

## Problemløsning eller problemflytning?

*I et forsøg på at sikre mere tryghed i socialt udsatte boligområder har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udformet et forslag til ændringer af lov om almene boliger m.v. (L45). Forslaget har været til høring i Folketinget den 3. september 2013 og skal i 1. behandling i Folketingssalen d. 14. november 2013. Den Sociale Retshjælp mener imidlertid ikke, at konsekvenserne af dette lovforslag har været diskuteret tilstrækkeligt, og beder derfor politikerne tage vores overvejelser omkring konsekvenserne af lovforslaget samt løsningsforslag op til debat, før ændringerne endeligt vedtages.*

Den Sociale Retshjælp finder fortsat grund til bekymring i forhold til lovforslagets indvirkning på den enkelte borger, hvilket vi også gav udtryk for ved vores sidste henvendelse den 15. april 2013 i forbindelse med præsentationen af lovforslaget. Det findes ydermere beklageligt, at der i forslagens afsnit omkring konsekvenserne af ændringerne udelukkende fokuseres på de økonomiske og administrative konsekvenser, mens konsekvenserne for den enkelte borger samt de samfundsmæssige konsekvenser af ændringen ikke nævnes<sup>1</sup>.

### Skal tidligere straffede beboere straffes igen? - § 63 d

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv. omfatter bl.a., at "en boligorganisation i ganske særlige tilfælde kan afvise udlejning til en boligsøgende til en almen bolig beliggende i et samlet boligområde, hvis den pågældende inden for en periode på to år inden overtagelsesdagen har fået opsagt eller ophævet et lejemål i det samme boligområde"<sup>2</sup>. Denne eventuelle afvisning af lejer vil ske på baggrund af § 63 d, som tilkendegiver, at: "Politiet kan til en boligorganisation videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser om forhold, som en beboer har begået inden for eller med virkning på det boligområde, som den pågældende bor i, eller mod en ansat i boligorganisationen, når videregivelsen må anses for nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde."<sup>3</sup>

I henhold til § 63 d, hvor det påpeges, at politiet må videregive oplysninger om et strafferetligt forhold, som en beboer er dømt for at have begået inden for eller med virkning på det boligområde, vedkommende er bosat i, eller mod en ansat i boligorganisationen, stiller Den Sociale Retshjælp sig uforstående over for, hvorfor politiet skal udlevere oplysninger i denne forbindelse. Det må antages, ud fra lovforslagets formulering, at er der begået en strafbar handling mod en ansat eller på boligforeningens område, så er boligforeningen bekendt med de(n) skyldiges identitet, såfremt de(n) skyldige kan findes. Dette rejser spørgsmålet om, hvorfor det er nødvendigt for politiet at videregive disse oplysninger til den boligforening, hvori handlingen er begået?

### Lejeren udsættes på baggrund af beboerens handling - § 63e

I henhold til § 63e kan boligorganisationerne også videregive oplysninger om en udsat lejer til andre boligorganisationer, såfremt dennes lejemål er beliggende i samme boligområde, men det påpeges, at videregivelsen alene må omfatte oplysninger om navn og adresse på lejer, samt efter hvilken paragraf udsættelsen er sket<sup>4</sup>. Problematikken her er, at man ikke kan sidestille lejer og beboer. Man kan således komme i den situation, at en forælder, som lejer en almen bolig med sine tre børn, kan blive opsagt eller få ophævet sit lejemål, hvis det ene barn, som beboer, begår en strafbar handling – men det er forælderen, der står som lejer og dermed stemples som overtræderen. Dette var blandt andet tilfældet ved to højesterets domme der blev afsagt i august 2013<sup>5</sup>.

I § 63e fremgår det imidlertid ikke, om der skelnes mellem situationer, hvor den, der begår en strafbar handling, er henholdsvis over eller under 18 år. I mange tilfælde bor unge, der er fyldt 18 år, stadig hjemme ved deres forældre og står derfor ikke som lejere af lejligheden. Det betyder, at familiens adresse vil blive oplyst, hvis den unge begår en strafbar handling, og spørgsmålet er så, om resten af familien i denne situation vil blive udsat? Det fremgår ligeledes ikke af forslaget, om det vil have konsekvenser for en lejer, hvis en besøgende hos denne begår en strafbar handling; altså om man som lejer har ansvaret for handlinger begået af mennesker, som besøger en på ens bopæl, og om dette i så fald vil kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet, som begrunder, at andre boligorganisationer er berettiget til at afvise lejeren.

