Udskriftsdato: 23. december 2025

VEJ nr 9518 af 11/07/2024 (Gældende)

Vejledning om udlejning af almene boliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social-, Bolig- og Ældremin., Social- og Boligstyrelsen, j.nr. 2023-4034

Vejledning om udlejning af almene boliger

Indholdsfortegnelse

1. Forord
2. Vejledningen erstatter og supplerer
3. Indledning
4. Anvendelsesområdet
5. Udlejning af familieboliger
   - 5.1 Hovedreglen – udlejning efter venteliste
     - 5.1.1 Administration af ventelisterne
     - 5.1.2 Optagelse på ventelisterne
     - 5.1.3 Gebyr
       - Gebyrernes størrelse
     - 5.1.4 Overdragelse af ventelistepladser til andre
       - Overdragelse af ventelisteplads ved varig overdragelse af boligen
       - Overdragelse af ventelisteplads ved den boligsøgendes død
       - Overdragelse af ventelisteplads ved den boligsøgendes flytning til plejehjem eller lignende
     - 5.1.5 Klage
     - 5.1.6 Den almindelige venteliste
       - Anciennitet
       - Tilbud om bolig
       - Sletning fra ventelisten ved indgåelse af lejeaftale
       - Medlemmer af en almen andelsboligorganisation
   - 5.2 Afvigelser fra ventelisteprincippet
     - 5.2.1 Fortrinsrettigheder for særlige grupper
       - Børnefamilier
       - Definition af børn
       - Ældre og personer med handicap – generelt
       - Ældre og personer med handicap
       - Boligsøgende der er stærkt bevægelseshæmmede
       - Husstande med et stærkt bevægelseshæmmet medlem
       - Boliggarantibevis
     - 5.2.2 Oprykningsventeliste
       - Afgivelse af en bolig
       - Om oprykningsventelisten
       - Oprykning fra ungdoms- og ældreboliger
       - Fraflyttede, skilsmisseramte m.v.
       - Karenstid
       - Anvendelse af oprykningsventelisten
       - Begrænsninger i oprykningsretten
       - Fortrinsret for ældre og personer med handicap
       - Prioritet mellem boligsøgende uden særlige fortrinsretter
     - 5.2.3 Udlejning efter særlige kriterier (fleksibel udlejning)
       - Kommunen og boligorganisationen aftaler kriterier – fleksibel udlejning
       - Kommunen fastsætter obligatoriske kriterier i forebyggelsesområder og udsatte boligområder
       - Kommunen og boligorganisationen indgår en rammeaftale om udlejning
       - Social- og Boligstyrelsen fastsætter kriterier
       - Fastsættelse af særlige udlejningskriterier

Udlejningskriterier og genhusning

Obligatoriske udlejningskriterier og kommunal anvisning

Særregler for forebyggelsesområder, udsatte boligområder og områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet

Fleksibel udlejning og obligatorisk fleksibel udlejning

Afvisning i omdannelsesområder

Straffeattest

Genhusning i omdannelsesområder

5.3 Kommunal anvisning

5.3.1 Kommunal anvisning generelt

Kommunal anvisning fortrænger ventelisten

Genhusning fortrænger kommunal anvisning

Boligsøgende, der kan anvises en almen bolig

Boligsøgende, der ikke kan anvises en almen bolig i et udsat boligområde

Særligt om omdannelsesområder

Boligsøgende der ikke kan anvises en almen bolig i et forebyggelsesområde

Anvendelse og beregning af loft for kommunal anvisning af almene boliger i forebyggelsesområder

Husstandssammensætning og boligstørrelse

Lejerens ret til at disponere over en kommunalt anvist bolig

Betaling af evt. lejetab før udlejning

Kommunal garanti for istandsættelse ved fraflytning

Den kommunale garanti i forbindelse med brugsrettens overgang

5.3.2 Anvisning i praksis

Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om anvisning efter ¼-reglen

Hvilke boliger skal stilles til rådighed?

Kommunen fører ikke ventelister

Afvisning

Aftale om kommunal anvisningsret

Hvilke boliger kan indgå i aftalen?

Hvor mange boliger kan indgå i aftalen?

5.4 Øvrig kommunal anvisning

5.5 Udvidet kommunal anvisningsret af hensyn til beboersammensætningen

5.6 Genhusning

5.6.1 Genhusning som følge af nedrivning eller ombygning af ejendommen

5.6.2 Genhusning i omdannelsesområder

5.6.3 Tilbud om anden bolig i ejendommen

5.6.4 Tilbud om bolig i ejendommen efter ombygning

5.6.5 Tilbud om anden bolig (ældreboliger, plejeboliger m.v.)

5.6.6 Genhusning af husstande, hvis bolig skal rømmes som følge af sanering, byfornyelse eller kondemnering

5.7 Udlejning efter annoncering

5.8 Funktionærboliger

5.9 Udlejning til flygtninge

5.10 Udlejningsvanskeligheder

6. Almene ungdomsboliger

6.1 Den berettigede personkreds til almene ungdomsboliger

6.1.1 Unge uddannelsessøgende

6.1.2 Unge med særligt behov for en almen ungdomsbolig

6.1.3 Begrænsninger af den berettigede personkreds

Universitetsnære almene ungdomsboliger (campus)
Udvekslingsstuderende
Familie- og ældreboliger, som midlertidigt er ommærket til ungdomsboliger
Startboliger
6.2 Udlejning af almene ungdomsboliger
Årlig kontrol
6.3 Fælles anvisning
6.4 Kommunal anvisningsret m.v.
6.5 Udlejning til flygtninge
6.6 Udlejningsvanskeligheder
6.6.1 Midlertidige udlejningsvanskeligheder
6.6.2 Længerevarende udlejningsvanskeligheder
6.6.3 Permanente udlejningsvanskeligheder
6.6.4 Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder
6.6.5 Bortfald af ungdomsboligbidrag
7. Almene ældreboliger
7.1 Anvisning af almene ældreboliger
7.1.1 Almene ældreboliger tilhørende en almen boligorganisation
7.1.2 Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution
7.1.3 Almene ældreboliger tilhørende en kommune
7.1.4 Almene ældreboliger tilhørende en region
7.1.5 Rammeaftale mellem region og kommuner
7.1.6 Den berettigede personkreds
7.1.7 Udlejningsvanskeligheder
Anvisning uden for den berettigede personkreds ved midlertidige udlejningsvanskeligheder
Længerevarende udlejning som almene familie- og ungdomsboliger
Ommærkning ved permanente udlejningsvanskeligheder
Udlejning til andet end beboelse
Salg eller nedrivning
7.2 Almene plejeboliger
7.2.1 Hvad er almene plejeboliger?
7.2.2 Anvisning af almene plejeboliger
7.2.3 Plejeboliggarantien
7.2.4 Øremærkning af almene plejeboliger til unge under 35 år
7.3 Bofællesskaber med almene ældreboliger
7.4 Frit valg af almene ældreboliger
7.4.1 Retten til frit at vælge hvor man vil bo
7.4.2 Information om fritvalgsordningen
Almene ældreboliger
Almene plejeboliger
Yderligere informationer
7.4.3 Afvisning af tilflyttere fra andre kommuner
Ret til at afvise tilflyttere
Pligt til at modtage tilflyttere
7.5 Kommunens garanti for istandsættelsesudgifter m.v.
7.5.1 Kommunal anvisning
7.5.2 Boligorganisationens eller institutionens anvisning

7.6 Aflastningsboliger
7.6.1 Hvad er en aflastningsbolig?
7.6.2 Målgruppen
8. Afvisning
8.1 Generelle afvisningsregler
8.1.1 Husstandens størrelse
8.1.2 Gæld til boligorganisationen
8.1.3 Tidligere opsigelse eller ophævelse af lejemål
8.1.4 Afvisning af andre grunde
8.2 Regler for særlige områder
8.2.1 Afvisning på grund af straffeattest ved udlejning i udsatte boligområder
8.2.2 Afvisning ved kombineret udlejning i områder med høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet
Opgørelse af 6-måneders perioden
Områder, der kan benytte kombineret udlejning
Varighed og evaluering
Indberetning til Social- og Boligstyrelsen
Udlejningsprocedure
Erstatningsbolig til afviste boligsøgende
Oprykning
Kommunal anvisning af den afviste boligsøgende
8.2.3 Afvisning af boligsøgende, der søger familiebolig i omdannelsesområder
8.2.4 Særligt om ledige boliger ved afvisning
Ledige familieboliger som følge af kombineret udlejning
Ledige familieboliger som følge af afvisning i omdannelsesområder
9. Overgang af brugsretten til boligen efter almenlejelovens regler
9.1 Fremleje
9.1.1 Fælles bestemmelser
9.1.2 Fremleje af en del af boligen
9.1.3 Fremleje af hele boligen
9.2 Bytte
9.2.1 Generelle regler
9.2.2 Særlige regler om bytte for visse boliger
9.2.3 Virkningen af bytte
9.3 Blandede lejemål
9.4 Fortsættelse af lejemålet
9.4.1 Om husstandsbegrebet
9.4.2 Lejerens død
9.4.3 Lejerens flytning til ældrebolig, plejebolig eller lign.
9.4.4 Separation og skilsmisse
9.4.5 Samlivsophævelse/ophævelse af husstand
9.4.6 Lejeren forlader sin ægtefælle
10 Bofællesskaber
10.1 Indledning
10.1.1 Den berettigede personkreds for almene bofællesskaber
10.2 Generelt om fællesskaber
10.2.1 Anvendelse af udlejningskriterier i bofællesskaber
10.2.2 Beboerne kan have indflydelse på udlejningen
10.3 Individuelle og kollektive bofællesskaber

10.3.1 Individuelle bofællesskaber
Indretning
Udlejning
10.3.2 Kollektive bofællesskaber
Indretning
Udlejning
10.3.3 Kollektive bofællesskaber til flygtninge
10.4 Bofællesskaber i almene familieboliger
10.4.1 Den berettigede personkreds
10.4.2 Kommunal anvisning
10.4.3 Udlejning af almene familiebofællesskaber i udsatte boligområder og forebyggelsesområder
10.5 Bofællesskaber i almene ældreboliger
10.5.1 Hvad er et bofællesskab i almene ældreboliger?
10.5.2 Indretning af almene ældreboligfællesskaber
10.5.3 Den berettigede personkreds
10.5.4 Udlejning af ældreboligfællesskaber
10.6 Stille bofællesskaber til rådighed for kommunen og regionen
10.6.1 Den berettigede personkreds
10.6.2 Udlejning
11 Boliger til særlige målgrupper (nicheboliger)
11.1 Skæve boliger
11.1.1 Hvad er en skæv bolig?
11.1.2 Den berettigede personkreds
11.1.3 Udlejning af skæve boliger
11.2 Særligt billige boliger
11.2.1 Hvad er en særligt billig bolig?
11.2.2 Den berettigede personkreds
11.2.3 Kommunal anvisning
11.3 Udslusningsboliger
11.3.1 Hvad er en udslusningsbolig?
11.3.2 Den berettigede personkreds
11.3.3 Udlejning af udslusningsboliger
Udslusningsperioden
Fravigelser fra almenlejelovens bestemmelser
11.3.4 Kommunens forpligtelser
11.3.5 Huslejerefusion i udslusningsboliger
11.4 Startboliger
11.4.1 Hvad er en startbolig?
11.4.2 Den berettigede personkreds
11.4.3 Udlejning af startboliger
11.4.4 Kommunens forpligtelser
11.5 Inklusionsboliger
11.5.1 Hvad er en inklusionsbolig?
11.5.2 Den berettigede personkreds
11.5.3 Udlejning af inklusionsboliger
11.5.4 Lejevilkår, herunder indgåelse og opsigelse af lejeaftaler
Forlængelse af lejeperioden

Særlige regler for opsigelse af inklusionsboliger
Undtagelse fra almenlejeloven og udlejningsbekendtgørelsen
11.5.5 Kommunens forpligtelser til at anvise en anden bolig
11.6 Oversigt – boliger til særlige målgrupper
12. Tilsyn og kommunale godkendelsesordninger
12.1 Kommunalt tilsyn med almene boliger
12.2 Kommunal godkendelsesordning for udlejning af almene familie- og ungdomsboliger
12.2.1 Afvisning på grund af indtægtsforhold
12.2.2 Afvisning på grund af den boligsøgendes personlige forhold
12.2.3 Godkendelsesprocedure
12.2.4 Krav til afvisningen
12.2.5 Klage over afvisning
12.3 Kommunal godkendelse af udlejning af familie- og ungdomsboliger til flygtninge
12.3.1 Kommunegaranti for fraflytningsistandsættelse ved anviste flygtninge
12.3.2 Lejers flytning eller død
Lejeforholdet ophører
12.3.3 Fortsættelse af lejemålet
Den fortsættende lejer er flygtning
Den fortsættende lejer er ikke flygtning
12.4 Udlejning til andet end beboelse

1. Forord

Formålet med vejledningen er at understøtte kommunerne i forbindelse med deres tilsyn med de almene boligorganisationer og boligorganisationerne i deres administration.

Vejledningen kan desuden bistå kommunerne ved udlejning af almene ældreboliger, ved kommunal anvisning af ledige almene familie- og ungdomsboliger og ved indgåelse af udlejningsaftaler med boligorganisationerne. Parterne kan indgå aftaler om bl.a. antallet eller typen af almene boliger, der skal stilles til rådighed for kommunen til boligsocial anvisning, fortrinsret for husstande med hjemmeboende børn, andel af og kriterier for, fleksibel udlejning, udlejning efter annoncering, udlejning af boliger i bofællesskaber og om midlertidig genhusning.

Derudover kan vejledningen bistå almene boligorganisationer og selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner i at administrere udlejning af almene boliger.

Vejledningen kan også anvendes af boligsøgende, der ønsker indsigt i lovgivningen om udlejning af almene boliger.

2. Vejledningen erstatter og supplerer

Vejledningen erstatter:

- Vejledning om udlejning af almene boliger m.v. med tillæg af juli 1998.
- Vejledning om fleksible udlejningsregler.

Vejledningen supplerer:

- Vejledning om kombineret udlejning i alment byggeri.
- Vejledning om startboliger for unge.
- Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger.
- Vejledning om inklusionsboliger.
- Vejledning om botilbud m.v. til voksne.
- Vejledning om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger

3. Indledning

Efter almenboliglovens § 5 b har almene boligorganisationer som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold. Efter § 6 d, skal boligorganisationerne ved udlejning af boliger tilgodese boligsøgende, som har vanskeligt ved at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet. Der er både i loven og i udlejningsbekendtgørelsen fastsat nærmere regler om udlejningen.

Lov om almene boliger m.v. trådte i kraft den 1. januar 1997. Loven regulerer almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger.

Alle disse boligtyper er omfattet af udlejningsbekendtgørelsen, herunder også almene ældreboliger tilhørende en selvejende almen ældreboliginstitution, en kommune eller en region og almene ungdomsboliger tilhørende en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Retsgrundlaget:

- Almenboliglovens §§ 51-63 b og 143 r.
- Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
- Bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).
- Bekendtgørelse om støtte m.v. til startboliger for unge.
- Bekendtgørelse om støtte m.v. til inklusionsboliger for psykisk og socialt sårbare personer.
- Bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne.

For så vidt angår udslusningsboliger, startboliger og inklusionsboliger, skal retsgrundlaget anvendes sammen med reglerne i almenlejeloven, jf. denne lovs § 4, stk. 3 og 4. Disse bestemmelser omtales i vejledningen i tilknytning til de boligtyper, de vedrører.

4. Anvendelsesområde

Reglerne om udlejning og anvisning af almene boliger findes i §§ 51-63 b-e og § 143 o og § 143 r i almenboligloven og bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. Hvor der i denne vejledning uden nærmere angivelse henvises til loven eller bekendtgørelsen, menes den nævnte lov eller bekendtgørelse.

Reglerne i udlejningsbekendtgørelsen anvendes ifølge bekendtgørelsens § 1, stk. 1, på:

- almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der tilhører en almen boligorganisation,
- almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en region eller en selvejende institution,
- ustøttede private plejeboliger,
- almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution og
- boliger byfornyet efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, den tidligere lov om byfornyelse eller den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring, og som er særligt indrettet for ældre og personer med handicap.

Boligorganisationen bør anvende den kontraktformular B 1998, som er autoriseret af Social- og Boligstyrelsen, anvendes (dengang Bolig- og Byministeriet). Formularen kan findes på Lejekontrakt Type-formular B 1998 (borger.dk).

5. Udlejning af familieboliger

Reglerne om udlejning af almene familieboliger findes i almenboliglovens §§ 51-51 b. Herudover indeholder lovens §§ 59-64 en række regler om kommunal anvisning og godkendelsesordninger m.v.

Almene familieboliger udlejes som hovedregel efter venteliste, jf. lovens § 51, stk. 1, og udlejningsbekendtgørelsens kapitel 2.

Der er dog en række afvigelser fra denne regel. Det vil sige regler, der giver adgang til at fravige ventelisteprincippet. Disse regler giver særlige grupper af boligsøgende på ventelisten fortrinsret til ledige boliger eller afviser grupper af boligsøgende, selv om de står øverst på ventelisten. Afvigelserne er omtalt i afsnit 5.2.

Regler om kommunens afvisning af de enkelte udlejninger omtales i kapitel 8.

Regler om udlejning af boliger til særlige målgrupper er omtalt i kapitel 11. For familieboligers vedkommende drejer det sig om bofællesskaber, inklusionsboliger, startboliger, skæve boliger, udslusningsboliger og særligt billige boliger.

Regler om afvisning af boligsøgende på ventelisten er omtalt i kapitel 8.

5.1 Hovedreglen – udlejning efter venteliste

Ledige almene familieboliger udlejes som hovedregel efter ventelisteprincippet. Det vil sige, at boligen skal udlejes til den boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste, jf. lovens § 51, stk. 1, 1. pkt., og udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 1.

Der skal i alle boligorganisationer være to ventelister - den almindelige venteliste (den eksterne venteliste), jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 1, og oprykningsventelisten (eller den interne venteliste), jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 2.

Den almindelige venteliste omtales i afsnit 5.1.6.

Oprykningsventelisten er en særlig venteliste, som kun boligorganisationens lejere kan optages på. Oprykningsventelisten omtales i afsnit 5.2.2.

