Udskriftsdato: 10. december 2025

VEJ nr 9932 af 30/10/2018 (Historisk)

Vejledning om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport-, Bygnings- og Boligmin., Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen j.nr. BO0106-00058

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 977 af 21/08/2024 - VEJ nr 9026 af 24/01/2025

Vejledning om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger

Kapitel 1. Indledning

Det er i forbindelse med aftale mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2018 aftalt en vejledningsindsats vedrørende kommunernes muligheder for at kunne agere på udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger. Baggrunden herfor er, at nogle kommuner i de senere år har oplevet udlejningsvanskeligheder med ældreboliger, hvilket har påført kommunerne udgifter til betaling af tomgangsleje.

Denne vejledning vedrører de regler, som har betydning for afhjælpning af de udlejningsvanskeligheder i ældreboliger, som visse kommuner oplever.

Vejledningen er rettet mod kommunerne, og samtidig gives der med vejledningen et overblik over kommuners, boligorganisationers og selvejende institutioners muligheder for at kunne agere på udlejningsvanskeligheder. Vejledningen omfatter således såvel handlemulighederne for bygningsejerne ved udlejningsvanskeligheder som kommunalbestyrelsens tilsyn.

1.1 – Regelgrundlag

- Lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017(almenboligloven)
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018(driftsbekendtgørelsen)
- Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. nr. 1223 af 22. november 2017 (udlejningsbekendtgørelsen)

Kapitel 2. Udlejning

Anvisning til almene ældreboliger og hvordan anvisningen skal ske, fremgår af almenboliglovens §§ 54-58.

Almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for sådanne boliger (den berettigede personkreds).

Almene ældreboliger kan være ejet af almene boligorganisationer, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og regioner (bygningsejerne). Til forskel fra almene familie- og ungdomsboliger er det kommunen, der udøver anvisningsretten til almene ældreboliger. Kommunalbestyrelsen har altså anvisningsretten medmindre andet aftales, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1. At kommunen har anvisningsret til boligerne betyder ikke, at kommunen varetager administrationen af boligerne, da selve udlejningen og administrationen af boligerne varetages af ejendommens ejer.

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv anvisningsprincipperne, der tager udgangspunkt i ansøgerens behov.

Det er således som udgangspunkt kommunen, der bestemmer, hvem boligorganisationer eller selvejende almene institutioner skal leje en ledig ældrebolig ud til. For kommunalt ejede almene ældreboliger sker der direkte udlejning fra kommunen til den boligsøgende, som kommunen bestemmer skal have den ledige bolig.

Kommunens anvisningsret indebærer, at kommunen betaler lejen fra det tidspunkt boligen er til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for lejerens kontraktmæssige forpligtigelser overfor ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning. I tilfælde af udlejningsvanskeligheder påfører tomgang i ældreboliger således kommunen en udgift. Kommunen dækker udgiften til lejen men ikke forbrugsudgifter såsom antennebidrag og el-abonnement.

Kommunalbestyrelsen og bygningsejeren kan aftale, at bygningsejeren overtager anvisningsretten til sine almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 1. I det tilfælde hæfter kommunen ikke for tomgangsleje ved manglende udlejning eller lejerens kontraktmæssige forpligtigelser ved fraflytning, jf. almenboliglovens § 55, stk. 8.

At bygningsejeren overtager anvisningsretten, vil reelt forudsætte, at der ikke allerede er en tomgangsproblematik.

2.1 - Den berettigede personkreds

Almene ældreboliger er permanente udlejningsboliger, der skal udlejes til personer, som tilhører den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, og § 57, stk. 1. Det vil sige personer, der af kommunen er anvist til en ældre- eller plejebolig. Dette gælder både for ”almindelige” ældreboliger (ældreboliger uden serviceareal) og for plejeboliger (ældreboliger med serviceareal).

Kommunalbestyrelsen kan indenfor personkredsen af ældre og personer med handicap selv afgøre, hvem der skal anvises en ledig bolig. Det er et krav, at personen skal have særligt behov for den pågældende bolig, og det vil altid være en konkret vurdering ud fra lokale forhold og den enkeltes behov. Behovsvurderingen skal omfatte både den enkelte persons sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold.