<sup>1</sup> Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (side 18)

<sup>2</sup> Forslag til ændring af udlejningsbekendtgørelsen (side 1)

<sup>3</sup> Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (side 1)

<sup>4</sup> Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (side 1)

<sup>5</sup> Højesterets dom på sag 193/2012 og 194/2012 – begge aflagt d. 22. august 2013



## Konsekvenser

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at ændringen skal *"styrke boligorganisationens mulighed for at skride ind overfor utryghedsskabende lejere"*<sup>6</sup>, men afhjælper det problemet, at folk smides ud af deres hjem? Og hvor skal *"den hårde kerne af beboere"*<sup>7</sup>, der omtales i bemærkningerne, så bo, når de smides ud af deres bolig og dernæst også afvises fra andre boligorganisationer på baggrund af § 63e?

Den Sociale Retshjælps bekymring omkring denne ændring i loven bygger altså dels på, at det kan have voldsomme følgevirkninger for de, som rammes af ændringen, og dels på, at problemerne ikke forsvinder, når de boligsøgende afvises, men blot flyttes til et andet boligområde.

Angående førstnævnte bekymring kunne et muligt scenarie være, at en borger, der bliver afvist af en almen boligorganisation, kan risikere ikke at kunne få en anden bolig inden for sit økonomiske råderum. Hvis borgeren ikke kan få en almen bolig, men må søge i det private, kan vedkommendes risiko for at få afslag på en eventuel ansøgning om beboerindskudslån desuden blive forøget, da der ved privat udlejning i modsætning til ved almen udlejning, ud over de generelle betingelser for at modtage dette lån, også foretages en konkret vurdering fra kommunens side. Dette kan på sigt betyde, at borgeren bliver sat i en meget vanskelig økonomisk situation, da vedkommende kan blive tvunget ud i at leje sig ind hos en privat udlejer, hvor vedkommende måske ikke er i stand til at betale den ofte højere husleje.

Ydermere er det bekymrende, at det i lovforslaget ikke er omtalt, hvilken situation en forælder vil være i, hvis et hjemmeboende barn begår en kriminel handling, og forælderen står som lejer (jf. tidligere omtalte højesterets dom). Problematikken er, om en forælder, der er blevet opsagt af et lejemål på grund af barnets kriminelle handling, vil være i den situation, at forælderen navn fremgår på "listen", når denne forsøger at søge ny bolig – måske endda uden, at det omtalte barn flytter med? Vil det i dette tilfælde hænge forælderen over hovedet i 2 år, at barnet har begået en kriminel handling, mens vedkommende boede hjemme, med den konsekvens at resten familien ikke kan søge en almen bolig i denne periode?

Desuden finder Den Sociale Retshjælp det problematisk, at det er uafklaret, hvordan en borger på en kommunes akutte boligliste vil være stillet, hvis vedkommende afvises af den almene boligforening, i hvilken en bolig er blevet tildelt borgeren. Kommuner som f.eks. Aarhus og Greve skriver på deres hjemmeside, at en borger som udgangspunkt kun kan tilbydes en akut bolig én gang – men betyder dette, at borgeren ikke kan forvente yderligere hjælp fra kommunen, hvis vedkommende afvises af den almene boligforening?

Den Sociale Retshjælps anden bekymring går som nævnt på, at problemerne ikke forsvinder, når de boligsøgende afvises. Med hensyn til bekymringen omkring almene boligorganisationers mulighed for afvisning af eventuelle lejere er der efter Den Sociale Retshjælps opfattelse tale om en lappeløsning, der spreder problemerne til andre boligområder, frem for en langvarig løsning på de kriminalitetsproblematikker, som lejeren eventuelt afvises på baggrund af.

Ændringen i loven kan også medføre, at problematikken flyttes over til den private udlejningssektor, som ikke vil have adgang til den samme information, som de almene boligudlejere jf. forslaget vil have. Den Sociale Retshjælp anser derfor, som forklaret, forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. for at være problematisk i sig selv, men derudover kan det være et problem, at loven kun finder anvendelse for almene boligorganisationer og ikke private udlejere, da det betyder, at samfundsopgaven med at løse disse problemstillinger skubbes over på den enkelte private udlejer.

