligområder bestående af fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst 40 pct. af beboerne mellem 18 – 64 år er uden for arbejdsmarkedet. Hvis området har mindst 5.000 beboere, er det tilstrækkeligt, at mindst 30 pct. af beboerne er uden for arbejdsmarkedet.

Den nye liste pr. 1. december 2016 omfatter 56 boligområder mod 47 områder sidste år.

Der er 11 nye områder på listen, mens 2 områder er udgået i forhold til sidste år.

Listen med boligområderne pr. 1. december 2016 er vist i tabel 1 nedenfor. Tabellen viser antallet og andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet i de enkelte områder. Det fremgår hvilke områder, der er nye på listen i forhold til sidste år.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Tabel 1. Almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes
december 2016

Område	Kommune	Ændring	Beboere pr. 1 jan.2016	Beboere uden for arbejdsmarkedet 2015 i procent
Mjølnerparken	København		1.790	45.0
Stjernen	Frederiksberg	ny	1.416	40.3
Brøndby Strand	Brøndby		7.570	30.3
Gadehavegård	Høje Tåstrup		2.153	43.0
Vejleåparken	Ishøj	ny	5.040	30.5
Nivåhøj	Fredensborg	ny	1.533	40.5
Helsingør Syd	Helsingør		5.867	38.5
Karlemoseparken	Køge		1.488	40.7
Rønnebærparken/Æblehaven	Roskilde		1.494	42.3
Agervang	Holbæk		1.470	47.5
Ringparken, Slagelse	Slagelse		1.978	47.7
Motalavej	Slagelse		1.691	46.2
Vandtårnsparken mv	Næstved	ny	1.034	42.9
Pilegården mv	Næstved	ny	1.330	40.6
Lindholm	Guldborgsund		1.514	51.9
Højstrupvej-kvarteret	Odense	ny	1.726	41.1
Solbakken mv	Odense		1.301	42.2
Ejerslykke	Odense		1.192	45.8
Korsløkkeparken Øst	Odense		2.022	46.5
Vollsmose	Odense		9.238	52.8
Dianavænget/Heliosvænget	Odense		1.072	48.6
Byparken/Skovparken	Svendborg		1.415	54.4
Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg		1.308	49.5
Præstebakken/Syrenparken	Esbjerg		1.566	44.5
Stengårdsvej	Esbjerg		1.811	49.5
Hedelundgårdsparken	Esbjerg		2.451	45.8
Høje Kolstrup	Åbenrå		1.385	48.6
Korskærparken	Fredericia		1.679	45.5
Søndermarksvej mv	Fredericia		1.351	43.0
Sønderbro	Horsens		1.444	48.3
Sundparken	Horsens		1.446	57.9
Munkebo	Kolding		1.418	41.8
Skovvejen/Skovparken	Kolding		2.540	42.1
Finlandsparken	Vejle		1.635	44.7
Løget By	Vejle		1.612	46.2
Sønderager/Brændegårdsparken	Herning		1.338	44.6
Holtbjerg	Herning		1.669	44.2
Trekanten	Holstebro		3.109	42.4
Hermann Stilings Vej m.fl	Randers		1.006	48.4
Glarbjergvej-området	Randers		1.489	50.9
Gammel Jennumparken	Randers		1.357	52.3
Arendalsvej	Silkeborg		1.105	47.3
Resedavej/Nørrevang II	Silkeborg	ny	1.778	44.2
Højvangen	Skanderborg		1.112	42.4
Håndværkerparken	Aarhus		1.236	41.4
Bispehaven	Aarhus		2.264	45.7
Skovgårdsparken	Aarhus		1.455	41.6
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus		6.097	53.5
Langkærparken	Aarhus	ny	1.651	42.8
Trigeparken	Aarhus		1.069	41.3
Havrevej	Thisted		1.147	47.0
Ellekonebakken	Viborg	ny	1.060	56.2
Beatesminde-området	Aalborg	ny	1.536	41.8
Blå-, Fyr-, Ravn- og Hvidkildevej	Aalborg	ny	1.943	41.8
Løvvangen	Aalborg		1.817	44.2
Sebbersundvej mv	Aalborg		1.200	43.2

9. Oversigt over udsættelser af udlejningsboliger 2016

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 2. januar 2017 stillet ministeren følgende spørgsmål. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Roger Matthisen (ALT).

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2017

Ministeren bedes fremlægge en oversigt over udsættelser fra udlejningsboliger i perioden fra 1. oktober 2016 til og med 31. december 2016, opgjort pr. måned og pr. kommune. Vil ministeren derudover orientere udvalget om udviklingen i hvert kvartal?

Ministeren svarede, at antallet af udsættelser af lejere registreres i Domstolsstyrelsens administrative it-system over fogedsager. Domstolsstyrelsen offentliggør halvårligt en statistik over antallet af udsættelser. Domstolsstyrelsen har oplyst følgende:

"Domstolsstyrelsen kan oplyse, at Danmarks Domstole ikke registrerer udsættelser pr. kommune. Registreringerne er derfor opdelt efter byretter. Domstolsstyrelsen har forstået spørgsmålet sådan, at der spørges til effektive udsættelser, hvorved forstås, at sagen er registreret som ”gennemført” samtidig med, at fogedretten faktisk har bistået med udsættelse af lejemålet.

Trækkene har ført til følgende resultat, som vist i tabellerne nedenfor:

	Effektiv udsættelse måneder			Effektiv udsættelse 1.-4. kvartal 2016			
	Oktober	November	December	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
ALLE BYRETTER	186	219	114	602	518	476	519
Hjørring	7	3	3	4	5	7	13
Aalborg	0	9	1	28	14	8	10
Randers	9	5	8	32	25	25	22
Århus	3	19	0	47	28	46	22
Viborg	5	4	4	27	15	14	13
Holstebro	1	0	2	10	12	5	3
Heming	7	10	3	19	7	10	20
Horsens	0	9	1	13	8	8	10
Kolding	14	16	4	32	34	37	34
Esbjerg	8	12	1	22	17	19	21
Sønderborg	8	4	13	22	26	20	25
Odense	21	13	13	32	26	20	47
Svendborg	1	9	1	11	20	10	11
Nykøbing Falster	6	10	5	22	19	26	21
Næstved	9	9	6	26	24	25	24
Holbæk	3	8	2	21	20	8	13
Roskilde	16	7	3	41	21	34	26
Hillerød	6	5	5	7	13	6	16
Helsingør	5	6	3	7	11	11	14
Lyngby	5	2	3	18	25	20	10
Glostrup	25	28	13	78	57	46	66
Frederiksberg	11	16	9	36	32	41	36
København	16	14	11	46	57	30	41
Bornholm	0	1	0	1	2	0	1

Hertil kan tilføjes, at Domstolsstyrelsens tal viser, at der i hele 2016 var 2.115 effektive udsættelser. Antallet af effektive udsættelser er for femte år i træk faldet i forhold til året forinden. Siden toppunktet i 2011, hvor der var 4.405 sager med effektiv udsættelse er antallet af udsættelser faldet med i gennemsnit 13,6 pct. om året.”