2.2 - Udlejningsvanskeligheder

Ved udlejningsvanskeligheder kan der både ske udlejning til boligsøgende uden for den berettigede personkreds og ved ekstraordinære udlejningsvanskeligheder til andet formål end beboelse, jf. vejledningens afsnit 2.3-2.5.

Bygningsejeren skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligerne, jf. almenboliglovens § 6 a. Det indebærer, at bygningsejeren skal agere på udlejningsvanskeligheder, idet det ikke er forsvarlig drift at have ledige boliger. Kommunen fører tilsyn med bygningsejeren og skal agere, hvis ikke bygningsejeren lever op til sine forpligtigelser efter almenbolig loven. Problemet med udlejningsvanskeligheder kan løses på flere forskellige måder – ved udlejning til beboelse til andre end den berettigede personkreds, udlejning til andet end beboelse, ommærkning, salg eller nedrivning.

Det beror på en vurdering af den konkrete situation, hvilken løsning der er mest hensigtsmæssig. Udgangspunktet er dog klart, at ældreboliger, som i en kortere eller længerevarende periode ikke kan lejes ud til den berettigede personkreds, skal udlejes til andre boligsøgende. Ældreboliger, som heller ikke på længere sigt vurderes at kunne udlejes til den berettigede personkreds, skal afvikles via ommærkning, ændret anvendelse, salg eller nedrivning, jf. vejledningens kapitel 3.

I forhold til almene ældreboliger sondres mellem boliger, som er ejet af boligorganisationer, og boliger, som er ejet af kommuner eller selvejende institutioner. Denne sondring er væsentlig for mulighederne for udlejning til andre end den berettigede personkreds. I de følgende afsnit vil reglerne blive beskrevet.

2.3 - Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation eller en kommune

Ved midlertidige udlejningsvanskeligheder kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende end den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, og § 14, stk. 3, i udlejningsbekendtgørelsen. Boligerne kan udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter, sådan at ældreboligerne er til rådighed, når de senere kan udlejes til den berettigede personkreds. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Hvis en boligorganisation eller en selvejende institution ejer boligen, og kommunen har anvisningsretten, er det kommunen, der bestemmer, hvilken boligsøgende uden for den berettigede personkreds, som bygningsejeren skal udleje boligen til. Hvis det derimod er boligorganisationen eller den selvejende institution selv, der udøver anvisningsretten, er det bygningsejeren, der træffer beslutning om eventuel udlejning til anden side i overensstemmelse med retningslinjer udstukket af kommunen.

2.4 - Længerevarende udlejningsvanskeligheder

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation

Hvis der generelt ikke er efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds, men kommunen vurderer, at der vil komme efterspørgsel efter ældreboligerne på længere sigt, kan kommunen forsøge at bevare ældreboligerne ved at udleje boligerne til ordinær beboelse. Lykkes dette, bliver der tale om udlejning af ældreboliger til boligsøgende uden for den berettigede personkreds.

Er boligerne ejet af en boligorganisation og kommunen vurderer, at der vil komme efterspørgsel efter ældreboligerne på længere sigt, kan boligorganisationen med kommunens godkendelse udleje ældreboliger som familie- eller ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7, 1. og 2. pkt.

Udlejningen skal i disse situationer ske efter de regler, som gælder for disse boligtyper. Hvis boligerne lejes ud som familieboliger, er udgangspunktet således udlejning efter venteliste, ligesom kommunerne har anvisningsret til en del af boligerne efter almenboliglovens § 59. Ved udlejning som ungdomsboliger er den berettigede personkreds unge uddannelsessøgende og andre unge med behov for en ungdomsbolig, jf. almenboliglovens § 52, stk. 1.

Ved denne særlige form for udlejning bevarer boligerne deres mærkning som ældreboliger. Kommunen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed igen skal udlejes som ældreboliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7, sidste pkt.