I afsnit 5.1.1. - 5.1.5. omtales en række forhold, der er fælles for de to ventelister.

En række boliger er ikke omfattet af ventelisteprincippet og udlejes således efter andre regler. Disse afvigelser omtales i afsnit 5.2 om afvigelser fra bekendtgørelsens område og i kapitel 11, hvor der er tale om skæve boliger, særligt billige boliger, udslusningsboliger, startboliger og inklusionsboliger.

Boliger til genhusning, jf. afsnit 5.6., er heller ikke omfattet af ventelisteprincippet.

5.1.1 Administration af ventelisterne

Det er boligorganisationen, der fører ventelisterne og udsender boligtilbud på grundlag af disse.

Der er ikke stillet krav til, hvordan administrationen nærmere skal foregå, idet det overlades til den enkelte boligorganisations bestyrelse selv at træffe beslutning om, hvilke fremgangsmåder man vil følge.

Hvis den almindelige venteliste og oprykningsventelisten sammenkøres, skal boligorganisationen sikre, at forskelle i anciennitetsregler mellem de to ventelister respekteres.

For at sikre de boligsøgende indsigt i forhold til ventelisterne har enhver boligsøgende ret til efter anmodning at blive gjort bekendt med, hvornår den pågældende kan forvente at få en bolig, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 4. Det vil i almindelighed ikke være muligt mere præcist at oplyse den boligsøgende om, hvornår vedkommende kan forvente at få en bolig. Af hensyn til den boligsøgendes private planlægning bør boligorganisationen oplyse både denne boligsøgendes placering på ventelisten og, hvor lang tid der – med den nuværende fraflytningsfrekvens – kan forventes at gå, før en bolig tilbydes. Boligorganisationen bør oplyse om den usikkerhed, der ligger bag skønnet.

De til enhver tid gældende regler om persondata – p.t. databeskyttelsesloven og databeskyttelsesforordningen – skal overholdes ved administration af ventelisterne.

5.1.2 Optagelse på ventelisterne

Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på den almindelige venteliste, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 1. Det gælder for alle nationaliteter og for boligsøgende, der ikke bor i Danmark på optagelsestidspunktet.

Der gælder efter bekendtgørelsens § 3, stk. 1, 2. pkt., en særlig undtagelse for personer under 15 år, der har fortsat et lejemål ved lejers død efter almenlejelovens §§ 71 og 72.

En lejer i boligorganisationen kan uanset alder optages på oprykningsventelisten, hvis betingelserne herfor er opfyldt, jf. afsnit 5.2.2.

Bortset fra forskellen på, hvem der kan optages på ventelisterne, gælder de samme regler om optagelse for den almindelige venteliste og for oprykningsventelisten,

En boligorganisation kan ikke afvise at optage en boligsøgende på den almindelige venteliste med den begrundelse, at den pågældende tidligere har givet anledning til problemer. Boligorganisationen kan derimod i visse tilfælde afvise at udleje en bolig til den, der står øverst på ventelisten. Reglerne om afvisning er omtalt i kapitel 8.

Boligorganisationen bør på sin hjemmeside oplyse boligsøgende om, at boligorganisationen kan afvise et lejeforhold. Dette gælder en pligtmæssig afvisning, f.eks. ved kombineret udlejning, eller om en afvisning på grundlag af de muligheder der er beskrevet i kapitel 8.

5.1.3 Gebyr

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3, skal boligorganisationen opkræve et gebyr ved optagelse på ventelisten (den almindelige venteliste og oprykningsventelisten) og derefter et årligt ajourføringsgebyr. Boligorganisationen kan dog aftale med de boligsøgende, at ajourføringsgebyret opkræves samlet for en periode på højst fem år.

Hvis den boligsøgende ikke betaler gebyret, skal boligorganisationen sende en påmindelse om den manglende betaling. Påmindelsen skal indeholde oplysning om, at manglende betaling vil medføre sletning fra ventelisten. Betaler den boligsøgende stadig ikke gebyret, slettes den pågældende fra ventelisten. Dette gælder også, selv om den manglende betaling skyldes, at den boligsøgende f.eks. på grund af flytning eller bortrejse ikke har modtaget opkrævning og påmindelse. Det er således den enkeltes eget ansvar at sikre, at boligorganisationen har den aktuelle adresse, og at meddelelser, information, breve m.v. til postkassen, indbakken osv. til den boligsøgende bliver læst.

En boligsøgende, der slettes fra ventelisten, kan når som helst igen lade sig skrive på venteliste. Den tidligere optjente anciennitet kan ikke tages med ved genoptagelse på ventelisten. Den pågældende boligsøgende skal derfor begynde forfra med at optjene anciennitet.

I omdannelsesområder, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, kan boligorganisationen beslutte at optage lejere under 65 år på oprykningsventelisten for at stimulere frivillig fraflytning til andre afdelinger, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, 2. pkt. Det er kun lejere under 65 år, der kan optages gebyrfrit på oprykningsventelisten.

Når en lejer, der er optaget gebyrfrit på oprykningsventelisten, fylder 65 år, bortfalder gebyrfriheden. Boligorganisationen må gøre de berørte lejere opmærksomme på dette forhold, så de kan vælge mellem at

blive slettet eller betale det årlige ajourføringsgebyr. Denne meddelelse bør gives i passende tid, før den enkelte lejer fylder 65 år.

Boligorganisationen kan når som helst beslutte, at man ikke længere vil optage lejere gebyrfrit på oprykningsventelisten. Boligorganisationen må i den forbindelse tage stilling til, om lejere, der allerede er optaget gebyrfrit på oprykningsventelisten, skal bevare gebyrfriheden. Hvis gebyrfriheden ikke skal bevares, må boligorganisationen kontakte de pågældende og give dem valget mellem at blive slettet eller fremover selv at betale det årlige ajourføringsgebyr.

Gebyrernes størrelse

Gebyrernes størrelse fastsættes af boligorganisationen. De skal dække alle omkostninger ved at føre ventelister, herunder ved at besvare forespørgsler fra boligsøgende om deres plads på listen - og optagelsesgebyret må ikke væsentligt overstige boligorganisationens udgifter ved administrationen af ventelisterne, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Som eksempler på omkostninger ved at føre ventelister kan nævnes IT-udgifter, personaleomkostninger og udgifter til at udsende boligtilbud.

Viser det sig ved regnskabsårets udløb, at indtægterne fra gebyrerne ikke dækker udgifterne ved at føre ventelisterne, eller viser det sig, at gebyrerne giver boligorganisationen en væsentlig overdækning i forhold til udgifterne, må boligorganisationen justere gebyrerne for fremtiden.

Gebyrerne behøver ikke at være lige store for optagelse på og ajourføring af de to ventelister. En eventuel forskel skal dog være begrundet i forskel på administrationsudgifterne.

Bortset fra en eventuel forskel på gebyrerne for henholdsvis den almindelige venteliste og oprykningsventelisten, skal gebyrerne inden for samme boligorganisation være ens. Der må således ikke pålægges persongrupper højere gebyrer end andre. Det vil f. eks. ikke være i overensstemmelse med reglerne, hvis der f.eks. pålægges ekstra gebyr for boligsøgende, der opfylder kriterier for fleksibel udlejning.

Social- og Boligstyrelsen er af den opfattelse, at der ved siden af ajourføringsgebyret kan opkræves et særskilt gebyr hos boligsøgende, der vælger en betalingsløsning, der er væsentlig dyrere for boligorganisationen end den standardbetalingsløsning, som boligorganisationen tilbyder. Der kan f.eks. være tale om merudgifter for boligorganisationen ved udsendelse af opkrævninger med papirbrev, når boligorganisationen tilbyder betaling via Betalingsservice.

Et sådant opkrævningsgebyr skal fremgå som en særskilt post på opkrævningen, der samtidig må indeholde oplysning til den boligsøgende om, hvordan man undgår gebyret. En beslutning om at kræve et sådant gebyr skal efter styrelsens opfattelse varsles over for de boligsøgende. Dette kan f.eks. ske i forbindelse med en opkrævning af ventelistegebyr eller ajourføringsgebyr, så den boligsøgende i god tid inden næste opkrævning kan vælge at overgå til en gebyrfri løsning.

Hvis boligorganisationen foretager en samlet årlig ajourføring af ventelisten, skal man være opmærksom på, at der ikke er hjemmel til at opkræve gebyr for et helt år af den enkelte boligsøgende, hvis ajourføringen og ny opkrævning foretages, inden der er gået et år fra optagelsen på ventelisten. Derfor kan der være

et større antal boligsøgende, som ”skal stå over” og først afkræves ajourføringsgebyr næste år, det vil sige op til næsten to år fra optagelsen på venteliste.

Boligorganisationen kan i stedet vælge at opkræve ajourføringsgebyr hos de pågældende med et beløb svarende til den del af det forløbne år, den pågældende har stået på ventelisten.

Boligorganisationen kan alternativt opkræve et optagelsesgebyr, når en boligsøgende bliver optaget på ventelisten, som er nedsat forholdsmæssigt under hensyn til den periode, der resterer indtil næste årlige ajourføring.

Kan boligorganisationen umiddelbart tilbyde en boligsøgende en ledig bolig, vil det ikke være aktuelt at optage den pågældende på venteliste, og der skal derfor ikke betales gebyr i denne situation.

5.1.4 Overdragelse af ventelistepladser til andre

Af udlejningsbekendtgørelsens § 34 fremgår, at overdragelse (også benævnt ”overgang”) af ventelistepladser i almene boligorganisationer kan som hovedregel ikke ske. Ventelistepladsen er personlig. Der findes undtagelser herfra, jf. bekendtgørelsens §§ 32 og 33. Disse undtagelser finder anvendelse både for den almindelige venteliste og for oprykningsventelisten.

Overdragelse af ventelisteplads ved varig overdragelse af boligen

I de tilfælde hvor det er muligt at overdrage brugsretten til en almen bolig varigt til en anden person, kan ancienniteten på ventelisten eller på oprykningsventelisten overdrages til den, der overtager boligen, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 32.

Der kan i forbindelse med fremleje ikke ske overdragelse af ventelistepladsen – idet der ikke er tale om en varig overdragelse af brugsretten til boligen. Overdragelse af ventelistepladsen finder heller ikke anvendelse ved bytning af boliger.

Udlejningsbekendtgørelsens § 32 om overdragelse af anciennitet kan kun anvendes i de situationer, der reguleres i almenlejelovens §§ 70-75. Det betyder, at reglen finder anvendelse, når

- Lejeren af et blandet lejemål (på samme lejekontrakt lejer lokaler til både beboelse og til andet formål) aftaler, at en anden lejer kan fortsætte lejemålet.
- Lejeren dør og en anden person i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren.
- Udlejeren tillader, at en person, der blev forsørget af en afdød lejer, herunder afdødes barn under 18 år, fortsætter lejeforholdet.
- Det under nr. 3 anførte finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren på grund af alder flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.
- Det ved lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet.
- Parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet og aftaler, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den bolig, der har tjent som fælles bolig.
- Lejeren har forladt sin ægtefælle, og ægtefællen fortsat bor i boligen.

Overdragelse af ventelisteplads ved den boligsøgendes død

Ancienniteten på den almindelige venteliste eller oprykningsventelisten overdrages i tilfælde af en boligsøgendes død til den efterladte ægtefælle, registrerede partner eller en hermed sidestillet person, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 33, stk. 1.

Der er tale om en automatisk overdragelse af ventelistepladsen, og den efterladte skal således kun sikre sig, at boligorganisationen har kontakt- og betalingsoplysninger af hensyn til opkrævning af ajourføringsgebyret, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Overdragelse af ventelisteplads ved den boligsøgendes flytning til plejehjem eller lignende

Der kan ske overdragelse af en ventelisteplads fra en boligsøgende til dennes ægtefælle, en registreret partner eller en hermed sidestillet person, hvis den boligsøgende flytter til et plejehjem, en almen ældrebolig eller lignende, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 33, stk. 2.

Da der ikke er tale om en automatisk overdragelse af ventelistenummeret som ved dødsfald, skal den, der har ventelistepladsen, overdrage sin plads til f.eks. en ægtefælle.

5.1.5 Klage

Tvister om udlejning af almene familieboliger f. eks klager fra boligsøgende, der mener, at de uberettiget er blevet forbigået på ventelisten i forbindelse med et konkret boligtilbud, kan indbringes for beboerklagenævnet, jf. almenlejelovens § 101 stk. 1. nr. 2 og, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 11.

Klagen kan alene vedrøre boligorganisationens udlejning efter venteliste, jf. almenboliglovens § 51 stk. 1, 1. pkt., herunder f.eks. tilsidesættelse af fortrinsrettigheder.

Klagemuligheden gælder ikke, hvis kommunen har besluttet, at udlejning af almene familieboliger skal godkendes af kommunen, og kommunen afviser at godkende en konkret anvisning, jf. almenboliglovens § 61.

Den boligsøgende kan klage til Ankestyrelsen, jf. lov om individuel boligstøtte § 73, hvis afvisningen sker med henvisning til den boligsøgendes indkomst eller hans personlige forhold. Se nærmere i afsnit 12.2.5. Hvis kommunen afviser at godkende en konkret udlejning af andre grunde, kan der ikke klages over afgørelsen.

Tvister om udlejning og afslag på tildeling af en bolig efter almenboliglovens § 60 kan ikke indbringes for beboerklagenævnet.

Generelle spørgsmål om udlejning kan indbringes for det kommunale tilsyn, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 39.

5.1.6 Den almindelige venteliste

Anciennitet

Ventelisten føres samlet for alle boligorganisationens afdelinger, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Udlejning af ledige almene boliger skal ske til de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på ventelisten, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 1.

Der kan etableres en fælles venteliste for flere boligorganisationer, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 2. Hvis dette sker, må boligorganisationerne udarbejde en samlet venteliste, hvor de boligsøgende indplaceres på grundlag af tidspunktet for optagelse på ventelisten i en af de berørte boligorganisationer.

Tilsvarende principper vil gælde, når to eller flere ventelister slås sammen som følge af en fusion.

Tilbud om bolig

Hvis en lejer ved opsigelse oplyser, at lejeren flytter og rydder lejemålet tidligere end ved udløbet af opsigelsesvarslet, skal boligorganisationen efter almenlejelovens § 88, stk. 2, bestræbe sig på at genudleje det lejede snarest muligt efter fraflytningen. Den fraflyttede lejer skal ikke betale leje m.v., hvis boligen udlejes før udløbet af opsigelsesvarslet.

Hvis boligen står tom efter opsigelsesvarslets udløb, taber boligorganisationen lejeindtægt m.v.

For at spare tid i forbindelse med udlejning kan boligorganisationen tilbyde en ledig bolig samtidig til flere boligsøgende øverste på ventelisten. Af tilbuddet kan det fremgå, at tilbuddet er sendt til flere boligsøgende samtidigt, ligesom det kan fremgå, hvilken prioritet den enkelte boligsøgende har blandt disse.

Hvis der er aftalt at anvende særlige udlejningskriterier i den afdeling, hvor der er en ledig bolig, bør det oplyses, hvilke udlejningskriterier der er aftalt, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1, eller fastsat af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4, så den boligsøgende kan give de nødvendige oplysninger, der dokumenterer, at kriterierne er opfyldt i forbindelse med svar på tilbuddet.

Tilsvarende bør det oplyses, hvis afdelingen er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, jf. almenboliglovens § 51 b, stk. 1. Det samme gælder, hvis kommunen har indført godkendelse af alle udlejninger, jf. almenboliglovens § 61, eller hvis boligen er beliggende i et aktuelt eller tidligere omdannelsesområde omfattet af almenboliglovens § 51 c.

Hvis en boligsøgende har særlige ønsker til en bolig, herunder til beliggenhed, størrelse m.v., vil det være hensigtsmæssigt, at boligorganisationen får oplysning om dette. Derved kan boligorganisation undgå at udsende boligtilbud, der ikke opfylder sådanne ønsker. Den boligsøgende kan til enhver tid ændre sine ønsker.

En boligsøgende kan også søge helt ”åbent” og afslå de tilbud, der ikke lever op til aktuelle ønsker, eller undlade at reagere på tilbuddet. Dette medfører ikke, at den pågældende kan slettes af ventelisten.

En boligorganisation har mulighed for at sætte tilbud til en boligsøgende på ventelisten i bero. Det betyder, at den boligsøgende ikke modtager flere boligtilbud, før vedkommende igen har meldt sig som aktivt boligsøgende i boligorganisationen. Den boligsøgende bevarer sin anciennitet på ventelisten. Tilbud til boligsøgende på ventelisten kan sættes i bero, når en boligsøgende i flere tilfælde har modtaget tilbud om en bolig, uden at have accepteret tilbuddet eller har undladt at reagere på tilbuddet.

Sletning fra ventelisten ved indgåelse af lejeaftale

Når en boligsøgende har indgået en lejeaftale om en bolig med en boligorganisationen, slettes den boligsøgende fra ventelisten, og den oparbejdede ventelisteanciennitet bortfalder, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 5.

Når en boligsøgende har indgået en lejeaftale om en bolig i boligorganisationen, kan lejeren mod betaling af ventelistegebyr igen blive optaget på ventelisten.

I disse tilfælde får lejeren anciennitet fra datoen for på ny at blive optaget på ventelisten.

Medlemmer af en almen andelsboligorganisation

Visse medlemmer af en almen andelsboligorganisation kan bevare deres anciennitet, selv om de indgår en lejeaftale, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 6-9.

Personer, der den 1. januar 2010 var medlemmer af en almen andelsboligorganisation efter § 9 i almenboligloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 870 af 11. september 2009, kan således bevare ancienniteten på ventelisten efter indgåelse af en lejeaftale, hvis de fortsat ønsker at stå på den almindelige venteliste. Denne ordning kan ikke fraviges af boligorganisationen.

For at bevare ancienniteten er det en betingelse, at den pågældende meddeler sit ønske til boligorganisationen senest otte dage efter lejeaftalens indgåelse og betaler ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal senest ved lejeaftalens indgåelse skriftligt informere lejeren om muligheden for at bevare ancienniteten og om fristen for meddelelse af ønsket om bevarelse af ancienniteten. Hvis boligorganisationen ikke overholder den nævnte frist, udsættes lejerens frist tilsvarende.