## Løsningsforslag – klageinstans

Ved at indføre en form for klageinstans, hvilket ikke fremgår af lovforslaget, vil man kunne sikre, at en hel familie ikke straffes på baggrund af et barns handling. Her tænkes blandt andet på en situation, hvor det oprindelige lejeforhold er blevet ophævet grundet f.eks. et barns kriminelle gerning, og hvor dette barn ikke længere bor i lejemålet - som nævnt i de to højesterets domme. En klageinstans vil kunne medvirke til at sikre lejerne mod uberettiget ophævelse eller opsigelse af nuværende lejemål eller uberettiget nægtelse af nyt lejemål. I den forbindelse er det ligeledes vigtigt, at det sikres, at lejerne har adgang til hel- eller delvis gratis juridisk bistand.

<sup>6</sup> Bemærkning til lovforslaget – 1. lovforslagets baggrund og formål (side 3)

<sup>7</sup> Bemærkning til lovforslaget – 2.2 nye muligheder for udveksling af oplysninger om lejere i almene boliger (side 5)

## Løsningsforslag – sociale indsatser i boligområderne

Man kan yderligt overveje indførelsen af en ordning, hvor der ved førstegangsovertrædelser af for eksempel straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer iværksættes en social indsats for det enkelte individ i samarbejde mellem boligforening, kommune og eventuelt politi, så vedkommende klædes ordentligt på til at undgå yderligere overtrædelser.

I forbindelse med dette kunne der for eksempel etableres et system, som vi billedligt kan kalde et *gult/rødt kort-system*. Her ville alle beboere som udgangspunkt have et *grønt kort*, men skulle beboeren begå kriminalitet i boligområdet og blive dømt for det, ville vedkommende få en advarsel, hvilket billedligt set ville være et *gult kort*, hvorefter den sociale indsats skulle igangsættes. Ved gentagne overtrædelser ville beboeren modtage en mere alvorlig advarsel eller i grove tilfælde en opsigelse af lejemålet, som symbolsk kunne kaldes et *rødt kort*. Beboere, der modtager et *gult kort* eller et *rødt kort*, skulle kunne få en individuel afgørelse på deres sag i et organ, som skulle minde om beboerklagenævnet, med deltagelse af en dommer, som upartisk kunne varetage beboerens retssikkerhed.

Dette løsningsforslag - eller et tilsvarende - vil medføre, at først i tilfælde, hvor en lejer har modtaget både et gult og et rødt kort, og der er foretaget en social indsats samt en konkret vurdering af det enkelte individ, er det muligt eventuelt at udsætte lejeren. Hermed undgås det ligeledes, at alle problemerne med det samme skubbes over på den private udlejningssektor, som ikke er lige så godt rustet til disse eventuelle problematikker, som de almene boligorganisationer burde være.

## Løsningsforslag – inddragelse af de ressourcestærke i boligområderne

*Streetmanager* er et forholdsvis nyt udviklingsprojekt, som blandt andet er blevet implementeret i det udsatte boligområde Lundtoftegade på Nørrebro i København. Projektet har til formål at uddanne de ressourcestærke unge i socialt udsatte boligområder, så de kan vejlede og rådgive andre i deres nærmiljø. Denne vejledning og rådgivning omfatter blandt andet områder som sindslidelser, kønssygdomme, ludomani, doping, misbrug, job- og uddannelsesmuligheder for tidligere kriminelle og udsatte unge samt grundlæggende juridiske rettigheder. At uddanne de unge i at rådgive og vejlede andre i deres eget miljø skaber mulighed for at møde de potentielt kriminelle unge i øjenhøjde og derved sikre, at den rigtige viden og de rette redskaber findes i lokalområdet. Hermed kan problemerne ofte løses i det pågældende område, og således ikke spredes ved at afvise en potentiel lejer.

Den Sociale Retshjælp håber, at ovenstående giver anledning til fornyet debat om lovforslaget og dets konsekvenser.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående, kan undertegnede kontaktes på telefon 70 22 93 30 i hverdage mellem kl. 9.00. og 16.00 eller via e-mail på [innovation@socialeretshjaelp.dk](mailto:innovation@socialeretshjaelp.dk).

Med venlig hilsen  
Joan Lykke Poulsen  
Politisk konsulent, Innovationsafdelingen