Ovennævnte regler i § 55, stk. 7, 1. og 2. pkt., gælder ikke for ældreboliger ejet af en kommune eller en selvejende institution, da disse bygningsejere ikke kan udleje almene familie- eller ungdomsboliger.

Hvis der ikke er forventning om, at ældreboligerne skal anvendes til den berettigede personkreds på et senere tidspunkt, bør kommunen ikke bevare ældreboligerne ved at udleje boligerne uden for den berettigede personkreds. Kommunen må i stedet tilstræbe at få afviklet ældreboligerne ved ommærkning, ændret anvendelse, salg eller nedrivning, jf. vejledningens kapitel 3.

2.5 - Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation eller en kommune

Efter almenboliglovens § 64, stk. 1, kan transport-, bygnings- og boligministeren bl.a. fastsætte regler om, hvordan udlejningsreglerne kan fraviges i nødretssituationer (ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder).

Sådanne regler er fastsat i bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (udlejningsbekendtgørelsen). Det følger af bekendtgørelsens § 38, stk. 1, at almene ældreboliger kan udlejes til andet end beboelse, hvis de på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds. Denne mulighed vedrører ikke en hel afdeling, men den eller de boliger, der ikke kan udlejes til beboelse.

Udtrykket ”ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder” må forstås sådan, at det skal være forsøgt at udleje boligerne til beboelse for andre end den berettigede personkreds, før man kan skride til at udleje til andet end beboelse. Udlejning til andet end beboelse forudsætter, at kommunen i samarbejde med bygningsejeren først har forsøgt at løse problemet – eksempelvis gennem annoncering af boligerne.

Erhvervsmæssig udlejning (udlejning til andet end beboelse) er en absolut undtagelse fra hovedreglen om, at almene boliger skal lejes ud til de boligsøgende, som skal bo i boligerne. Derfor skal lejeforholdet mellem udlejer og lejer være tidsbegrænset. Udlejning til andet end beboelse sker dermed på tidsbegrænsede lejekontrakter, således at boligerne igen kan udlejes til beboelse, hvis behovet ændrer sig.

Bygningsejeren og kommunalbestyrelsen må derfor tage skridt til at finde en anden løsning ved permanente udlejningsvanskeligheder. Det kan f.eks. være salg, nedrivning eller anden anvendelse, der medfører, at boligerne ikke længere er almene boliger, jf. vejledningens kapitel 3.

Kapitel 3. Ommærkning, ændret anvendelse, salg eller nedrivning af almene ældreboliger

Hvis der generelt ikke er efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds, og kommunen vurderer, at der heller ikke på længere sigt kommer efterspørgsel på ældreboligerne, skal kommunalbestyrelsen og bygningsejeren som udgangspunkt afvikle ældreboligerne.

3.1 - Ommærkning af almene ældreboliger

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation

Almene boliger kan opdeles i tre hovedtyper: Ungdoms-, familie- og ældreboliger. Boligerne er fra opførelsen mærket som én af de tre typer. Når boliger mærket som ældreboliger ikke kan udlejes til den

berettigede personkreds, kan det overvejes at ommærke boligerne til familie- eller ungdomsboliger. Det er derfor centralt, at kommunen overvejer, om den har et udækket behov for en anden boligtype. En ommærkning forudsætter, at boligerne opfylder de krav, der stilles til familie- eller ungdomsboliger. Eksempelvis forudsætter ommærkning af almene ældreboliger til almene ungdomsboliger, at boligerne ikke er større end 50 m^2.

Muligheden for at ommærke boliger følger af almenboliglovens §§ 3-5.

Ældreboliger ejet af en boligorganisation kan f.eks. ommærkes til familieboliger, hvilket er relevant, hvis befolkningssammensætningen i den enkelte kommune har ændret sig, således at der er overkapacitet af ældreboliger og mangel på familieboliger. En sådan ommærkning kræver en aftale mellem kommunen og boligorganisationen. Efter ommærkningen udlejes boligerne efter de udlejningsregler, som gælder for familieboliger. Der er intet til hinder for, at boligerne ommærkes igen, hvis der opstår behov herfor.