Boligorganisationen kan beslutte, at også andre end de ovenfor nævnte medlemmer af tidligere almene andelsboligorganisationer kan bevare ancienniteten på ventelisten, hvis de fortsat ønsker at stå på denne, jf. § 3, stk. 7.

Hvis en lejer har overtaget lejemålet ved kommunal anvisning, genhusning eller bytning, regnes ancienniteten fra tidspunktet for overtagelsen af lejemålet, jf. § 3, stk. 8.

Boligorganisation kan ændre en anciennitetsordning, jf. § 3, stk. 9. Dette kan tidligst ske ti år efter, at seneste ændring af anciennitetsordningen er trådt i kraft. Første ændring kan dog ske fem år efter, at ordningen er trådt i kraft. En ændring af anciennitetsordningen, som går ud på, at ancienniteten fremover ikke kan bevares ved indgåelse af lejeaftale, kan kun få virkning for fremtiden.

5.2 Afvigelser fra ventelisteprincippet

Almenboligloven og udlejningsbekendtgørelsen indeholder en række muligheder for at afvige fra ventelisteprincippet.

Der er også i disse tilfælde tale om udlejning efter venteliste, men sådan at grupper af boligsøgende på ventelisten får fortrin forud for andre boligsøgende på ventelisten. Kan der ikke findes lejere blandt de særlige målgrupper, så udlejes boligen til den boligsøgende der står øverst på den almindelige venteliste.

Fortrinsrettighederne kan fraviges, når der indgås en aftale om fleksibel udlejning mellem kommune og boligorganisationen. Ved obligatorisk fleksibel udlejning gælder fortrinsrettighederne ikke, hvorfor der ikke kan indgås aftale herom. Nedenfor i afsnit 5.2.1. gennemgås fortrinsrettigheder for særlige persongrupper, der er fastlagt i udlejningsbekendtgørelsens §§ 4-6.

I afsnit 5.2.2. beskrives lejernes oprykningsret.

I afsnit 5.2.3. beskrives udlejning efter særlige kriterier aftalt mellem kommunen og boligorganisationen (fleksibel udlejning) og udlejning efter særlige kriterier fastsat af kommunalbestyrelsen (obligatorisk fleksibel udlejning).

Herudover er der en række regler, der indebærer, at boligorganisationen har pligt til eller mulighed for at afvise udlejning til visse boligsøgende på ventelisten. Disse regler beskrives i kapitel 8.

Regler, der giver mulighed for afvisning ved kommunale godkendelsesordninger, omtales i afsnit 12.2.

5.2.1 Fortrinsrettigheder for særlige grupper

Udlejningsbekendtgørelsens §§ 4-6 indeholder regler om fortrinsrettigheder for børnefamilier, ældre og personer med handicap samt personer med boliggarantibevis.

Der er tale om fortrinsrettigheder for boligsøgende, der er optaget på en venteliste (den almindelige venteliste og oprykningsventelisten), jf. almenboliglovens § 51, stk. 1, 1. pkt.

Det følger af bekendtgørelsens § 11, at en boligsøgende, der ikke har opnået en fortrinsret, som den pågældende mener sig berettiget til, kan klage over afgørelsen til beboerklagenævnet.

Børnefamilier

Boligorganisationen og kommunen kan efter udlejningsbekendtgørelsens § 4 aftale, at husstande med et eller flere børn har fortrinsret til boliger med tre eller flere beboelsesrum.

En sådan fortrinsret for børnefamilier kan aftales for både den almindelige venteliste og oprykningsventelisten, jf. afsnit 5.2.1.

Ved opgørelsen af antallet af beboelsesrum regnes lukket køkken (i modsætning til køkken-alrum), badeværelse, entre og bryggers ikke med som beboelsesrum.

Det er uden betydning for husstandes fortrinsret, om husstanden omfatter en eller flere voksne, ligesom antallet af børn er uden betydning. Enlige med et eller flere børn er således sidestillet med par med børn.

I praksis vil boligorganisationen ved udlejningen ofte ”springe” de boligsøgende på ventelisten over, som ikke opfylder kravet om børn i husstanden, når en ledig bolig har tre eller flere rum. Er der ingen boligsøgende med børn på ventelisten, skal boligen tilbydes den, der står øverst på ventelisten, uanset boligens og husstandens størrelse.

Definition af børn

Da fortrinsretten afhænger af, at den boligsøgende har mindst et barn, er det væsentligt at fastslå, hvornår børn medregnes. Det bemærkes, at det er husstandens sammensætning på overtagelsesdatoen, der er afgørende for, om børn kan medregnes.

Udtrykket ”børn” omfatter som udgangspunkt de samme husstandsmedlemmer, som efter reglerne i lov om individuel boligstøtte (boligstøtteloven) kan medregnes som børn. I forbindelse med udlejningsreglerne må der dog tages hensyn til en række forhold, der giver mulighed for at medregne andre som børn, end boligstøtteloven gør.

For at et barn efter boligstøtteloven kan tages i betragtning, skal barnet efter boligstøttelovens § 7, stk. 2, være under 18 år og bo i lejligheden.

Nærmere vejledning om, hvem der kan regnes med til husstanden som børn, findes i pkt. 18 i vejledning om individuel boligstøtte.

Børn i boligstøttelovens forstand er biologiske børn, adoptivbørn, børnebørn eller plejebørn, som bor sammen med deres forældre, bedsteforældre eller plejeforældre, og som er under 18 år.

Det kan i visse tilfælde være tvivlsomt, om et barn kan anses at have fast ophold i hjemmet. Kortere ophold uden for hjemmet, f.eks. i forbindelse med hospitalsophold eller på grund af forsørgerens sygdom, hvor det er hensigten, at barnet skal vende tilbage til forældrene, vil normalt ikke være nogen hindring for at anse barnet for en del af husstanden. Ved tidsmæssigt afgrænsede ophold på ikke over seks måneder vil formodningen være for kortere ophold.

Ved længere tids fravær bør der anlægges en strengere fortolkning. Hvis fraværet er af ubestemt varighed, kan der være en vis formodning for, at det bliver permanent.

Børn i familiepleje med en tidsbegrænset plejetilladelse kan være omfattet. Der kan i den forbindelse lægges vægt på, at plejebarnet er tilmeldt folkeregisteret hos boligtageren (plejefamilien), og at denne får udbetalt børnefamilieydelse.

Efter boligstøttevejledningen kan et barn ikke medregnes i to husstande. I forhold til udlejningsreglerne vil et barn dog kunne medregnes i to husstande i tilfælde, hvor forældrene ikke lever sammen men har fælles forældremyndighed eller samværsret. Tilsvarende vil et barn, der har ophold f.eks. på en institution, kunne medregnes i forældrenes husstand, når barnet med jævne mellemrum besøger forældrene.

Yderligere kan medregnes ufødte børn, forudsat den gravide boligsøgende er ude over 12. svangerskabsuge.

De omtalte retningslinjer har alene betydning, hvis den boligsøgende ikke i forvejen har et eller flere fastboende børn, idet blot et enkelt fastboende barn giver adgang til fortrinsret til en stor lejlighed, jf. ovenfor.

Boligorganisationen kan forlange at få forevist nødvendig dokumentation for det forhold, den boligsøgende påberåber sig som grundlag for fortrinsret, f.eks. for fælles forældremyndighed, samværsrettigheder og graviditet.

Ældre og personer med handicap – generelt

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 5 kan kommunalbestyrelsen beslutte, at ældre og personer med handicap har fortrinsret til visse almene familieboliger forud for andre boligsøgende på ventelisten.

Ældre og personer med handicap har fortrinsret til større boliger forud for børnefamilier, jf. § 5, stk. 4, når der er tale om boliger som omtalt nedenfor.

Fortrinsrettighederne, der omtales enkeltvist nedenfor, finder også anvendelse på oprykningsventelisten, jf. bekendtgørelsens § 10. I forbindelse med oprykning gælder desuden en udvidet fortrinsret for ældre og personer med handicap, jf. bekendtgørelsens § 10, stk. 2, 1. led. Der henvises til afsnit nedenfor om fortrinsret for ældre og personer med handicap ved oprykning.

Fortrinsrettighederne skal administreres på samme måde som fortrinsrettigheder ved fleksibel udlejning, jf. afsnit 5.2.3.

Det vil sige, at når boligorganisationen har en ledig bolig, der udlejes efter kriterier for fortrinsret, jf. nedenfor, skal boligen tilbydes den person på ventelisten, der har stået længst tid på ventelisten og opfylder kriterierne.

Hvis der ikke er boligsøgende, der opfylder kriterierne for fortrinsret, på den almindelige venteliste eller oprykningsventelisten, udlejes boligen efter de almindelige regler for udlejning af familieboliger.

Ældre og personer med handicap

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1, har ældre og personer med handicap fortrinsret til:

- Almene familieboliger der ved støttetilsagnet har været forbeholdt for (klausuleret for) ældre og personer med handicap.

- Boliger som med offentlig støtte efter den tidligere bistandslov eller efter serviceloven § 116 om boligindretning er indrettet særligt til ældre og personer med handicap.

Det er en betingelse, at kommunen har truffet beslutning herom. Hvis det ikke er tilfældet har ældre og personer med handicap ikke fortrinsret til de nævnte boliger. Indretninger som nævnt ovenfor i pkt. nr. 2 kan f.eks. være at fjerne og ombygge badeværelser. Sådanne boliger bør boligorganisationen ikke reetablere ved ledighed, men genudleje som de er.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at indretninger efter serviceloven bevilges på baggrund af den konkrete lejers behov. Det er derfor ikke givet, at den konkrete bolig vil være indrettet generelt til ældre og personer med handicap. Dette påvirker imidlertid ikke fortrinsretten. Eventuelle yderligere behov for særlige indretninger og ombygninger i boligen må derfor dækkes efter serviceloven.

Der er ingen definitioner for, hvornår en person er ældre eller har et handicap. Boligorganisationen må foretage en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde af, om betingelserne for fortrinsret er opfyldt. Speciallægeudtalelser kan indgå i boligorganisationens vurdering.

Hvis boligorganisationen har vurderet, at flere boligsøgende opfylder betingelserne for fortrinsret, skal boligen udlejes til den af disse boligsøgende, der har stået på ventelisten i længst tid.

Der bør ikke anlægges en aldersgrænse for ældre boligsøgende. Som en rettesnor er det boligsøgende i folkepensionsalderen, der har behov for en særlig bolig. Der kan dog også være boligsøgende i 50-årsalderen, som falder ind under bestemmelsen, f.eks. fordi de har svært ved at klare trapper.

Det skal understreges, at fortrinsretten også gælder, hvis det er et medlem af den boligsøgendes husstand, f.eks. et barn har et handicap.

Som alternativ til en beslutning efter § 5, stk. 1, kan kommunen efter bestemmelsens stk. 5 beslutte, at de omtalte boliger skal udlejes af boligorganisationen efter tilsvarende retningslinjer, som gælder for udlejning af almene ældreboliger - det vil sige på baggrund af en egentlig visitation, der foretages af kommunen. Om udlejning af almene ældreboliger henvises i øvrigt til kapitel 7.

Hvis kommunalbestyrelsen ikke træffer en beslutning om udlejning af de pågældende boliger, det vil sige, enten på grundlag af fortrinsret på ventelisten eller efter samme retningslinjer som gælder for ældreboliger, skal de pågældende boliger udlejes efter samme regler som øvrige ledige almene familieboliger.

Boligsøgende der er stærkt bevægelseshæmmet

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 5, stk. 2, har boligsøgende med et eller flere stærkt bevægelseshæmmede personer i husstanden fortrinsret til boliger, der er indrettet til denne persongruppe, jf. almenboliglovens § 109, stk. 2.

Boliger efter lovens § 109, stk. 2 er opført i tæt, lavt byggeri i én etage og har et bruttoetageareal på 85 m2 eller derover. Sådanne boliger skal have mindst ét bade- og toiletrum med et frit manøvreareal med en diameter på mindst 1,5 m2. Dette giver selvhjulpne kørestolsbrugere mulighed for at manøvrere i badeværelset. Der stilles ikke andre særlige krav til boligernes indretning og udstyr.

Bestemmelsen sikrer personer, hvor et eller flere medlemmer af husstanden er stærkt bevægelseshæmmede, mulighed for at søge en almen familiebolig frem for en ældrebolig. Den er et supplement til almenboliglovens § 109, stk. 5, og bekendtgørelsens § 5, stk. 3, om fortrinsret til husstande med mindst fire medlemmer, hvoraf mindst et er stærkt bevægelseshæmmet.

Ved bedømmelsen af om en person er stærkt bevægelseshæmmet i lovens forstand, må der i lighed med tilsvarende bedømmelser efter lov om individuel boligstøtte lægges vægt på, om personen har et handicap af motorisk art, som vanskeliggør, at personen kan bebo en traditionel bolig.

Nærmere afgrænsning af hvem der kan anses for at være stærkt bevægelseshæmmet, findes i pkt. 88 i vejledning om individuel boligstøtte.

Afgørelsen af, om en person kan betragtes som stærkt bevægelseshæmmet, beror på en konkret, individuel vurdering i det enkelte tilfælde, hvor ikke alene den faktiske brug af et hjælpemiddel er afgørende. Der vil typisk være behov for en lægefaglig vurdering, hvor der lægges vægt på en helhedsvurdering af ansøgerens fysiske tilstand og behov for hjælpemidler til at komme omkring i boligen.

Husstande med et stærkt bevægelseshæmmet medlem

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 5, stk. 3, har husstande med mindst fire medlemmer, hvoraf mindst et medlem er stærkt bevægelseshæmmet, fortrinsret til boliger, der efter almenboliglovens § 109, stk. 5, er opført med et bruttoetageareal større end 115 m2 (indtil 1. juli 2009 var grænsen 110 m2) med henblik på udlejning til husstande med mindst fire medlemmer, hvoraf mindst et medlem er stærkt bevægelseshæmmet.

Spørgsmålet om, hvad der skal til, for at en person kan anses for stærkt bevægelseshæmmet, er omtalt nærmere ovenfor.

Boliggarantibevis

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, kan boligorganisationen beslutte at tilbyde boliggarantibeviser til lejere, der fraflytter deres bolig. Der stilles ikke krav om kommunes godkendelse af beslutningen, men ifølge bekendtgørelses § 40 kan kommunen beslutte, at bestemmelsen ikke anvendes, hvis udlejningssituationen, herunder det lokale behov for almene familieboliger til husstande med børn, tilsiger det.

Der kan kun tilbydes boliggarantibevis, hvis den oprindelige bolig fraflyttes helt. En lejer kan ikke få boliggarantibevis, hvis lejemålet i den oprindelige bolig fortsættes af f. eks. en ægtefælle efter skilsmisse, separation eller samlivsophævelse, jf. kapitel 9.

Boliggarantibeviset giver indehaveren af beviset fortrinsret på ventelisten til en ledig bolig i den afdeling, som indehaveren er fraflyttet. Hvis boligorganisationen ikke inden for rimelig tid kan tilbyde en bolig i samme afdeling, som indehaveren af boliggarantibeviset fraflyttede, kan boligorganisationen tilbyde indehaveren en anden bolig i boligorganisationen.

Fortrinsretten gælder inden for en periode på højst tre år fra fraflytningstidspunktet og skal respektere en eventuel aftalt fortrinsret efter bekendtgørelsens § 4 for børnefamilier til boliger på tre værelser eller mere.

Da fortrinsrettighederne efter § 5 vedrører særlige boliger, går også disse fortrinsrettigheder forud for boliggarantibeviset, medmindre indehaveren af garantibeviset opfylder kriterierne for fortrinsret efter § 5.

Boligorganisationen fastsætter efter bekendtgørelsens § 6, stk. 2, vilkårene for boliggarantibeviser, herunder hvilke afdelinger eller boliger i boligorganisationen der er omfattet af fortrinsretten, garantiperiodens varighed og den berettigede personkreds.

Efter bekendtgørelsens § 6, stk. 2, kan fortrinsretten dog ikke gælde for lejere, der modtager flyttetilskud efter § 63 c i almenboligloven. Den nævnte bestemmelse giver kommunen mulighed for at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter og etablering i ny bolig ved flytning fra afdelinger, hvor der er behov for at stimulere fraflytning.

Boligsøgende, der på tidspunktet for indløsning af garantibeviset skal afvises efter almenboliglovens § 51 b om kombineret udlejning eller § 51 c om afvisning af boligsøgende i omdannelsesområder, kan ikke benytte boliggarantibeviste til en bolig i den konkrete afdeling.

Hvis en afdeling er omfattet af fleksibel udlejning, skal en boligsøgende via boligga-rantibevis leve op til de fastlagte kriterier i samme omfang som andre boligsøgende. Det gælder uanset, om der er tale om aftalt fleksibel udlejning eller obligatorisk fleksibel udlejning.

I tilfælde hvor en boligsøgende med boliggarantibevis ikke kan få bolig i den konkrete afdeling, skal boligorganisationen tilbyde en passende bolig i en anden afdeling, hvor vedkommende lever op til kravene.

Boligsøgende med boliggarantibevis prioriteres over boligsøgende, der søger intern oprykning.

Fortrinsret for personer med boliggarantibevis gælder, når personen har opsagt sin bolig i boligorganisationen. Muligheden gælder også, når personen har opsagt sin bolig og fraflyttede pga. intern oprykning.

5.2.2 Oprykningsventeliste

Afgivelse af en bolig

Ifølge udlejningsbekendtgørelsens § 7 har en lejer, der samtidig afgiver en bolig i en afdeling, fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. Afgivelsen af en bolig skal ske samtidig med overtagelsen af den nye bolig.

Hvis den ledige bolig er større i areal end lejerens nuværende bolig, skal overtagelsen (det vil sige oprykningen) følge en eventuel aftale efter bekendtgørelsens § 4 om fortrinsret for husstande med et eller flere børn til boliger med tre eller flere beboelsesrum. Er den ledige bolig mindre end lejerens nuværende

bolig, kan oprykningen ske også til boliger med mindst tre beboelsesrum, uanset en eventuel aftale om fortrinsret til børnefamilier.