Hvis der f. eks. er behov for udslusningsboliger, kan boligerne først ommærkes til familieboliger og derefter anvendes som udslusningsboliger. En udslusningsbolig er ifølge almenboliglovens § 63, stk. 2, en almen familiebolig, som udlejes til personer, der opholder sig i midlertidige botilbud eller på forsorgshjem efter §§ 107 eller 110 i lov om social service.

Hvis der kun af og til er problemer med at få udlejet en ledig ældrebolig, således at der alene er tale om midlertidige udlejningsvanskeligheder, er det næppe relevant med ommærkning. Her kan i stedet peges på den hjemmel, som kommunen efter almenboliglovens § 54, stk. 1, har til at beslutte, at ledige ældreboliger, som ikke kan udlejes til den berettigede personkreds (ældre og personer med handicap) skal udlejes til andre boligsøgende, jf. vejledningens afsnit 2.3.

Reglerne om ommærkning af almene ældreboliger til almene familie- og ungdomsboliger gælder ikke for ældreboliger ejet af en kommune eller en selvejende institution, eftersom disse bygningsejere kun kan eje almene ældreboliger og dermed hverken almene familie- eller ungdomsboliger. En ommærkning vil derfor forudsætte, at boligerne overdrages eller sælges til en almen boligorganisation, jf. vejledningens afsnit 3.3.

3.2 – Ibrugtagning af almene ældreboliger til botilbud efter serviceloven

Almene ældreboliger ejet af en boligorganisation

Almenboligloven giver mulighed for at ibrugtage almene boliger ejet af en boligorganisation som botilbud efter serviceloven. Nogle kommuner mangler midlertidige botilbud efter servicelovens § 107 samtidig med, at de har overskydende ældreboliger. Overskydende ældreboliger kan anvendes til botilbud efter serviceloven.

Det er muligt efter almenboliglovens § 161, stk. 1 og 2, at etablere botilbud efter serviceloven i et eksisterende alment byggeri ejet af en almen boligorganisation. Der skal indgås en aftale herom mellem kommunen og boligorganisationen. Der kan således udskilles et antal boliger fra en almen boligafdeling eller en hel afdeling med henblik på anvendelse som botilbud. De pågældende boliger skal fremover udgøre en selvstændig afdeling, jf. almenboliglovens § 163, stk. 3. Lokalerne til botilbuddet skal udlejes

til kommunen efter reglerne i erhvervslejeloven, jf. almenboliglovens § 161, stk. 3. Udlejning til de sociale institutioner kan alene ske til kommuner eller regioner og ikke selvejende institutioner.

Den nye afdeling skal have skøde på lokalerne, hvilket indebærer, at der må foretages enten en udmatrikulering eller en ejerlejlighedsopdeling. Kommunen indberetter nedlæggelsen af de almene ældreboliger til Udbetaling Danmark, når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør om forudsætningerne for støtten er ændret, således, at den helt eller delvist skal bortfalde for fremtiden, jf. almenboliglovens § 28, stk. 3-4. Den hidtil opnåede støtte skal ikke tilbagebetales, da støtten først bortfalder på det tidspunkt, hvor lokalerne tages i brug til ikke støtteberettigede formål.

Ved salg af almene boliger stiller Landsbyggefonden krav om en andel af nettoprovenuet ved salget. Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke opkræver midler ved omdannelse af et antal boliger fra en almen boligafdeling eller en hel afdeling med henblik på anvendelse som botilbud, idet der ikke er et provenu fra et salg.

Kommunens eller regionens lejekontrakt med boligorganisationen indebærer, at kommunen eller regionen skal benytte eventuel ledig låneramme eller deponere, jf. henholdsvis § 3, stk. 1, § 5, stk. 1, og § 6, i bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. og § 2, stk. 1, § 4, stk. 1, og § 5 i bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2013 om regionernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Det er også muligt for kommunen eller regionen at købe de almene ældreboliger med henblik på at anvende bygningerne som botilbud efter serviceloven, jf. vejledningens afsnit 3.3. Tilsvarende gør sig gældende, hvis boligerne er ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution.

Almene ældreboliger ejet af en kommune

Hvis kommunen ejer de almene ældreboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte at nedlægge boligerne som almene boliger og i stedet anvende bygningen som botilbud efter serviceloven eller et andet formål for kommunen. Kommunen indberetter nedlæggelsen af de almene ældreboliger til Udbetaling Danmark, når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør om forudsætningerne for støtten er ændret, således, at den helt eller delvist skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt lån skal indfries, samt i hvilket omfang et nettoprovenu skal anvendes til ekstraordinære afdrag på støttede lån og foranstående lån, jf. almenboliglovens § 28, stk. 3-4. Den støtte, som tidligere er blevet udbetalt forlanges ikke tilbagebetalt.

Når kommunalbestyrelsen beslutter at anvende bygningen for de almene ældreboliger som botilbud efter serviceloven vil eventuel restgæld, som ikke bliver indfriet, skulle belaste kommunens låneramme. Det er ikke muligt at deponere i stedet for.

3.3 - Salg eller nedrivning af almene ældreboliger

Hvis ommærkning af de ledige ældreboliger ikke er en løsning på udlejningsvanskelighederne, giver almenboligloven desuden mulighed for at sælge boligerne til anden side eller alternativt at nedrive boligerne, jf. almenboliglovens §§ 27-28.

En begrundelse for at beslutte salg og nedrivning af almene boliger kan være udlejningsvanskeligheder. Vedvarende og markante udlejningsvanskeligheder med almene ældreboliger kan lede til økonomiske tab for kommunen, da kommunen skal dække tomgangslejen.

Det er en betingelse for salg eller nedrivning af almene boliger som følge af udlejningsvanskeligheder, at der skal være tale om langvarige udlejningsproblemer, som ikke kan forventes overkommet inden for en overskuelig fremtid. Først når alle andre muligheder er afprøvet og fundet virkningsløse, kan en bygningsejeren overveje at sælge eller nedrive boligerne.

I forbindelse med ansøgning om salg eller nedrivning skal bygningsejeren i samarbejde med kommunen foretage en grundig analyse af den pågældende afdelings udlejningsvanskeligheder. Analysen skal desuden indeholde statistiske data for ledige ældreboliger, lejetab, antal måneder, som boligerne ikke har været lejet ud i løbet af året og aktuelle tomme boliger.

Kommunalbestyrelsen skal godkende salg eller nedrivning af en almen boligorganisations eller selvejende institutions ejendom, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og § 28, stk. 1. Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal salget eller nedrivningen tillige godkendes af transport-, bygnings- og boligministeren, jf. almenboliglovens § 27, stk. 2 og § 28, stk. 2. Salg eller nedrivning skal godkendes af transport-, bygnings-, og boligministeren medmindre der er tale om kommunalt ejede almene ældreboliger.

I henhold til almenboliglovens § 27, stk. 3, skal salg af en almen boligafdelings ejendomme ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforhold på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Salgsprisen skal således mindst svare til værdien i ejendommen i handel og vandel. Hvis afhændelsen sker til en kommune eller en region skal overdragelsessummen mindst svare til den værdi, som vurderingsmyndigheden har fastsat, jf. almenboliglovens § 27, stk. 4.

Ved salg af almene boliger til private købere vil reglerne om tilbudspligt i kapital 16, i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016 (lejeloven) tilsvarende finde anvendelse.

Kommunalbestyrelsen indberetter salg eller nedrivning af almene boliger til Udbetaling Danmark, når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån, der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør om forudsætningerne for støtten er ændret, således, at den helt eller delvist skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt lån skal indfries, samt i hvilket omfang et nettoprovenu skal anvendes til ekstraordinære afdrag på støttede lån og foranstående lån, jf. almenboliglovens § 28, stk. 3-4.

En andel af et nettoprovenu vil endvidere skulle indbetales til Landsbyggefonden i henhold til § 21, i regulativ om indbetaling til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden. Landsbyggefondens krav fastsættes med udgangspunkt i nutidsværdiberegning af indbetalinger, som ville være kommet til Landsbyggefonden, hvis ikke boligerne ophørte med at være almene boliger.