Er en lejer fraflyttet boligorganisationen, kan lejeren ikke afgive en bolig og har derfor ingen oprykningsret. Der kan være undtagelse for personer, der fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold.

En lejer, der har opsagt sit lejemål, har ikke oprykningsret i opsigelsesperioden, selv om den pågældende endnu ikke er fraflyttet. Dette skyldes, at lejeren ikke kan afgive en bolig, der allerede er opsagt.

Er lejemålet opsagt eller ophævet af boligorganisationen, har lejeren ingen oprykningsret, medmindre opsigelsen eller ophævelsen underkendes af domstolene. Oprykningsretten bortfalder straks ved opsigelsen eller ophævelsen, men genopstår ved afsigelse af endelig dom, der giver lejeren medhold i, at boligorganisationens opsigelse eller ophævelse var uberettiget. Den pågældende indplaceres i så fald på sin oprindelige plads på oprykningsventelisten.

Om oprykningsventelisten

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, skal lejere, som ønsker en anden bolig i en af boligorganisationens afdelinger, optages på en særlig venteliste (oprykningsventeliste), jf. § 3, stk. 10, og § 9.

Det er dog kun hver anden af boligorganisationens ledige boliger, der udlejes efter oprykningsventelisten, jf. bekendtgørelsens § 7, 2. pkt., medmindre boligorganisationen og kommunalbestyrelsen aftaler andet efter reglerne om fleksibel udlejning. I sådanne tilfælde beslutter aftaleparterne, hvilket omfang oprykning skal have. Hvis intet aftales, gælder de fleksible kriterier også for oprykningsventelisten.

Boligorganisationen kan som omtalt i afsnit 5.1.3. beslutte at optage lejere under 65 år på oprykningsventelisten i en almen boligafdeling, der er en del af et omdannelsesområde, uden at de pågældende nødvendigvis ønsker denne optagelse på oprykningsventelisten.

Da bekendtgørelsen ifølge § 1, stk. 3, ikke finder anvendelse på funktionærboliger og enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger, kan lejere i sådanne boliger ikke optages på oprykningsventelisten. Funktionærboliger omtales i afsnit 5.8.

Adgangen til at lade sig skrive op til oprykning kan begrænses i udslusningsboliger i den periode, hvor lejeren modtager huslejetilskud, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 8,

Boligorganisationen kan beslutte, at oprykningsretten først kan udnyttes efter en ka-rensperiode. Den periode kan højst være på 2 år, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 nr. 3. Karensperioden kan fastlægges individuelt pr. afdeling.

Formålet med oprykningsretten er at sikre den mest hensigtsmæssige udnyttelse af boligorganisationens boliger. Eksempelvis giver bestemmelserne mulighed for, at ældre beboere i store boliger i en af de øverste etager i etagebyggeri, kan flytte i mindre boliger tættere ved jorden. Herved kan de pågældendes aktuelle boligbehov imødekommes, samtidig med at der frigives store boliger til husstande med børn.

Bestemmelserne om administration af ventelisterne (afsnit 5.1.1.), gebyr (afsnit 5.1.3.), overdragelse af ventelistepladser til andre (afsnit 5.1.4.), klage (afsnit 5.1.5.) og sletning m.v. fra den almindelige venteliste ved indgåelse af lejekontrakt (afsnit 5.1.6.) gælder også for oprykningsventelisten.

Boligorganisationen kan som omtalt i afsnit 5.1.6. beslutte, at en boligsøgende kan bevare sin plads på den almindelige venteliste ved indgåelse af lejekontrakt. Denne regel gælder ikke tilsvarende for oprykningsventelisten. Boligorganisationen kan således ikke bestemme, at anciennitetten på oprykningsventelisten bevares, når der er indgået kontrakt om et andet lejemål i boligorganisationen.

For medlemmer af de tidligere almene andelsboligforeninger, der er beskrevet ovenfor i afsnit 5.1.6., gælder reglerne om anciennitet basereret på indmeldelsestidspunktet, jf. § 2, stk. 3 og 4.

Lejere af almene familieboliger kan optages på oprykningsventelisten, uanset om de pågældende har fået boligen via venteliste, kommunal anvisning, ved bytning eller lignende. Det er kun lejeren, der kan optages. Således vil lejerens husstandsmedlemmer ikke være omfattet af oprykningsretten.

Lejere af erhvervslejemål og af blandede lejemål (bolig og erhverv lejet på samme kontrakt) kan ikke optages på oprykningsventelisten. Lejere, der ved samme kontrakt, har lejet en almen bolig og en garage, kan optages.

Lejere på oprykningsventelisten får prioritet på grundlag af det tidspunkt, hvor de bliver opskrevet på denne. Lejere, der den 1. januar 2010 var medlemmer af en tidligere almen andelsboligorganisation, jf. lovbekendtgørelse nr. 870 af 11. september 2009, får dog ifølge bekendtgørelsens § 2, stk. 3 og 4, prioritet på grundlag af indmeldelsestidspunktet. Det er en betingelse, at den pågældende senest den 1. juni 2010 blev optaget på den almindelige venteliste.

Ligesom for den almindelige venteliste kan der efter bekendtgørelsens § 3, stk. 10, stk. 2, etableres en fælles oprykningsventeliste for flere boligorganisationer. I så fald må denne håndteres på samme måde som ved etablering af en fælles almindelig venteliste. Det vil sige, at de boligsøgende indplaceres på den fælles oprykningsventeliste i forhold til tidspunktet for optagelse på den enkelte boligorganisations oprykningsventeliste. Dog gælder de særlige regler om medlemmer af tidligere almene andelsboligorganisationer, jf. ovenfor, også ved udarbejdelse af en fælles oprykningsventeliste.

I tilfælde hvor den fælles oprykningsventeliste omfatter både tidligere almene andelsboligorganisationer og selvejende almene boligorganisationer, må der tages højde for, at anciennitetsreglerne som omtalt ovenfor er forskellige for de pågældende organisationer.

En plads på oprykningsventelisten giver den boligsøgende fortrinsret frem for boligsøgende på den almindelige venteliste.

Ved delvis suspension forstås, at boligsøgende på den interne oprykningsventeliste skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den eksterne venteliste for at opnå fortrinsretten. Ved hel suspension forstås, at oprykningsretten sættes ud af kraft, så boligen går direkte til den eksterne venteliste hver gang.

I tilfælde hvor en lejer er skrevet op til anden bolig både på den almindelige venteliste og på oprykningslisten, mister vedkommende ikke sin placering på oprykningsvente-listen ved at få en anden bolig i organisationen på almindelig venteliste. Tilsvarende berøres placeringen på den almindelige venteliste ikke af, at lejeren får anden bolig via oprykningsventelisten.

Hver bolig, der benyttes til oprykning, udgør en udlejning, selv om der udløses en flyttekæde. Hver 4. ledige bolig skal tildeles kommunen, hvis kommunen har besluttet dette - uanset om der er ansøgere på oprykningsventelisten.

Opgørelse af hver anden ledige bolig skal ske afdelingsvis, sådan at det er hver anden ledige bolig i den enkelte afdeling, der kan anvendes til oprykning. Den anden halvdel af de ledige boliger skal udlejes til boligsøgende på den almindelige venteliste.

De fortrinsrettigheder, der følger af bekendtgørelsens §§ 4 og 5, jf. afsnit 5.2.1. om fortrinsret for særlige grupper, gælder også for oprykningsventelisten.

Boliger i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, der udlejes via oprykningsventeliste, er omfattet af almenboliglovens § 60 stk. 4 om obligatorisk fleksibel udlejning efter kriterier, der fastsættes af kommunen med henblik på at "styrke beboersammensætningen" i boligområdet. Interne flytninger inden for samme boligafdeling/boligområde påvirker ikke beboersammensætningen i boligområdet, da husstanden forbliver i afdelingen/området. Der vil derfor være mulighed for, at flytninger inden for samme boligafdeling/boligområde kan foregå uden at de obligatoriske kriterier er opfyldt, hvorimod en ny lejer vil skulle opfylde de obligatoriske fleksible udlejningskriterier.

Oprykning fra ungdoms- og ældreboliger

Af udlejningsbekendtgørelsens § 8, nr. 1, følger, at boligorganisationen kan beslutte, at oprykningsretten til almene familieboliger ikke skal gælde for lejere i almene ungdoms- eller ældreboliger. Beslutningen kan også gå ud på, at oprykning fra disse boligtyper kan ske, men først efter en vis boperiode. Denne karensperiode kan ikke være længere end to år, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 1 nr. 3, fra lejeforholdets begyndelse.

Boligorganisationens beslutninger om at afskære oprykningsret for lejere i ungdoms- eller ældreboliger kan kun træffes med virkning for fremtiden. Dette indebærer, at beboere i ungdoms- eller ældreboliger, der allerede er optaget på oprykningsventelisten, bevarer oprykningsretten, selv om der træffes beslutning efter § 8, nr. 1. Hvis der træffes beslutning om afkortning af en allerede gældende karenstid, må denne beslutning også gælde for lejere, der allerede er optaget på oprykningsventelisten. Karenstid er omtalt i afsnit 5.2.

Boligorganisationen kan beslutte, at lejere af enten ungdomsboliger eller ældreboliger afskæres fra oprykning, men der må ikke gøres forskel på enkeltpersoner, ligesom der må gælde samme regel i alle boligorganisationens afdelinger – det vil sige, både de afdelinger, de unge eller ældre flytter fra, og de afdelinger der har de ledige boliger. Man kan således ikke beslutte, at der ikke skal være oprykningsret fra en bestemt afdelings ungdoms- eller ældreboliger, men kun fra andre afdelinger. Derimod kan boligorganisationen, jf. omtalen nedenfor, indføre karenstid i enkelte eller alle afdelinger.

Fraflyttede, skilsmisseramte m.v.

Udlejningsbekendtgørelsens § 8, nr. 2, giver mulighed for, at boligorganisationen kan tage hensyn til forældres ønske om at få bolig i samme kommune.

Ifølge bestemmelsen kan boligorganisationen beslutte, at boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold, har fortrinsret til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til et år fra datoen for fraflytningen.

Fortrinsretten forudsætter, at den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.

Der stilles ikke krav om kommunens godkendelse af beslutningen, men ifølge bekendtgørelsens § 40 kan kommunen beslutte, at bestemmelsen ikke anvendes, hvis udlejningssituationen, herunder det lokale behov for almene familieboliger til husstande med børn, tilsiger det. Det er derfor nødvendigt, at en beslutning om at anvende reglen meddeles kommunen, således at denne i givet fald kan kræve beslutningen ændret.

Selv om der er tale om fraflyttede boligsøgende, kan den boligsøgende optages på oprykningsventelisten og benytte sig af en vedtaget fortrinsret. Den boligsøgende indplaceres på ventelisten i forhold til det tidspunkt, den pågældende har anmodet om optagelse på listen.

Den boligsøgende slettes fra oprykningsventelisten, hvis der ikke er tilbudt en bolig inden for fristen på et år. Det afgørende er, om der tilbydes en bolig inden for fristen, hvorimod det ikke kan kræves, at lejeaftalen er trådt i kraft inden fristens udløb.

Tilsvarende slettes den boligsøgende, hvis det barn eller de børn, der har givet adgang til optagelse på oprykningsventelisten, flytter fra den anden af forældrene, eller hvis det yngste af disse børn bliver 18 år inden fristens udløb.

Som udgangspunkt kan reglen kun bringes i anvendelse, hvis der er tale om den fraflyttedes eget barn, jf. afsnit 5.2.1.

Hvis kommunen og boligorganisationen har aftalt, at børnefamilier har fortrinsret til boliger med tre eller flere beboelsesrum, skal denne aftale også respekteres i forbindelse med fortrinsretten efter § 8, nr. 2. Der henvises til afsnit 5.2.1.om fortrinsret for børnefamilier.

Hvis reglen ønskes anvendt med flere begrænsninger end de, der allerede følger af bestemmelsen, skal sådanne begrænsninger være generelle, idet der ikke må gøres forskel på boligsøgende i samme situation. En sådan begrænsning kan f.eks. være, at der stilles krav om, at parret har boet sammen i boligen i en nærmere angiven periode, før fortrinsretten kan gøres gældende.

Derimod kan boligorganisationen ikke beslutte at lempe de krav, der efter bestemmelsen stilles for at få fortrinsret.

Boligorganisationen kan til enhver tid ændre en beslutning om fortrinsret efter § 8, nr. 2, men en sådan ændring kan kun få virkning for fremtiden. Det vil sige, at boligsøgende, der allerede er optaget på oprykningsventelisten efter reglen, skal bevare pladsen på listen indtil den pågældende skal slettes i overensstemmelse med kriterierne nævnt ovenfor.

Karenstid

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 8, nr. 3, kan boligorganisationen træffe beslutning om, at lejeren skal have boet et vist tidsrum i boligen, før der kan ske oprykning efter § 7.

Karensperioden kan højst sættes til to år og kan begrænses til at gælde for boligsøgende fra en enkelt eller få afdelinger.

Herved kan man hindre, at mindre attraktive afdelinger kommer til at fungere som et middel til hurtigt at skaffe mere attraktive boliger i boligorganisationen.

En beslutning om karenstid afskærer ikke den enkelte lejer fra at blive optaget på oprykningsventelisten før udløbet af karensperioden, men pladsen på oprykningsventelisten kan ikke udnyttes, før perioden er udløbet.

En beslutning om at indføre karenstid ved oprykning kan kun få virkning for fremtiden. Det indebærer, at lejere, der allerede er optaget på oprykningsventelisten på tidspunktet for boligorganisationens beslutning om at indføre karenstid, bevarer oprykningsretten uden karenstid.

Der kan ikke gøres forskel på enkeltpersoner fra samme afdeling, men der ikke er noget til hinder for at fastsætte forskellige karenstider for oprykning fra forskellige afdelinger.

Anvendelse af oprykningsventelisten

Det er kun hver anden ledige familiebolig, der er omfattet af oprykningsretten, medmindre der er aftalt andet efter reglerne om fleksibel udlejning. I praksis indebærer oprykningsreglerne, at boligorganisationen kan tilbyde hver anden ledige familiebolig til personer på oprykningsventelisten. Hvis ingen på oprykningsventelisten ønsker den ledige bolig, tilbydes den til boligsøgende efter den almindelige venteliste.

Den halvdel af de ledige familieboliger, der ikke er omfattet af oprykningsretten, tilbydes direkte til boligsøgende på den almindelige venteliste efter de regler, der gælder for denne.

Begrænsninger i oprykningsretten

I udslusningsboliger kan adgangen til oprykning begrænses i udslusningsperioden, forstået som den periode, lejeren modtager økonomisk tilskud og derfor har midlertidig lejekontrakt, se afsnit 11.3

I boliger som er til en særlig målgruppe og omfattet af særlige udlejningsregler kan oprykning ikke benyttes af lejeren, f. eks. skæve boliger, startboliger og inklusionsboliger, se kapitel. 11.

Retten til oprykning er ikke begrænset i boliger med etableringstilskud eller midlertidigt hustilskud fra Fonden for Blandede By. Ved boliger med midlertidigt huslejetilskud skal lejeren være opmærksom på, at tilskuddet bortfalder ved fraflytning. Se afsnit 11.2

Fortrinsret for ældre og personer med handicap

Ifølge udlejningsbekendtgørelsens § 10, stk. 2-5, skal fortrinsrettigheder efter bekendtgørelsens § 5 (ældre og personer med handicap m.v.) respekteres, uanset at andre er opskrevet før den fortrinsberettigede.

Fortrinsrettighederne er omtalt i afsnit 5.2.1. og gælder for ældre og personer med handicap, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, personer, der er stærkt bevægelseshæmmede, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2, og husstande med mindst fire medlemmer, hvoraf mindst et er stærkt bevægelseshæmmet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 3.

Hvis der er flere boligsøgende på oprykningsventelisten, der opfylder kriterierne for fortrinsret efter bekendtgørelsens § 10, stk. 2, der svarer til § 5, stk. 1, og ønsker den samme bolig, har den boligsøgende, der afgiver en bolig i samme afdeling fortrinsret forud for boligsøgende, der afgiver en bolig i en anden af boligorganisationens afdelinger. Er flere boligsøgende herefter ligestillede, afgøres rækkefølgen af tidspunktet for optagelse på oprykningsventelisten, jf. § 9, stk. 1.

I forhold til fortrinsretten efter § 5, stk. 1, gælder ved oprykning en udvidet fortrinsret. Det følger af bekendtgørelsens § 10, stk. 2, 1. led, at ældre og personer med handicap i forbindelse med oprykning har fortrinsret til boliger, der er velegnede til ældre og personer med handicap, uanset at boligen ikke er omfattet af afgrænsningen i § 5, stk. 1, jf. ovenfor i afsnit 5.2.2. Det kan f.eks. være boliger, der ligger i stueetagen uden niveauforskel i adgangsarealet. Til denne kategori hører bl.a.

de boliger, der ved støttetilsagnet er erklæret egnet til ældre og personer med handicap med hensyn til planudformning, placering i bebyggelsen, indretning og udstyr.

Boligsøgende på oprykningsventelisten, der opfylder kriterierne for fortrinsret efter bekendtgørelsens § 10, stk. 3, der svarer til § 5, stk. 2, har fortrinsret også i forhold til boligsøgende med fortrinsret efter § 10, stk. 2. En boligsøgende, der opfylder kriterierne, og afgiver en bolig i samme afdeling har fortrinsret forud for boligsøgende, der afgiver en bolig i en anden af boligorganisationens afdelinger. Er flere boligsøgende herefter ligestillede, afgøres rækkefølgen af tidspunktet for optagelse på oprykningsventelisten, jf. § 9, stk. 1.

Fortrinsretten efter § 10, stk. 2 og 3 forudsætter, at den ønskede bolig adgangs- og eller indretningsmæssigt er mere velegnet for den boligsøgende end dennes nuværende bolig.

Der stilles ikke sådant et krav til fortrinsret efter § 10, stk. 4, (husstande med mindst fire personer, hvoraf mindst en er stærkt bevægelseshæmmet). Denne persongruppe har således ubetinget førsteret på oprykningsventelisten til boliger indrettet til målgruppen. Dette gælder, uanset hvilken afdeling den ledige bolig findes i.