Kommunen har ydermere mulighed for at give samtykke til, at kommunalt ejede ældreboliger overgår til at være en afdeling af en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution. Overdragelses-

summen fastsættes til restgælden og meddelte tilsagn om støtte overføres og garantier for lån vedstås i overensstemmelse med almenboliglovens § 27, stk. 5 og 6. Dette kan være relevant, når kommunalt ejede ældreboliger ønskes ommærket til almene familie- eller ungdomsboliger.

For nærmere vejledning om procedure for salg og nedrivning samt ansøgningsskema hertil kan henvises til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside tbst.dk.

Kapitel 4. Kommunalt tilsyn

4.1 - Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer. Reglerne findes i almenboliglovens kapitel 13, driftsbekendtgørelsens kapitel 21 og udlejningsbekendtgørelsens kapitel 9. Reglerne om kommunalbestyrelsens tilsyn finder også anvendelse på selvejende almene ældreboliginstitutioner, der dog ikke er omfattet af reglerne om styringsdialog, jf. nærmere nedenfor.

Det kommunale tilsyn har til formål at sikre, at de almene boligorganisationer lever op til de målsætninger, som fremgår af lovens formålsbestemmelser, der er fastsat i almenboliglovens §§ 6 a-6 f, ligesom tilsynet skal sikre, at bygningsejerne driver boligerne i overensstemmelse med gældende regler. Almenbolig loven fastsætter i den forbindelse regler om, at kommunalbestyrelsen skal godkende forskellige dispositioner. Derudover har kommunen altid ret til at kræve en hvilken som helst oplysning fra boligorganisationen, som skal bruges til at føre tilsynet.

Den kommunale tilsynsforpligtelse omfatter også tilsyn med, at udlejning sker efter gældende regler. For almene ældreboliger er det dog som udgangspunkt kommunalbestyrelsen, der foretager anvisningen og dermed bestemmer, hvem der skal udlejes til.

Hvis der er udlejningsvanskeligheder i en almen boligorganisation, er det oplagt at drøfte problemet som led i styringsdialogen. I den årlige styringsrapport som boligorganisationen udarbejder til kommunen, vil lejeledighed indgå som et selvstændigt emne, da det i styringsrapporten er en oversigt over kritiske nøgletal i afdelingen. Kommunen og boligorganisationen skal derfor gennem styringsdialogen udarbejde en plan for, hvordan problemet skal løses.

Ved udlejningsvanskeligheder skal kommunen i samarbejde med boligorganisationen overveje mulige løsninger til at afhjælpe udlejningsvanskelighederne. Dette gør sig tilsvarende gældende for til selvejende institutioner. Såfremt løsningerne findes udsigtsløse og problemerne er permanente, skal der som udgangspunkt tages de nødvendige skridt for at afvikle boligerne, jf. vejledningens kapitel 3.

Som tidligere beskrevet er det kommunen, som dækker udgifterne til tomgangsleje, når almene ældreboliger ikke kan lejes ud. Det er imidlertid ikke hensigten, at kommunen ubegrænset skal dække denne udgift. Boligorganisationen eller den selvejende institution bør derfor indgå konstruktivt i et samarbejde med kommunen om løsningerne til problemet. Omvendt kan det ikke forventes af boligorganisationen eller den selvejende institution, at den skal påtage sig det økonomiske tab ved lejeledigheden i stedet for kommunen eller påtage sig betydelige økonomiske risici som led i en løsning af problemet.

4.2 - Kommunalbestyrelsens reaktionsmuligheder

Det kan forekomme, at en boligorganisation eller selvejende institution ikke går konstruktivt ind i et samarbejde med kommunen om at løse problemet med ledige ældreboliger. I den situation har kommunen en bred vifte af reaktionsmuligheder, som kan sikre, at de løsningsmuligheder, som er beskrevet i denne vejledning, bringes i anvendelse. Kommunalbestyrelsens beføjelser som tilsynsmyndighed vurderes dog ikke at omfatte kompetence til at meddele påbud om, at boligorganisationen eller den selvejende institution skal iværksætte salg eller nedrivning af boliger.