Først hvis der ikke er boligsøgende der opfylder kriterierne på oprykningsventelisten, bliver det aktuelt at tilbyde lejemålet til andre boligsøgende på oprykningsventelisten.

Rækkefølgen ved fortrinsret for ældre og personer med handicap bliver herefter:

1. Ældre og personer med handicap, der opfylder kriterierne for fortrinsret, og som afgiver en bolig i samme afdeling.
2. Ældre og personer med handicap, der opfylder kriterierne for fortrinsret, og som afgiver en bolig i anden afdeling.
3. Andre boligsøgende, der afgiver en bolig i samme afdeling.
4. Andre boligsøgende, der afgiver en bolig i anden afdeling eller er optaget på oprykningsventelisten efter den særlige regel i udlejningsbekendtgørelsens § 8, nr. 2.
5. Boligsøgende på den almindelige venteliste.

Inden for hver af grupperne 1-4 skal boligen først tilbydes den boligsøgende, der i længst tid har stået på oprykningsventelisten, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 1.

Prioritet mellem boligsøgende uden særlige fortrinsretter

For boligsøgende på oprykningsventelisten, der ikke har særlige fortrinsrettigheder afgøres prioriteten mellem flere boligsøgende på oprykningsventelisten af tidspunktet for optagelse på denne, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 9, stk. 1. Dette gælder også for boligsøgende, der har fået plads på oprykningsventelisten efter den særlige regel i bekendtgørelsens § 8, nr. 2, om visse boligsøgende, der er flyttet på grund af brudte parforhold.

Der gælder dog særlige regler for medlemmer af de tidligere almene andelsboligforeninger, jf. nedenfor.

For de tidligere andelsboligorganisationer er ancienniteten på oprykningsventelisten i visse situationer ikke baseret på tidspunktet for optagelse på denne, men på medlemsnummeret, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 3 og 4.

For medlemmer, der allerede den 1. januar 2010 var lejere i boligorganisationen, regnes ancienniteten på oprykningsventelisten fra indmeldelse i boligorganisationen. Der betales ikke gebyr for optagelse på oprykningsventelisten, men fremover skal der betales ajourføringsgebyr. Det er dog efter § 2, stk. 3, en betingelse, at de pågældende senest den 1. juni 2010 er optaget på den almindelige venteliste og efterfølgende har betalt det almindelige ajourføringsgebyr.

Også medlemmer, der ikke var lejere den 1. januar 2010, men som efterfølgende har indgået lejekontrakt, får efter § 2, stk. 4, anciennitet i relation til oprykningsventelisten fra indmeldelsestidspunktet. Der betales ikke gebyr for optagelse på oprykningsventelisten, men fremover skal der betales ajourføringsgebyr. Det er en betingelse, at de pågældende er blevet optaget på den almindelige venteliste efter reglerne i § 3, stk. 6. Efter denne bestemmelse er det en betingelse, at den pågældende meddeler sit ønske til boligorganisationen senest otte dage efter lejeaftalens indgåelse og frem over betaler ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal senest ved lejeaftalens indgåelse skriftligt informere lejeren om dennes rettigheder efter reglerne i 1. og 2. pkt. Overholder boligorganisationen ikke den nævnte frist, udsættes lejerens frist tilsvarende.

Boligorganisationen kan efter bekendtgørelsens § 3, stk. 7, beslutte, at også andre end medlemmerne af de tidligere almene andelsboligorganisationer kan bevare ancienniteten på den almindelige venteliste under

samme betingelser som for medlemmerne af de tidligere andelsboligorganisationer. Denne bestemmelse gælder ikke for oprykningsventelisten.

Som ved udlejning efter den almindelige venteliste gælder, at den boligsøgende i visse tilfælde kan udnytte fortrydelsesret efter forbrugeraftaleloven. I disse tilfælde bevarer den pågældende den tidligere plads på oprykningsventelisten.

Det følger af bekendtgørelsens § 10, stk. 1, at boligsøgende med fortrinsret, der afgiver en bolig i samme afdeling som den ledige bolig, går forud for andre på oprykningsventelisten. Det vil sige, at boligsøgende fra andre afdelinger, og boligsøgende, der er optaget på oprykningsventelisten efter særreglen i bekendtgørelsens § 8, nr. 2, først kommer i betragtning, når der ikke er nogen fra samme afdeling, der ønsker den ledige bolig. Er der flere boligsøgende fra samme afdeling, der ønsker at rykke op, afgøres prioriteten blandt disse efter anciennitet på oprykningsventelisten.

Det skal understreges, at to afdelinger med fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse eller anden form for driftsfællesskab ikke kan anses for en samlet afdeling.

Hvis man ønsker en sådan oprykning, kan kommune og boligorganisation aftale fleksible kriterier om fortrinsret for beboere med en bolig i driftsfællesskabet.

Også ved fælles oprykningsventeliste går boligsøgende, der afgiver en bolig i samme afdeling som den ledige bolig, forud for andre på oprykningsventelisten. Herefter kommer boligsøgende, der afgiver en bolig i en anden afdeling i en af de boligorganisationer, der er med i den fælles oprykningsventeliste.

5.2.3 Udlejning efter særlige kriterier (fleksibel udlejning)

Ifølge almenboliglovens § 60, stk. 1, kan kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, at ledige familieboliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier (fleksibel udlejning). Der henvises til afsnit 5.2.3.

Det skal understreges, at fleksibel udlejning er udlejning efter ventelisteprincippet, men indebærer, at boligsøgende på ventelisterne, der opfylder de aftalte eller fastsatte kriterier, gives prioritet ved udlejningen. Der er ikke tale om afvisning af boligsøgende, men at grupper af boligsøgende på ventelisten får fortrinsret til ledige almene boliger. Hvis der ikke er boligsøgende på ventelisten, der opfylder de aftalte eller fastsatte kriterier, skal den ledige bolig udlejes til den, der står øverst på ventelisten.

Hvis kommunen ønsker en aftale, og kommunen og boligorganisationen ikke kan blive enige om at indgå en aftale efter § 60, stk. 1, kan kommunen ifølge stk. 3 anmode Social-, Bolig- og Ældreministeriet om at træffe en afgørelse. Se nedenfor.

Efter lovens § 60 b, stk. 1, kan kommunen beslutte, at en aftale om fleksibel udlejning også skal anvendes af boligorganisationer i kommunen, der ikke er omfattede af aftalen. Se nedenfor.

Efter § 60, stk. 4, skal ledige familieboliger i et udsat boligområde og i et forebyggelsesområde udlejes efter fleksible udlejningskriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Kommunen fastsætter kriterierne. Der henvises til afsnit nedenfor. Kriterierne skal offentliggøres af kommunen.

Fleksibel udlejning efter § 60, stk. 1 og stk. 4 eller en afgørelse efter § 60 b, stk. 1, kan ikke omfatte boliger, der skal stilles til rådighed for kommunen til boligsocial anvisning, jf. afsnit 5.3.1. eller boliger, der efter lovens § 63 udlejes som udslusningsboliger, jf. afsnit 11.3. Disse boliger udlejes helt uden om ventelisterne.

Heller ikke ledige familieboliger, som kommunen efter andre regler har anvisningsretten til, kan være omfattet af en aftale eller afgørelse om fleksibel udlejning. Det gælder f.eks. inklusionsboliger, bofællesskaber, udslusningsboliger.

Kommunen og boligorganisationen aftaler kriterier – fleksibel udlejning

Hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen finder, at der er behov for det, kan de indgå aftale om fleksibel udlejning. Fleksibel udlejning betyder, at en andel af eller alle boligorganisationens ledige familieboliger skal udlejes efter særlige kriterier, jf. lovens § 60, stk. 1 (fleksibel udlejning). Ved indgåelse af aftalen fastlægges de kriterier, der skal anvendes, og disse skal prioriteres i forhold til hinanden.

Initiativet til en aftale om fleksibel udlejning kan tages såvel af boligorganisationen som af kommunen.

En aftale om fleksibel udlejning kan både tilgodese hensynet til en mere varieret beboersammensætning og særlige grupper af boligsøgende.

Kriterierne kan aftales for alle boligorganisationens afdelinger i kommunen eller begrænses til kun at omfatte afdelinger i et bestemt område, eventuelt kun en enkelt afdeling eller dele af en afdeling, f.eks. en enkelt boligblok. Aftalen kan også være begrænset til visse boligtyper og forskellige former for byggeri, f. eks. etagebyggeri, rækkehuse m.v. Kriteriernes rækkevidde skal præciseres i aftalen, herunder om udlejningskriterier både dækker den almindelige venteliste og oprykningslisten eller kun den almindelige venteliste. Det aftales også, hvordan opfyldelse af kriterierne kan dokumenteres af boligsøgende. Hvis aftalen ikke specifikt tager stilling til oprykning, gælder kriterierne både for almindelig venteliste og for oprykningsventelisten - både for oprykning i afdelingen og i boligorganisationen.

Ifølge § 60, stk. 2, skal aftalen om fleksibel udlejning tages op til revision senest fire år efter dens indgåelse. Den kan også tages op til revision efter mindre end fire år, hvis kommunen og boligorganisationen er enige om dette. Derved sikres, at de aftalte kriterier ikke anvendes i en længere periode, end der er behov for det.

Kriterierne skal efter lovens § 60, stk. 1, offentliggøres af kommunen. Det vil sige, at også den indbyrdes prioritet af de aftalte kriterier skal offentliggøres, herunder om kriterierne er sidestillede eller anvendes i en nærmere angivet prioriteret rækkefølge. Der er ikke fastsat regler om, hvordan denne offentliggørelse skal ske. Af hensyn til de boligsøgendes mulighed for at blive bekendt med aftalen, bør offentliggørelse som minimum ske på kommunens hjemmeside.

Der stilles ikke krav om, at boligorganisationen skal offentliggøre aftalen, men typisk vil det være hensigtsmæssigt, at de boligsøgende kan blive informeret om fleksibel udlejning og de aftalte kriterier, og at aftalen også er tilgængelige via boligorganisationens hjemmeside.

Kommunen fastsætter obligatoriske kriterier i forebyggelsesområder og udsatte boligområder

Ifølge almenboliglovens § 60, stk. 4, skal boligorganisationen udleje ledige familieboliger, som er beliggende i et udsat boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, efter særlige kriterier (obligatorisk fleksibel udlejning), herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområderne. Kriterierne skal offentliggøres af kommunen.

Det skal understreges, at obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder og i forebyggelsesområder er udlejning efter ventelisteprincippet, jf. § 51, stk. 1. Kravet om obligatorisk anvendelse af udlejningskriterier indebærer, at boligsøgende på ventelisterne, der opfylder de fastsatte kriterier, prioriteres ved udlejningen.

Der er således ikke tale om at afvise boligsøgende, men om at grupper af boligsøgende på den almindelige venteliste og oprykningsventelisten får fortrinsret til ledige almene boliger. Hvis der ikke er boligsøgende på ventelisten, der opfylder de fastsatte kriterier, skal den ledige bolig udlejes til den, der står øverst på ventelisten.

Boliger, der udlejes via oprykningsventelisten, er også omfattet af § 60 stk. 4, om anvendelse af obligatoriske udlejningskriterier – dog kan boligsøgende flytte internt inden for samme boligafdeling/boligområde, uden at opfylde kriterierne, idet en sådan intern flytning ikke vil påvirke beboersammensætningen i afdelingen/boligområdet. Boligsøgende, der ønsker at benytte et boliggarantibevis, skal leve op til de obligatoriske fleksible kriterier i et udpeget område, fordi deres tilflytning vil påvirke den samlede beboersammensætning.

Det er ikke hensigten at udelukke folkepensionister og efterlønsmodtagere fra at flytte ind i en almen bolig i udsatte boligområder og i forebyggelsesområder eller i at flytte internt i en afdeling eller i boligorganisationens andre afdelinger.

Det er således muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte kriterier, som tilgodeser sådanne grupper af boligsøgende, så folkepensionister og efterlønsmodtagere beholder deres plads på venteliste og prioriteres ved udlejning. Det kan ske enten ved, at kommunalbestyrelsen fastsætter et ligestillet udlejningskriterie, der tilgodeser disse boligsøgende, eller alternativt formulerer beskæftigelseskriteriet, så det fremgår, at beskæftigelseskravet ikke omfatter folkepensionister og efterlønsmodtagere.

Det forhold, at det er kommunalbestyrelsen, der skal beslutte den nærmere udformning af de konkrete udlejningskriterier udelukker ikke, at kommunalbestyrelsen inddrager boligorganisationerne for at drøfte de lokale forhold. Der skal således aftales særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier, der afspejler de lokale udfordringer og behov, og kriterierne, herunder krav til og omfang af beskæftigelse, kan derfor variere fra kommune til kommune og inden for en kommune

Som beskæftigelseskriterie kan der f. eks. stilles krav om, at den boligsøgende skal have været i beskæftigelse et bestemt antal timer pr. måned de seneste tre måneder – og et uddannelseskriterie kan f.eks. være, at den boligsøgende kan dokumentere at være under uddannelse, der er SU-berettiget, omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.

Ud over pligten til at fastsætte beskæftigelses- og uddannelseskriterier kan kommunalbestyrelsen beslutte at fastsætte andre kriterier, der kan bidrage til at ændre beboersammensætningen i et forebyggelsesområde eller i et udsat boligområde.

Kommunalbestyrelsen kan derudover indgå aftale med boligorganisationen om andre udlejningskriterier efter § 60, stk. 1, hvis det vurderes hensigtsmæssigt af hensyn til beboersammensætningen i et udsat boligområde eller i et forebyggelsesområde.

Kriterierne offentliggøres af kommunalbestyrelsen og tages op til revision senest 4 år efter, at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere opfylder kriterierne for at være et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Kommunen og boligorganisationen indgår en rammeaftale om udlejning

Efter § 60 b, stk. 1, kan en kommunalbestyrelse, der har indgået en samlet udlejningsaftale med en eller flere almene boligorganisationer i kommunen, som f. eks. omfatter både kommunal anvisning, fleksibel udlejning og offentlig annoncering, beslutte, at de nævnte udlejningsredskaber skal benyttes af samtlige boligorganisationer i kommunen.

Det er en betingelse, at aftalen, der er indgået mellem boligorganisationer og kommunalbestyrelsen, dækker mere end 50 procent af kommunens almene familieboliger.

Kommunen kan således beslutte, at den indgåede rammeaftale også skal omfatte de boligorganisationer, der ikke har indgået en aftale med kommunen.

Kommunalbestyrelsens beslutning skal tages op til revision, senest 4 år efter at den er truffet.

Kommunens beslutning bortfalder, hvis den indgåede aftale ophører eller ikke længere omfatter minimum 50 procent af familieboligerne i kommunen.

Social--, og boligministeren kan på baggrund af en konkret ansøgning fra kommunalbestyrelsen tillade, at kommunalbestyrelsen beslutter, at de nævnte udlejningsredskaber skal benyttes af samtlige boligorganisationer i kommunen – selv om den indgående aftale omfatter under 50 pct. af kommunens almene familieboliger.

Social- og Boligstyrelsen fastsætter kriterier

I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler om udlejningskriterier træffer Social-, Bolig- og Ældreministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden, jf. almenboliglovens, jf. § 60, stk. 3.

Ministeriets afgørelse vil basere sig på en konkret vurdering i hver enkelt tilfælde, hvori indgår parternes synspunkter, det givne boligområdes særlige situation, den samlede boligsituation i den pågældende kommune, karakteren og indholdet af de særlige kriterier, ligesom der vil blive lagt vægt på antallet af boligsøgende på ventelisten til de(n) pågældende afdelinger i forbindelse med fastsættelsen af omfanget af udlejning efter særlige kriterier.

Efter § 60 b, stk. 3, kan social- og boligministeren på baggrund af en konkret ansøgning fra kommunalbestyrelsen tillade, at kommunalbestyrelsen træffer beslutning om at udvide en aftale om udlejningskriterier til alle kommunens almene boligområder, uanset at den indgående aftale ikke omfatter mere end 50 pct. af kommunens almene familieboliger, § 60 b, stk. 1.

Udgangspunktet for at anvende fleksible udlejningskriterier efter lovens § 60, stk. 1, er, at der er tale om et redskab, der hviler på samarbejde og frivillige aftaler mellem parterne og en fælles forståelse af problemerne. Formålet med § 60, stk. 3 er alene at sikre, at en enkelt stor boligorganisation i en kommune ikke reelt kan nedlægge veto mod en hensigtsmæssig løsning af de boligsociale problemer i en kommune ved f.eks. at nægte at indgå i en samlet aftale for et område eller ved at tilslutte sig delvist.

Fastsættelse af særlige udlejningskriterier

Der er vide rammer for, hvilke kriterier der kan aftales mellem kommunen og boligorganisationen eller fastsættes af kommunen. Kriterierne må dog ikke være så snævre, at de i praksis udelukker bestemte grupper fra at få en bolig, ligesom de ikke må diskriminere bestemte grupper på grund af race, hudfarve, afstamning eller national/etnisk oprindelse. Kriterierne må heller ikke udformes sådan, at de i praksis tilgodeser bestemte meget små grupper af boligsøgende, f.eks. ansatte på en bestemt arbejdsplads eller studerende ved en bestemt uddannelsesinstitution. Kommunerne skal altid handle sagligt og proportionelt. Dette gælder også i forhold til hvilke kriterier, der fastlægges og andelen af fleksibel udlejning, der indføres.

De enkelte kriterier skal være objektive, så boligorganisationen ikke skal foretage en konkret vurdering af, om den enkelte boligsøgende opfylder kriterierne. Der skal være tale om kriterier, der kan dokumenteres opfyldt af den boligsøgende.

Kriterierne har til formål at tilgodese forskellige behov, herunder forskellige behov i forskellige boligafdelinger. Kriterierne kan finde anvendelse på en bestemt andel af de ledige almene familieboliger i en eller flere afdelinger.

Efter lovens § 60, stk. 1 finder kriterier anvendelse på både den almindelige venteliste og oprykningsventelisten, medmindre andet specifikt er aftalt.

Kriterierne for fleksibel udlejning skal vedrøre den ledige bolig. De må ikke udformes sådan, at f.eks. beboere i et bestemt boligområde afskæres fra at rykke op til en bolig i et andet boligområde, hvis de pågældende beboere opfylder de kriterier, der evt. er fastsat for den ledige bolig.