Kommunen vil ved udøvelsen af sit tilsyn til enhver tid være underlagt de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder princippet om proportionalitet. Det vil sige, at kommunen i det kommunale tilsyn altid først skal forsøge at anvende den mindst indgribende reaktion. Den mindst indgribende reaktion vil naturligvis være, at problemet løses gennem dialog.

Hvis kommunen og boligorganisationen ikke kan løse sagerne ved almindelig dialog, kan kommunen give bygningsejeren en henstilling. Hvis bygningsejeren ikke retter sig efter kommunens vejledning eller henstilling, vil kommunen kunne skride til iværksættelse af de yderligere tiltag.

Påtænker kommunen at udstede et påbud eller indsætte en midlertidig forretningsfører, er kommunen underlagt forvaltningslovens §§ 19-21 om partshøring og retten til at afgive udtalelse.

4.3 – Påbud og indsættelse af midlertidig forretningsfører

Som en mere indgribende reaktion har kommunalbestyrelsen mulighed for at udstede et påbud, jf. almenboliglovens § 165, stk. 1. Proportionalitetsprincippet fordrer, at kommunens reaktion afpasses forholdets karakter. Er forholdene tidligere blevet påtalt af kommunen, kan det medføre, at kommunen skal udstede et påbud om at ændre de påtalte forhold.

Påbud skal meddeles skriftligt efter partshøring og skal være sagligt og velbegrundet. Påbud skal gives med et helt konkret indhold. Et påbud er et mere alvorligt indgreb, som enten udstedes for at standse egentlige ulovligheder eller for hurtigt at sikre, at økonomiske uansvarlige dispositioner standses. Er der et påbud på vej, er det vigtigt, kommunen orienterer om dette, så boligorganisationen eller den selvejende institution har mulighed for at rette op på tingene.

Hvis et påbud ikke vurderes at være tilstrækkelig til at sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen, kan kommunalbestyrelsen udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens drift, jf. almenboliglovens § 165, stk. 2. Normalt vil kommunalbestyrelsen udarbejde et kommissorium for den midlertidige forretningsførers opgave og med angivelse af en tidsmæssig ramme for deres udførelse.

I de sjældne tilfælde, hvor boligorganisationen eller den selvejende institution ikke retter sig efter kommunens påbud eller hindrer den midlertidige forretningsfører i at udføre sine opgaver, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at den midlertidige forretningsfører varetager de funktioner, som er tillagt ledelsen af den almene boligorganisation eller selvejende institution, jf. almenboliglovens § 165, stk. 3.

Kommunen har således kompetencen til at træffe de nødvendige forholdsregler for at sikre en forsvarlig drift af boligorganisationerne eller den selvejende institution i overensstemmelse med de fastsatte regler.

4.4 – Klage over det kommunale tilsyn

Kommunalbestyrelsens afgørelser i forbindelse med udøvelsen af tilsynet kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, herunder for ministeriet. Ankestyrelsen kan dog som led i det kommunale og regionale tilsyn, der varetages af Ankestyrelsen med Økonomi- og Indenrigsministeriet som øverste tilsynsmyndighed, påse, om en kommune iagttager sin tilsynspligt efter lov om almene boliger. Det kommunale og regionale tilsyn omfatter ikke boligorganisationernes dispositioner, men alene kommunalbestyrelsens tilsyn hermed.

Det kommunale og regionale tilsyn kan se på, om en kommune har overholdt lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Tilsynet kan ikke tage stilling til, om en kommune har handlet rimeligt eller hensigtsmæssigt. Ankestyrelsen beslutter selv, om der er tilstrækkelig anledning til at tage en sag op til behandling.

Boligorganisationerne og selvejende institutioner har altid mulighed for at indbringe spørgsmålet om et påbuds lovlighed for domstolene.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, den 30. oktober 2018

KÅRE CLEMMESEN