Formålet med udlejningskriterier er at medvirke til at ændre beboersammensætningen i en eller flere afdelinger ved f.eks. at øge andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet eller at tilgodese særlige grupper af boligsøgende f.eks. unge, ældre, pendlere, børnefamilie, ved samlivsophør m.v.

Hyppigt anvendte udlejningskriterier er boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse, herunder pendlere eller boligsøgende, der kan dokumentere at have en indkomst.

Herudover anvendes der ofte udlejningskriterier, som giver fortrinsret for børnefamilier, ældre, personer med handicap, unge under uddannelse og andre unge der står for at flytte hjemmefra samt boligsøgende, der mangler en ny bolig i forbindelse med samlivsophør. Er der et særskilt og veldokumenteret behov for at tiltrække særlige erhvervsgrupper til det lokale arbejdsmarked for at få centrale samfundsfunktioner til at fungere, herunder på velfærdsområdet, kan der aftales særlige udlejningskriterier. Der kan f. eks. være tale om at give fortrinsret til ledige almene boliger for boligsøgende, som er beskæftiget på sundhedsområdet med det formål at opretholde en velfungerende drift. Aftaler om fleksible udlejningsregler kan også indgås for at fremme andre lokale formål, f.eks. ønsket om at fastholde et godt ældremiljø i en almen boligafdeling.

Det skal understreges, at eksemplerne ovenfor er vejledende og er ikke udtømmende. Der kan være andre kriterier, som anses at opfylde et lokalt behov for at give fortrinsret til boligsøgende ved udlejning af ledige almene boliger.

Udlejningskriterier og genhusning

Pligten til genhusning er hjemlet i almenlejeloven og fortrænger al udlejning, herunder både udlejning efter ventelister, kommunal anvisning, fortrinsrettigheder og særlige udlejningskriterier mv., der udspringer af reglerne om fleksibel udlejning, obligatorisk fleksibel udlejning og kombineret udlejning.

Reglernes sigte er grundlæggende forskelligt. Alle udlejningskriterierne tager sigte på, den situation hvor en boligorganisation har en ledig bolig, hvorimod genhusningsreglernes sigte er at håndtere, når en lejer tvunget af omstændighederne må fraflytte sin bolig, som i udgangspunktet er udlejet tidsubegrænset og i øvrigt er underlagt lovgivningens sædvanlige princip om uopsigelighed (fra udlejers side).

Boligorganisationen kan anvende sin fulde boligmasse til at tilbyde genhusning, idet reglerne om udlejningskriterier ikke afskærer boligorganisationen fra at anvende den fulde boligmasse til at tilbyde genhusning. Boligorganisationen kan derfor i udgangspunktet frit vælge hvilken boligafdeling, der tilbydes genhusning i, så længe kravene om passende beliggenhed mv. er opfyldt.

Undtagelsen til det frie valg hvor boligorganisationerne kan tilbyde genhusning, er de situationer, hvor der i medfør af almenlejeloven skal genhuses i samme boligområde, jf. almenlejelovens § 86, stk. 1, som handler om salg af boliger til privat udlejning, ved opsigelse efter lovens § 85, stk. 1, nr. 2. For beboere i sådanne ejendomme, der er eller har været en del af et omdannelsesområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, hvor salget sker som et led i en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a, kan der alene tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde.

Reglen om genhusning inden for et omdannelsesområde gælder alene ved salg.

Obligatoriske udlejningskriterier og kommunal anvisning

Det følger af reglerne om fleksibel udlejning i almenboliglovens § 60, at almene boliger, der er omfattet af

- kommunens beslutning, jf. § 59, stk. 1, om at få rådighed over indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til løsning af påtrængende boligsociale opgaver eller
- en aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisation, jf. § 59, stk. 2, hvorefter boligorganisationen skal stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen *ikke* er omfattet af almenboliglovens § 60, stk. 1 og 4, om særlige udlejningskriterier og obligatorisk fleksibel udlejning i forebyggelsesområder og i udsatte boligområder.

Det betyder, at i det omfang en ledig bolig er omfattet af almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, om kommunal anvisningsret, skal den anviste boligsøgende ikke opfylde de særlige udlejningskriterier, der evt. er aftalt eller fastsat for boligområdet.

Den kommunale anvisning i disse områder er i stedet reguleret i almenboliglovens § 59, stk. 6 og 7, som pålægger kommunen en række begrænsninger på, hvilke borgere, der kan anvises en bolig i henholdsvis forebyggelsesområder og udsatte boligområder (herunder parallelsamfund og omdannelsesområder).

Ved kommunal anvisning er der således også krav om at tage hensyn til beboersammensætningen.

Særregler for forebyggelsesområder, udsatte boligområder og områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet

Der er i almenbolig loven fastsat særlige udlejningsregler for forebyggelsesområder, udsatte boligområder og boligområder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet.

Ved forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, forstås boligområder, som opfylder kravene i almenboliglovens § 61 a, stk. 1 om udsatte boligområder, § 61 a, stk. 2, om parallelsamfund, § 61 a, stk. 4 om omdannelsesområder og § 61 b om forebyggelsesområder.

Ved boligområder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet forstås boligområder, som opfylder kravene i almenboliglovens § 51 b, stk. 3 og 4.

Efter lovens § 61 a, stk. 5, offentliggør indenrigs- og boligministeren den 1. december hvert år, hvilke boligområder der opfylder betingelserne for at være forebyggelsesområder og udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, og efter § 51, stk. 5, beregner og offentliggør ministeren hvilke boligområder, der opfylder betingelser for at være et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet.

Efter almenboliglovens § 60, stk. 4, skal boligorganisationen udleje ledige familieboliger, der er beliggende i forebyggelsesområder og udsatte boligområder, efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier.

Efter almenboliglovens 51 b, stk. 1, 1. pkt., kan kommunen træffe beslutning om, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise visse boligsøgende (kombineret udlejning), jf. afsnit 8.2.2.

Efter almenboliglovens § 51 c, stk. 1, og udlejningsbekendtgørelsens § 37, stk. 1, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten til en familiebolig i et omdannelsesområde, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager en række nærmere specificerede overførselsindkomster, jf. afsnit 8.2.3.

Reglerne gælder også en periode efter, at et område er kommet af listen over omdan-nelsesområder, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 6.

Kravet ophører på det tidligste af disse tidspunkter:

- Udviklingsplanen for området er gennemført.
- Når området i fire år i træk ikke har været udpeget som udsat område.
- Senest den 1. januar 2030.

Fleksibel udlejning og obligatorisk fleksibel udlejning

Efter almenboliglovens § 60, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier (fleksibel udlejning). Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.

Efter almenboliglovens § 60, styk. 4 skal boligorganisationen for almene familieboliger, der er beliggende i et forebyggelsesområde eller i et udsat boligområde, jf. lovens § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, (boligsocial anvisning) eller § 63 (udslusningsboliger), udleje ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Det betyder, at der gives fortrinsret til f.eks. personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet, personer i lærlingeforløb eller personer under uddannelse. Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet og offentliggør dem.

Reglerne om fleksibel udlejning og obligatorisk fleksibel udlejning er omtalt i afsnit 5.2.3.

Afvisning i omdannelsesområder

I en almen boligafdeling, der er en del af et omdannelsesområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik, jf. almenboliglovens § 51 c, stk. 1 og 2.

En person, som har været samlevende med den boligsøgende i mindst 2 år, sidestilles med en ægtefælle, jf. afsnit 8.2.3.

Straffeattest

Før der indgås lejeaftale om en bolig i et udsat boligområde, kan boligorganisationen efter udlejningsbekendtgørelsens § 29, stk. 1, forlange, at den boligsøgende fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørel-

se om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister (Kriminalregisteret), for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Indeholder straffeattesterne oplysninger om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.

Genhusning i omdannelsesområder

Efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2 kan en udlejer opsige en lejeaftalen, når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, overdrages. Udlejeren skal samtidigt tilbyde lejeren en erstatningsbolig, jf. almenlejelovens § 86, stk. 1.

Beboere, der opsiges, og hvor overdragelsen af ejendommen sker som et led i gennemførelse af en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a, kan kun tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde, jf. almenlejelovens § 86, stk. 1.

Hvis boliger i omdannelsesområder eller tidligere omdannelsesområder nedrives som led i en udviklingsplan, gælder de almindelige genhusningsbestemmelser, dvs. at gen-husning kan ske uden for omdannelsesområdet.

5.3 Kommunal anvisning

5.3.1 Kommunal anvisning generelt

Kommunen kan anvise ledige almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligsocialt problem. Kommunernes adgang til at disponere over ledige almene boliger kaldes den kommunale anvisningsret.

Kommunal anvisning af familieboliger kan ske på flere måder:

1. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at indtil hver fjerde ledige familiebolig skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. lovens § 59, stk. 1 (fjerdedels-reglen).
2. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med boligorganisationen om at stille en anden andel (lavere eller højere) eller et antal ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. lovens § 59, stk. 2 (aftalereglen). Boligorganisationer og kommune har med andre ord aftalefrihed til at finde en ordning, parterne kan blive enige om.
3. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at boligorganisationen skal stille ledige familieboliger i afdelinger i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på at styrke beboersammensætningen i området, jf. lovens § 59, stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal indberette beslutningen til social- og boligministeren.

Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Hensynet til beboersammensætningen er særlig relevant i forebyggelsesområder og udsatte boligområder, hvorfor der er særlige bestemmelser om, hvem kommunerne må anvise hertil.

Kommunal anvisning fortrænger ventelisten

De boliger, der omfattes af den kommunale anvisning, skal ikke udlejes til de boligsøgende på venteliste. Boligorganisationen skal i stedet oplyse til kommunen, at en bolig er ledig, hvorefter kommunen træffer beslutning om, hvem boligen skal anvises til. Hvis kommunen ikke anviser en lejer, kan boligen udlejes via ventelisten.

Genhusning fortrænger kommunal anvisning

Pligten til genhusning er hjemlet i almenlejeloven og fortrænger alle reglerne om kommunal anvisningsret.

Reglernes sigte er grundlæggende forskelligt. Alle anvisningsreglerne tager sigte på at løse kommunens boligsociale opgaver i takt med at de almene boligorganisationer i kommunen står med ledige boliger, hvorimod genhusningsreglernes sigte er at håndtere, når en lejer tvunget af omstændighederne må fraflytte sin bolig, som i udgangspunktet er udlejet tidsubegrænset og i øvrigt er underlagt lovgivningens sædvanlige princip om uopsigelighed (fra udlejers side).

Boligorganisationen kan anvende sin fulde boligmasse til at tilbyde genhusning, idet reglerne om kommunal anvisning ikke afskærer boligorganisationen fra at anvende den fulde boligmasse til at tilbyde genhusning.

Boligsøgende, der kan anvises en almen bolig

Det er kommunen, der afgør, hvem der skal anvises en bolig. Når kommunen skal træffe afgørelse om anvisning, skal kommunen ifølge lovens § 59, stk. 1, foretage en konkret og individuel vurdering af den boligsøgendes behov og af beboersammensætningen i den boligafdeling, hvor kommunen har fået stillet en bolig til rådighed.

Kommunen skal således både forholde sig til den boligsøgendes sociale og økonomiske situation og kommunens ønsker til beboersammensætningen.

Kommunen kan f. eks. lægge vægt på, at beboersammensætningen i et alment boligområde ikke adskiller sig i væsentlig grad fra det omgivende samfund.

I sin afgørelse om anvisning skal kommunen også inddrage beboersammensætningen i den boligafdeling, hvor den boligsøgende aktuelt bor, i de tilfælde hvor den boligsøgende allerede har en almen bolig. Kommunen har derved mulighed for at styrke beboersammensætningen ved f. eks. at tilbyde ressourcesvage beboere en bolig i en anden boligafdeling i kommunen.

Der henvises i øvrigt til botilbud, jf. vejledning nr. 9766 af 3. oktober 2023 om botilbud.

Boligsøgende, der <u>ikke</u> kan anvises en almen bolig i et udsat boligområde

Ledige boliger, som er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, må ikke anvises til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden, jf. almenboligloven § 59, stk. 6:

1. er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service,
2. er under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt i henhold til § 78, stk. 2, i lov om fuldbyrdelse af straf m.v., og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 57 c, stk. 1, i lov om social service,
3. inden for de seneste 6 måneder har fået sit lejemål ophævet eller er opsagt som følge af grove overtrædelser af god skik og orden,
4. ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution,
5. i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik,
6. modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller
7. i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Beregningen af 6-måneders perioden sker individuelt for både den boligsøgende og dennes ægtefælle eller samlever. Ved en sammenhængende 6-måneders periode forstås en ubrudt periode, der beregnes fra første hele kalendermåned, hvorfra personen er berettiget til at modtage kontanthjælp m.v.

Et skifte fra én type overførselsindkomst til en anden af de ovennævnte betragtes ikke som en afbrydelse af perioden.

Vurderer kommunalbestyrelsen, at der ikke er mulighed for til den boligsøgende at anvise ledige boliger i en boligafdeling, der ikke er beliggende i et udsat boligområde, kan kommunalbestyrelsen anvise en ledig bolig i et udsat boligområde.

Det vil sige, at kommunerne altid skal foretage en konkret vurdering af, om der i en sag ikke er andre muligheder for at tilbyde en bolig til en borger med akut boligsocialt behov end i et udsat boligområde. Muligheden i lovgivningen er at betragte som en undtagelsesordning.

Særligt om omdannelsesområder

For afdelinger beliggende i boligområder, som har været udpeget som omdannelsesområder og er omfattet af en fælles udviklingsplan gælder begrænsningerne for den kommunale boligsociale anvisning, jf. lovens § 59, stk. 6 og stk. 9, og begrænsningerne for udlejning, jf. lovens § 51 c, fortsat - indtil det tidligste af disse tidspunkter, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 6

- Området i fire år i træk ikke har været udpeget som et omdannelsesområde
- Udviklingsplanen er gennemført eller

- Senest den 1. januar 2030.

Boligsøgende der ikke kan anvises en almen bolig i et forebyggelsesområde

I forebyggelsesområder, jf. § 61 b, må kommunalbestyrelsen ikke anvise ledige familieboliger til boligsøgende, jf. almenboliglovens § 59, stk. 7, hvor et medlem af husstanden opfylder ét af de ovennævnte kriterier nr. 1-4, eller

5) i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse eller

6) i 24 sammenhængende kalendermåneder har modtaget kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Beregningen af 6-måneders- og 24-måneders perioderne sker individuelt for både den boligsøgende og dennes ægtefælle eller samlever.

Ved en sammenhængende periode forstås en ubrudt periode. 6-måneders og 24-måneders perioderne beregnes fra første hele kalendermåned, hvorfra personen har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse eller kontanthjælp.

Vurderer kommunalbestyrelsen, at der ikke er mulighed for til den boligsøgende at anvise ledige boliger i en boligafdeling, der ikke er beliggende i et forebyggelsesområde, kan kommunalbestyrelsen anvise en ledig bolig i et forebyggelsesområde.

Det vil sige, at kommunerne altid skal foretage en konkret vurdering af, om der i en sag ikke er andre muligheder for at tilbyde en bolig til en borger med akut boligsocialt behov end i et forebyggelsesområde. Muligheden i lovgivningen er at betragte som en undtagelsesordning.

Anvendelse og beregning af loft for kommunal anvisning af almene boliger i forebyggelsesområder

Efter almenboliglovens § 59, stk. 8 gælder ovennævnte forbud mod anvisning i forebyggelsesområder ikke, i det omfang andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, overstiger 30 pct. af alle almene familieboliger i kommunen.

Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvilke forebyggelsesområder der ikke skal omfattes af de ovennævnte 6 kriterier for forebyggelsesområder, når andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, overstiger 30 pct. af alle almene familieboliger i kommunen.

Nedenfor følger vejledning i, hvordan loftet skal anvendes og beregnes i forebyggelsesområder.

- Hvis andelen af almene familieboliger i udsatte boligområder i kommunen overstiger 30 pct., så er de nye regler uden betydning for kommunen. (Kommunen skal fortsat anvende de anvisningsregler, der hidtil har været gældende i de udsatte boligområder).
- Hvis andelen af almene familieboliger i udsatte boligområder i kommunen er under 30 pct., og hvis denne andel lagt sammen med andelen af almene familieboliger i forebyggelsesområder er

mindre end 30 pct. af alle almene familieboliger i kommunen, så skal kommunen anvende de nye regler. 30 pct.-loftet er her uden betydning.

- Såfremt andelen af almene familieboliger i udsatte boligområder i kommunen er under 30 pct., og hvis denne andel lagt sammen med andelen af almene familieboliger i forebyggelsesområder overstiger 30 pct. af alle almene familieboliger i kommunen, så skal kommunen selv beslutte, hvilke almene familieboliger i forebyggelsesområderne, der skal omfattes af loftet – af dem der ligger inden for 30 pct.-loftet.

Se også eksempel 3 nedenfor.

Eksempler:

Eksempel	**Almene familieboliger i udsatte boligområder**	**Almene familieboliger i forebyggelsesområder**	**Hidtidige anvisningsregler vedr. udsatte boligområder**	**Anvisningsregler vedr. forebyggelsesområder (nye skærpede regler)**
Eksempel 1	35 pct.	6 pct.	Gælder for alle almene familieboliger i udsatte boligområder (dvs. alle 35 pct.)	Gælder ikke for almene familieboliger i forebyggelsesområder
Eksempel 2	22 pct.	6 pct.	Gælder for alle almene familieboliger i udsatte boligområder	Gælder for alle almene familieboliger i forebyggelsesområder
Eksempel 3	24 pct.	10 pct.	Gælder for alle almene familieboliger i udsatte boligområder	Gælder for 6 pct. (30-24) ud af 10 pct. alle almene familieboliger i forebyggelsesområder.

Husstandssammensætning og boligstørrelse

Når ledige familieboliger stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, kan kommunen beslutte, at boligorganisationen ikke kan afvise udlejning med henvisning til reglerne i bekendtgørelsens §§ 26-30 om afvisning af boligsøgende, herunder at boliger ikke må bebos af mere end to personer pr. beboelsesrum. Der henvises til kapitel 8 om afvisning og til § 14, stk. 1, i lov om boligforhold.

Lejerens ret til at disponere over en kommunalt anvist bolig

Den lejer, der har fået anvist en almen bolig af kommunen, har samme ret som andre lejere til at bytte, fremleje og flytte via oprykningsventelisten. Andre personer i husstanden kan også fortsætte lejemålet efter de sædvanlige regler herfor.

Der er begrænsninger i forhold til bytte, fremleje og oprykning for lejere i skæve boliger, se afsnit 11.1, særligt billige boliger, se afsnit 11.2. i udslusningsboliger, se afsnit 11.3, startboliger, se afsnit 11.4 og inklusionsboliger, se afsnit 11.5.

Betaling af evt. lejetab før udlejning

Kommunen skal betale lejen fra det tidspunkt, hvor den ledige bolig er stillet til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker til den person, som kommunen anviser boligen til. Den ledige bolig er først til

rådighed for kommunen, når lejligheden er fraflyttet af den hidtidige lejer og klar til indflytning af en ny lejer.

Kommunen hæfter, indtil den anviste lejer overtager hæftelsen, dvs. datoen for dennes mulige indflytning.

Boligorganisationen er altid forpligtet til at søge udlejning hurtigst muligt efter en fra-flytning, hvis fraflytteren ønsker dette, også når fraflytningen sker med kortere varsel end 3 måneder.

Når en ledig bolig bliver stillet til rådighed for kommunen i den hidtidige lejers opsigelsesperiode, skal kommunen betale huslejen, mens den hidtidige lejer opnår en tilsvarende besparelse.

Når kommunen har fået en ledig bolig tilbudt af boligorganisationen, og det viser sig, at kommunen ikke har behov for boligen, skal kommunen betale huslejen, indtil boligen udlejes til anden side. Kommunen hæfter maksimalt for en periode, der svarer til et almindeligt opsigelsesvarsel, dvs. resten af indeværende måned og tre yderligere måneder.

Kommunal garanti for istandsættelse ved fraflytning

Kommunen garanterer for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Der kan ikke indgås aftale med boligorganisationen eller træffes ensidig beslutning i kommunalbestyrelsen om, at kun en andel af ubetalte istandsættelsesregninger skal betales af kommunen. Den fulde garantiforpligtelse er fastsat i lovbestemmelsen og kan ikke fraviges.

Den kommunale garanti omfatter ikke lejerens øvrige forpligtelser over for boligorganisationen som f.eks. lejerestancer.

Ifølge almindelige modregningsprincipper kan boligorganisationen ved fraflytning frit vælge, hvilke af boligorganisationens fordringer på den fraflyttende lejer, der skal modregnes forud for andre i indskuddet. Lejerens eventuelle lejerestancer m.v. kan derfor af boligorganisationen modregnes forud for istandsættelsesudgifter med den virkning, at kommunens garantiforpligtelser vil kunne udløses, når indskuddet ikke er tilstrækkeligt til at dække hele boligorganisationens krav mod lejeren.

Boligorganisationerne bør bestræbe sig på at sikre, at der ikke opstår væsentlige lejerestancer ved at fremskynde opsigelses- og ophævelsessager mest muligt.

Anviste lejere har samme muligheder og pligter som andre lejere. Opsigelse eller op-hævelse af kommunalt anviste følger derfor samme proces som alle andre lejere.

For så vidt angår den praktiske administration af den kommunale garanti, bør kommunalbestyrelsen træffe beslutning om, den vil opfylde sin garanti allerede efter forgæves påkrav, eller om den vil forlange, at boligorganisationen sandsynliggør eller eventuelt ved retsforfølgning konstaterer, at fordringen imod lejeren er uerholdelig. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte generelle retningslinjer herom, men kan også tilkendegive, at den ønsker de enkelte sager forelagt, forinden en eventuel retsforfølgning påbegyndes.

Boligorganisationernes omkostninger ved retsforfølgning, der er foretaget i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens direktiver, bør være omfattet af den kommunale garanti. Omfatter retsforfølgningen tillige andre krav end istandsættelsesudgifter ved fraflytning, må omkostningerne deles forholdsmæssigt.

Når garantien udløses, indtræder kommunen som kreditor i forhold til den anviste lejer og kan foretage opkrævning af det skyldige beløb.

Den kommunale garanti i forbindelse med brugsrettens overgang

Den kommunale garanti gælder kun for den bolig, som lejeren har fået anvist af kommunen. Indgår den anviste lejer en lejekontrakt for en anden bolig, vil garantien ikke gælde herfor.

Når den anviste lejer flytter til en anden bolig, som er tilbudt via oprykningsventelisten, vil garantien således bortfalde.

Når den anviste lejer fraflytter boligen eller afgår ved døden, og en anden person fortsætter lejemålet i henhold til almenlejelovens §§ 71-75, sker der ikke fraflytningssyn af boligen. Ligeledes sker der ikke istandsættelse eller udfærdiges en fraflytningsopgørelse. Det betyder, at kommunens garantiforpligtelse bortfalder.

Boligorganisationen må i stedet rette et senere krav om betaling for at istandsætte boligen ved fraflytning mod den person, der har fortsat lejemålet.

Når den anviste lejer benytter sin ret til at bytte bolig i medfør af almenlejelovens § 69, er der ikke tale om, at den nye lejer fortsætter i lejemålet - og. der skal gennemføres syn, evt. istandsættelse og udfærdiges fraflytningsopgørelse. Kommunens garanti for istandsættelsesudgifterne gælder også ved fraflytning i forbindelse med boligbytning.

Den anviste lejers hidtidige lejekontrakt ophører ved boligbytningen. I stedet skal der indgås en ny lejekontrakt for den bolig, som lejeren har byttet sig til. Kommunens garanti gælder ikke for det nye lejemål – heller ikke når lejeren flytter til en anden bolig inden for samme boligorganisation.

Når lejeren har fremlejet boligen, hæfter lejeren over for boligorganisationen for udgifterne til at udbedre skader, som skyldes fremlejetageren. Det betyder, at kommunens garanti også omfatter de skader, som er forvoldt af fremlejetageren, og som skal udbedres i forbindelse med fraflytning.

Hvis den anviste lejer genhuses midlertidigt f. eks. i forbindelse med renoveringsprojekt, hæfter kommunen ikke for evt. istandsættelse af den midlertidige genhusningsbolig. Hvis den anviste lejer genhuses permanent, kan boligorganisation og kommune aftale, at garantiforpligtelsen overføres til genhusningsboligen, hvis der ikke udløses garanti i forbindelse med det oprindelige lejemål.

Kravet om kommunal garanti for istandsættelse gælder ikke, når den kommunale anvisning er etableret med hjemmel i byfornyelsesloven (med henblik på genhusning). Her omfatter den økonomiske forpligtelse for kommunen alene betaling af evt. lejetab før udlejning, jf. byfornyelseslovens § 66, stk. 2.

5.3.2 Anvisning i praksis

Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om anvisning efter ¼-reglen

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at indtil hver fjerde ledige almene familiebolig i den enkelte afdeling stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Hvilke boliger skal stilles til rådighed?

Kommunalbestyrelsens beslutning om anvisnings efter almenboliglovens § 59, stk. 1, for ind til hver 4. ledige bolig kan omfatte samtlige eller kun enkelte af boligorganisationens afdelinger eller bebyggelser (dele af afdelinger) i kommunen. F.eks. kan der træffes beslutning om, at anvisningsretten ikke omfatter nyere afdelinger med en relativt høj husleje, men kun afdelinger med ældre og relativt billigere boliger. Kommunen skal tage hensyn til beboersammensætning i den afdeling, som den boligsøgende anvises til.

Kommunalbestyrelsen bestemmer, om boligorganisationen skal stille hver 4. ledige bolig eller en lavere andel til rådighed for kommunen. Herudover kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale, at der stilles yderligere boliger til rådighed for kommunen. Der kan f. eks. aftales, at kommunen ikke skal tilbydes boliger i konkrete boligafdelinger eller bebyggelser, og hvilke oplysninger der skal fremgå af boligorganisationens anmeldelse af ledige boliger (eksempelvis boligens beliggenhed, størrelse, indretning, husleje) m.v.

Boligorganisationen kan ikke vælge, hvilke boliger kommunalbestyrelsen skal råde over, når kommunen har truffet beslutning efter § 59, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal tilbydes op til hver fjerde ledige bolig i den enkelte afdeling eller bebyggelse i den tilfældige rækkefølge, hvori boligerne bliver ledige.

Kommunen og boligorganisationen kan indgå anden aftale, f. eks. at boligorganisationerne stiller boliger til rådighed ud fra kommunens behov, jf. § 59, stk. 2. Bestemmelsen giver mulighed for kommunen og boligorganisationen at indgå en aftale, der afspejler parternes behov, se uddybende nedenfor.

Dette indebærer, at disse boliger ikke må tilbydes boligsøgende på oprykningsventelisten, selv om der herved frigøres en anden bolig, der i stedet kunne tilbydes.

Det følger af byfornyelseslovens § 64, stk. 1, at den kommunale anvisningsret gælder, uanset om kommunalbestyrelsen herudover har truffet beslutning om, at boligorganisationen skal stille indtil hver tredje ledige bolig til rådighed som erstatningsbolig ved genhusning for husstande, der må fraflytte deres boliger som følge af beslutninger i medfør af byfornyelsesloven.

Boliger stillet til rådighed i forbindelse med genhusning, eller som er indgået i boligbytte, indgår ikke i opgørelsen over boliger til kommunal anvisning. Alle andre ledige boliger, herunder boliger benyttet til intern oprykning eller til boliggarantibeviser, indgår i opgørelsen.

Kommunen fører ikke ventelister

Kommunalbestyrelsen må ikke føre en egentlig venteliste, hvor ansøgerne, der har henvendt sig til kommunalbestyrelsen på grund af påtrængende boligbehov, anvises en bolig efter opskrivningstidspunktet på ventelisten.

Det følger af bestemmelsens indhold, at kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde skal foretage en konkret vurdering af, hvilke boligsøgende, der har det mest påtrængende behov for at få anvist en bolig.

Afvisning

Kommunalbestyrelsen vurderer, om de boligsøgende, der henvender sig, har et så påtrængende boligsocialt behov, at de bør anvises til en af de ledige boliger, kommunalbestyrelsen får stillet til rådighed. Finder kommunalbestyrelsen, at der ikke er tale om et påtrængende behov, kan den henvise den boligsøgende til at lade sig skrive på venteliste hos de boligorganisationer, der har boliger i kommunen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis en boligsøgende har afvist tilbud om boliger, som kommunalbestyrelsen finder passende til løsning af den pågældendes boligbehov.

Der er ikke mulighed for at klage over det skøn over den pågældendes boligsociale behov, som foretages af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan heller ikke indbringes for nogen anden administrativ myndighed.

Aftale om kommunal anvisningsret

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan vælge at indgå en aftale om kommunal anvisning af ledige boliger. En sådan aftale kan træde i stedet for kommunens ret til at få stillet en bestemt andel af de ledige boliger til rådighed, jf. § 59, stk. 1, eller supplere denne ret, jf. § 59, stk. 2.

Andelen kan både være højere eller lavere end den andel, som kommunalbestyrelsen efter § 59, stk. 1 har krav på at få stillet til rådighed. Desuden kan parterne aftale nærmere om de boliger, der stilles til kommunens rådighed, herunder boligstørrelse, huslejeniveau og beliggenhed.

Eksempel:

Odense Kommune har efter almenboliglovens § 59, stk. 2 indgået en udlejnings- og anvisningsaftale med boligorganisationerne, som under hensyntagen til beboersammensætningen i de almene boligafdelinger sikrer, at kommunens behov for ledige billige almene boliger til anvisning bliver dækket. Aftalen har bl.a. til formål at afskaffe hjemløshed i Odense Kommunen. Den konkrete aftale bygger på enighed om følgende fire målsætninger:

1. En varieret og social bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder.

2. Optimal udnyttelse af den kommunale anvisningsret.

3. Fortsat adgang til boliger for boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

4. Tilstrækkeligt med økonomisk overkommelige boliger i kommunen.

Antallet af boliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed for kommunen, er bestemt af en fordelingsnøgle, som hviler på det årlige antal fraflytninger fra boliger i forskellige prisklasser i hver boligorganisation. Boliganvisningen finder sted på månedlige møder mellem kommunens boligformidling og udlejningschefer fra de enkelte boligorganisationer. Det vil sige, at alle boliger, der stilles til rådighed for kommunen, bliver udnyttet.

Aftalen sikrer, at kommunen har adgang til de nødvendige og egnede al mene boliger til kommunal anvisning, samtidig med at der tages hensyn til beboersammensætningen i de almene boligafdelinger. Efter det oplyste returnerer Odense Kommune ingen boliger.

Hvilke boliger kan indgå i aftalen?

Efter lovens § 59, stk. 2, kan de to parter aftale, hvilke typer boliger der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Der kan f.eks. være tale om, at kommunen kun skal have tilbudt boliger med et bestemt antal beboelsesrum eller en bestemt beliggenhed.

Hvor mange boliger kan indgå i aftalen?

Der er ikke fastsat grænser for, hvor mange af boligorganisationens boliger, der må stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen ved en frivillig aftale.

5.4 Øvrig kommunal anvisning

Hvis kommunalbestyrelsen har foretaget anvisning af boligsøgende til almene boliger, uden at der foreligger en beslutning eller aftale herom, betragtes disse anvisninger på samme måde som anvisninger efter reglerne i lov om almene boliger m.v.

Sådanne anvisninger er omfattet af reglerne om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af lejerens forpligtelse over for boligorganisationen vedrørende istandsættelse ved fraflytning.

Efter lovens § 59, stk. 2, gælder kommunalbestyrelsens garantiforpligtelser ved anvisning, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen - uden der foreligger en formel aftale. Det betyder, at al anvisning, også uformel via telefonopkald eller lignende fra kommunens side, giver kommunen en pligt til at dække ubetalte fraflytningsregninger, når den anviste lejer fraflytter boligen.

Det anbefales, at telefoniske eller personlige aftaler om anvisning bekræftes skriftligt, så der ikke senere opstår uenigheder om det aftalte.

5.5 Udvidet kommunal anvisningsret af hensyn til beboersammensætningen

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at boligorganisationen skal stille ledige familieboliger til rådighed for kommunen, når en boligafdeling ligger i et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. almenboliglovens § 59, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen beslutter, i hvilket omfang de ledige familieboliger skal anvises af kommunen. Der kan således være tale om, at f.eks. 50 pct., 75 pct. eller 100 pct. af de ledige familieboliger skal omfattes af den udvidede kommunale anvisningsret.

Kommunalbestyrelsen kan benytte denne bestemmelse med henblik på at styrke beboersammensætningen i området. Kommunalbestyrelsen skal derfor anvise ledige boliger til boligsøgende, der kan bidrage til en mere blandet beboersammensætning. Er det ikke muligt herved at styrke beboersammensætningen, må kommunalbestyrelsen meddele boligorganisationen, at boligen kan udlejes efter ventelisten.

Kommunalbestyrelsen skal anvise en anden passende bolig, jf. almenboliglovens § 51 b, stk. 9, til de boligsøgende, der forhindres i at få en bolig som følge af kommunalbestyrelsens beslutning om at anvende den udvidede kommunale anvisningsret, jf. almenboliglovens § 59, stk. 4.

Det er beskrevet i afsnit 5.2.3, hvad der forstås ved et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet.

Kommunalbestyrelsen skal indberette en beslutning om at anvende den udvidede anvisningsret til social- og boligministeren.

5.6 Genhusning

5.6.1 Genhusning som følge af nedrivning eller ombygning af ejendommen

Opsiges en lejer efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Reglen gælder således ved udlejerens opsigelse som følge af nedrivning af ejendommen og ved en så gennemgribende ombygning af ejendommen, at lejerne ikke kan blive boende under ombygningen. Bestemmelsen indebærer, at opsigelsen skal ledsages af et tilbud om en anden bolig. Kravet om at tilbyde lejeren en anden bolig er ufravigeligt.

Udlejeren og lejeren kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent eller midlertidig. Varer ombygningen mere end 12 måneder, har lejeren ret til permanent genhusning, jf. almenlejelovens § 86, stk. 3. I tilfælde af uenighed herom, træffer udlejeren beslutningen. Erstatningsboligen skal som udgangspunkt være beliggende i den pågældende kommune.

Det fremgår af almenlejelovens § 86, stk. 2, at skal genhusningen være permanent, skal udlejer opsige lejer. Den tilbudte bolig være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Vurdering af om en bolig er passende, må ske ved sammenligning med den bolig, som er opsagt. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. For så vidt angår kravet om, at boligen skal være af passende beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr, må der være tale om en skønsmæssig vurdering.

Erstatningsboligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed. Udlejeren skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig.

For at give lejeren sikkerhed for ikke at skulle bo midlertidigt et andet sted i urimelig lang tid, har lejeren ret til permanent genhusning, hvis ombygningen forventes at vare mere end 12 måneder, jf. almenlejelovens § 86, stk. 3. Hvis lejers kontraktbolig ikke er beboelig efter 12 måneder, har lejeren ret til at vælge mellem at overtage/blive boende permanent i den midlertidige erstatningsbolig som permanent lejemål, at få anvist en anden, flytte til en permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning.

I almenlejelovens § 86 a er der regler om de krav, der stilles til den midlertidige genhusningsbolig. Boligen skal være passende. At boligen skal være passende betyder, at udlejeren skal finde en bolig, der er rimelig i forhold til størrelsen af den konkrete husstand, varigheden af ombygningsperioden m.v. En midlertidig genhusningsbolig behøver ikke være en egentlig bolig. Det kan også være f.eks. et hotelværelse eller en pavillon, hvis der er tale om ombygninger af kort varighed.

Lejeren fortsætter som lejer af den hidtidige bolig (kontraktbolig) og betaler dermed fortsat leje der. Lejeren har således ikke lejestatus i den midlertidige genhusningssbolig, hvilket indebærer, at lejeren f.eks. ikke får beboerdemokratisk indflydelse i genhusningsafdelingen. Hvis lejeren genhuses i en bolig, som har en lavere husleje end den i den fraflyttede bolig, skal lejeren kun betale den lavere leje. Ifølge almenboliglovens § 51, stk. 7, kan boligorganisationen indgå aftale med en anden boligorganisation om anvisning af familieboliger til lejere, som boligorganisationen er forpligtet til at genhuse. Aftalen mellem de to boligorganisationer vil være en erhvervslejekontrakt. Der henvises til almenlejeloven § 86, stk. 1-3, så bestemmelsen omfatter også midlertidig genhusning (stk. 3).

Hvis lejeren modtager boligstøtte, skal denne lavere husleje indberettes til Udbetaling Danmark, så boligstøtten i genhusningsperioden reguleres. Hvis lejen i genhusningsboligen er højere, betaler udlejeren differencen, så der sker ingen ændring i lejedifferen-cen.

Lejeren skal kun betale for forbrug af varme m.v. i den midlertidige genhusningssbolig.

For at holde lejeren skadesløs har lejeren ret til at få dækket rimelige og dokumenterede flytteudgifter. Der bliver således typisk tale om 2 x flytteudgifter.

Lejeren kan også tilbyde selv at skaffe sig en anden bolig. Hvis lejeren selv skaffer sig midlertidigt husly, f.eks. ved at bo i sommerhus eller hos familie, har lejeren også ret til at få dækket rimelige og dokumenterede udgifter dertil, herunder f.eks. udgifterne til flytningerne og opmagasinering.

Også ved midlertidig genhusning gælder, at boligen skal ligge i kommunen, medmindre lejeren er indforstået med, at den kan ligge uden for kommunen.

For udlejeren kan der ved midlertidig genhusning blive tale om afholdelse af udgifter til flytning, beboerindskud/depositum og lejen i erstatningsboligen, herunder evt. difference mellem lejen i den hidtidige bolig og lejen i erstatningsboligen, og udgifter til istandsættelse ved fraflytning, medmindre der foreligger misligholdelse.

Der kan i praksis også blive tale om midlertidig genhusning i tilfælde, hvor udlejeren ikke kan opsige lejeren på grund af ombygning. Der kan efter almenlejelovens § 86 a, stk. 2, også ske midlertidig genhusning i situationer, hvor en kortere fraflytning er nødvendig på grund af en reparation af boligen eller andre arbejder, der ikke kan anses for ombygningsarbejder, hvor udlejer ikke kan opsige lejeaftalen efter reglerne i § 85, stk. 1, nr. 1.

Generelt gælder i forhold til genhusningsreglerne, at afviser lejeren et genhusningstil-bud, som må betragtes som rimeligt, har udlejeren ikke længere pligt til at genhuse lejeren, og lejeren må selv finde et andet sted at bo. Udlejeren har forsat pligt til at dække lejerens rimelige og dokumenterede udgifter til genhusningen, selv om udlejer har givet et tilbud, som lejeren har afslået. Udlejer kan vælge at give mere end et tilbud om genhusning.

5.6.2 Genhusning i omdannelsesområder

Det fremgår af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, at udlejeren kan opsige lejeaftalen, når en ejendom - som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven, i et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i almenboligloven, som ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, i almenboligloven - helt eller delvis sælges til privat udlejer.

Opsiges en lejer efter bestemmelsen i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, skal udlejeren også tilbyde lejeren genhusning.

For beboere i ejendomme, der er eller har været en del af et omdannelsesområde, jf. § 61 a, stk. 4, i almenboligloven, hvor salget sker som et led i en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i almenboligloven, kan der dog alene tilbydes genhusning inden for det pågældende boligområde.

Da der ikke er tale om en midlertidig foranstaltning, skal udlejeren tilbyde lejeren en permanent genhusningsbolig. Også i forhold til denne bestemmelse skal boligen være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

Udlejeren skal tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede udgifter i forbindelse med flytningen.

Hvis en bolig nedrives som led i en udviklingsplan, gælder de almindelige genhusningsregler. Det vil sige. at der er ikke krav om, at permanent genhusning skal ske i samme boligområde.

5.6.3 Tilbud om anden bolig i ejendommen

Efter almenlejelovens § 86 stk. 4, skal udlejeren, hvis denne opsiger en lejer efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 7, uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og boligen skal udlejes,

Bestemmelsen indebærer, at der tillægges den opsagte lejer en ret til at overtage en ledig lejlighed i ejendommen. Udlejeren skal på eget initiativ tilbyde lejeren en lejlighed, der bliver ledig i ejendommen til overtagelse fra opsigelsens afgivelse og indtil 3 måneder efter den dag, hvortil lejeren er opsagt.

Det kan forekomme, at der bliver flere boliger ledige i ejendommen inden for det tidsrum, der angives i bestemmelsen. Har en opsagt lejer accepteret at leje den først ledigblevne bolig i ejendommen, har lejeren ikke nogen ret til efterfølgende og i stedet for at overtage en senere ledigbleven bolig.

Lejeren har som udgangspunkt en fortrinsret til et erstatningslejemål i ejendommen. Udlejeren kan ikke tilsidesætte denne forpligtelse til at tilbyde et andet lejemål. Det er dog en forudsætning for udlejerens pligt til at stille en ledig bolig til rådighed for lejeren, at den ledige bolig rent faktisk skal udlejes.

Ønsker flere opsagte lejere at leje den samme lejlighed, går den til lejeren med den længste boanciennitet.

5.6.4 Tilbud om bolig i ejendommen efter ombygning

Hvis en lejer opsiges som følge af, at ejendommen skal ombygges, skal udlejeren tilbyde lejeren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger, jf. almenlejelovens § 86, stk. 5.

Baggrunden for bestemmelsen er, at man har fundet det rimeligt, at lejere, der opsiges som følge af ombygning eller nedrivning, får adgang til at opnå et lejemål i ejendommen, hvis der i den ombyggede eller nyopførte ejendom indrettes lejligheder til udlejning.

I praksis vil der blive tale om at vurdere, om der efter ombygningen eller nyopførelsen er tilvejebragt boliger ”af samme art” som den opsagte bolig. Det må bero på en konkret vurdering, om denne betingelse er opfyldt, men som udgangspunkt skal en nyindrettet lejlighed tilbydes den opsagte lejer, medmindre det fremtidige areal eller indretning af boligen ændres markant.

5.6.5 Tilbud om anden bolig (ældreboliger, plejeboliger m.v.)

I almenlejelovens § 86, stk. 6-8, er fastsat særlige regler for visse boligtyper.

Det fremgår af almenlejelovens § 86, stk. 6, at opsiges en lejer som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, finder reglerne i almenlejelovens § 86, stk. 4 og 5, jf. ovenfor, alene anvendelse, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget til sådanne boliger.

Efter almenlejelovens § 86, stk. 7, kan opsigelse af en lejer af en plejebolig, herunder en ustøttet almen plejebolig, som er anvist af kommunen eller regionen, kan opsigelse kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig af kommunen.

Endelig fremgår af almenlejelovens § 86, stk. 8, at lejeren af en bolig i et tilbud for personer under 35 år, jf. almenboliglovens § 54, stk. 4, kun kan opsiges, når lejeren senest 3 måneder inden opsigelsesvarslets udløb af kommunalbestyrelsen anvises en anden passende bolig, der modsvarer lejerens behov. Den anviste bolig skal være til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører.

Det er udlejer af almene plejeboliger til unge under 35 år, der har ansvaret for, at boligerne anvendes af denne personkreds. Boligorganisationen skal indgå en aftale med kommunen, der sikrer, at boligorganisationen i samarbejde med kommunalbestyrelsen tilrettelægger en forretningsgang med henblik på, at lejeren sikres en tryg overgang til anden bolig efter lejeren er fyldt 35 år.

Udlejeren skal opsige lejeaftalen, inden den pågældende er fyldt 35 år, hvilket skal fremgå af den lejeaftale, der indgås mellem udlejer og den pågældende borger om udlejning af boligen. Opsigelsen skal senest ske 6 måneder, før lejeren fylder 35 år, og lejeren skal fraflytte boligen, inden lejeren fylder 35 år. Kommunalbestyrelsen skal senest 3 måneder før lejerens fraflytning visitere denne og træffe afgørelse om at tilbyde lejeren et andet tilbud, der modsvarer lejerens behov på det pågældende tidspunkt. Hvis lejeren ikke er enig i opsigelsen, kan denne indbringes af lejeren for Boligretten.

Der kan henvises til vejledning nr. 97656 af 3. oktober 2023 om botilbud.

5.6.6 Genhusning af husstande, hvis bolig skal rømmes som følge af sanering, byfornyelse eller kondemnering

Byfornyelseslovens § 64, stk. 1 har til formål at tilvejebringe ledige boliger til genhusning. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at almene boligorganisationer skal stille indtil hver 3. ledige bolig til rådighed som erstatningsbolig til husstande, der skal genhuses som følge af sanering, byfornyelse eller kondemnering, jf. byfornyelseslovens § 64, stk. 1. (forhold til almenboligloven § 59 – hver fjerde).

Det er en forudsætning for denne beslutning, at en tredjedel af de ledige boliger i kommunens egne beboelsesejendomme også anvendes til genhusning, jf. byfornyelseslovens § 64, stk. 1.

Når en bolig, som stilles til rådighed for genhusning efter byfornyelseslovens § 64, stk. 1, jf. stk. 4, bliver ledig, skal boligorganisationen anmelde den til kommunalbestyrelsen senest to uger efter, at boligen er opsagt, eller efter at udlejeren på en anden måde er blevet vidende om, at boligen er eller vil blive ledig.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at meddele boligorganisationen, om man ønsker en ledigmeldt bolig anvendt til genhusning inden to uger efter, at boligen er anmeldt ledig. Har boligorganisationen ikke modtaget denne meddelelse fra kommunalbestyrelsen inden for de to uger, kan boligorganisationen frit udleje boligen efter de almindelige regler.

Kommunen skal ved anvisning betale lejen fra det tidspunkt, en bolig er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

I modsætning til den kommunale anvisning efter de almene udlejningsregler er der ingen kommunal garanti for lejerens forpligtelser over for boligorganisationen vedrørende istandsættelse ved fraflytning.

Der henvises i øvrigt til §§ 64-66 i byfornyelsesloven.

5.7 Udlejning efter annoncering

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale at benytte offentlig annoncering af ledige almene boliger i en problemramt boligafdeling. Ved offentlig annoncering anvises de ledige boliger uden om ventelisten, jf. almenboliglovens § 60 a.

Ved en problemramt afdeling forstås boligafdelinger beliggende i et område med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, jf. almenboliglovens § 51 b, stk. 3 og 4, og udsatte boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer, jf. almenboliglovens § 91 a, stk. 1.

Hvis der er indgået aftale om offentlig annoncering, kan op til 50 pct. af de ledige boliger udlejes på denne måde.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Kriterierne offentliggøres senest samtidig med annonceringen af de ledige boliger. Hvis flere boligsøgende ønsker at leje en bolig og opfylder eventuelle kriterier, trækker boligorganisationen lod om, hvem boligen udlejes til.

Annonceringen skal ske på boligportalen, DanmarkBolig.dk og yderligere i et eller flere andre relevante medier, jf. bekendtgørelsens § 38, stk. 1. Annonceringen på DanmarkBolig.dk skal ske senest 8 dage efter, at aftalen er trådt i kraft.

Annoncen skal indeholde oplysningerne nævnt i bekendtgørelsens § 38, stk. 2.

5.8 Funktionærboliger

Boliger, der bebos af ejendomsfunktionærer, som arbejder i boligafdelingen, udlejes ikke efter ventelisten, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 3.

5.9 Udlejning til flygtninge

Udlejning til flygtninge kan ske både efter boligsocial anvisning, og efter almindelige venteliste.

Ved kommunens anvendelse af reglerne om boligsocial anvisning finder de almindelige regler om boligsocial anvisning anvendelse, jf. afsnit 5.3.1.

Ved udlejning efter venteliste gælder særlige regler om kommunal godkendelse af udlejningen og om kommunal garanti for lejerens forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.

5.10 Udlejningsvanskeligheder

Hvis almene familieboliger ikke kan lejes ud til boligsøgende på boligorganisationens almindelige venteliste, kan boligorganisationen udleje boligerne til andre boligsøgende. Dette kan ske efter opslag,

annoncering i dagspressen, på hjemmesiden eller lignende. Her forstås ventelisteudlejning sådan, at der udlejes til den boligsøgende, der først henvender sig.

Udlejningen sker på almindelige vilkår - det vil sige, at der indgås lejekontrakter, der ikke er tidsbegrænsede. Der er ikke krav om en bestemt husstandsstørrelse eller -sammensætning hos de boligsøgende, som får tildelt boligen.

Når den almene familiebolig på ny bliver ledig, skal det undersøges, om der er kommet boligsøgende på ventelisten, før der på ny laves udlejning efter annoncering.

Er der helt ekstraordinære udlejningsvanskeligheder, kan en almen familiebolig med kommunalbestyrelsens godkendelse udlejes til andet end beboelse.

Hvis en ældrebolig pga. udlejningsvanskeligheder midlertidigt udlejes som en familiebolig, vil boligen ikke være omfattet af regler om f. eks. kommunal godkendelse af udlejning i familieboliger, jf. almenboliglovens § 62, stk. 1, fordi godkendelsesordningen kun kan benyttes i forhold til familie- og ungdomsboliger. Mærkning af en ældrebolig ændres ikke ved sådanne midlertidige tiltag.

6. Almene ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger kan ejes både af en almen boligorganisation og af en selvejende institution. I dette kapitel omtales begge typer ejere af ungdomsboliger under ét som boligorganisationen. Dog vil institutionerne omtales ved gengivelse af regler, hvori de udtrykkeligt nævnes.

6.1 Den berettigede personkreds til almene ungdomsboliger

Boligorganisationen kan anvise ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov for sådanne boliger, jf. lovens § 52, stk. 1, og bekendtgørelsens § 12, stk. 1.

Der er ikke er fastsat en aldersgrænse for retten til at bebo en almen ungdomsbolig.

6.1.1 Unge uddannelsessøgende

Som unge uddannelsessøgende anses unge, som er optaget på en offentligt anerkendt ungdomsuddannelse eller videregående uddannelse, der efter regler for statens uddannelsesstøtte berettiger til uddannelsesstøtte, samt erhvervsuddannelser.

Desuden anses unge, som følger en forberedende grunduddannelse (FGU) eller særligt tilrettelagte ungdomsuddannelse (STU), for unge uddannelsessøgende.

Ph.d.-studerende, der er blevet kandidater, er ikke berettigede til en almen ungdomsbolig og må ved afslutning af uddannelsen fraflytte ungdomsboligen i lighed med andre unge uddannelsessøgende, der er blevet kandidater, jf. også skrivelse nr. 9341 af 30.marts 2022 om ph.d.-studerendes adgang til støttede ungdomsboliger.

6.1.2 Unge med særligt behov for en almen ungdomsbolig

Unge med særligt behov for en almen ungdomsbolig kan anvises en bolig efter en konkret vurdering af de unges økonomiske og sociale forhold.

Anvisning skal ske efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere retningslinjer herom, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 2.

Unge med særligt behov for en almen ungdomsbolig kan f.eks. være unge, som har afbrudt en uddannelse og har dokumentation for, at de senere skal begynde på en anden uddannelse. Der kan i forbindelse med anvisning af en ungdomsbolig til unge med et særligt behov ikke stilles krav om, at den unge skal være under uddannelse eller have uddannelsesplaner.

6.1.3 Begrænsninger af den berettigede personkreds

Visse almene ungdomsboliger kan kun anvises til bestemte grupper af boligsøgende. Disse boliger beskrives nedenfor.

Universitetsnære almene ungdomsboliger (campus)

Universiteterne har mulighed for sammen med private donorer at etablere boligfonde, der kan finansiere byggeriet af universitetsnære almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6. Universiteterne kan hermed skabe campusmiljøer for danske og udenlandske studerende.

De universitetsnære almene ungdomsboliger kan kun udlejes til unge uddannelsessøgende, jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 2, og kan ikke anvises af kommunen.

Et universitet, der har indskudt midler i fonden, kan beslutte, at indtil 50 pct. af de universitetsnære almene ungdomsboliger skal stå til rådighed for udenlandske studerende, jf. lovens § 53 a, stk. 2.

Universitetet betaler lejen fra det tidspunkt, hvor boligerne er til rådighed for universitetet, og indtil udlejning sker. Universitetet garanterer endvidere for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Ændrer universitetet en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Udvekslingsstuderende

For at bidrage til udveksling af studerende mellem Danmark og udlandet kan der stilles ungdomsboliger til rådighed for udvekslingsstuderende, der opholder sig i Danmark, jf. lovens § 59, stk. 8-10.

Reglerne vedrører både anvisning af almene ungdomsboliger og af ungdomsboliger opført i medfør af tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning.

De lokale uddannelsesinstitutioner, de almene boligorganisationer og de selvejende ungdomsboliginstitutioner i kommunen kan vælge at udarbejde en fælles indstilling til kommunalbestyrelsen om anvisning af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende.

En eller flere lokale uddannelsesinstitutioner, almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner kan også vælge at udarbejde en indstilling til kommunalbestyrelsen.

En indstilling kan f.eks. vedrøre, hvor mange ungdomsboliger der skal stilles til rådighed, hvem der skal anvise boligerne, og om boligerne skal være til rådighed for bestemte uddannelsesretninger.

Kommunalbestyrelsen er ikke bundet til at følge en indstilling, men kan træffe beslutninger på grundlag heraf, eventuelt efter drøftelser med uddannelsesinstitutioner og boligorganisationer.

Kommunalbestyrelsen beslutter, hvor mange ungdomsboliger der skal anvises til udvekslingsstuderende. Beslutningen kan højst omfatte 10 pct. af det samlede antal (almene og øvrige) ungdomsboliger i kommunen. Kommunalbestyrelsen fastsætter også nærmere retningslinjer for anvisningen af boligerne.

Uddannelsesinstitutionerne skal betale huslejen fra det tidspunkt, hvor ungdomsboligen er til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere retningslinjer for betaling af huslejen. Uddannelsesinstitutionerne garanterer desuden for udvekslingsstudentens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Kommunalbestyrelsen kan med tre måneders varsel bringe uddannelsesinstitutionens rådighed over ungdomsboligerne til ophør.

De universitetsnære almene ungdomsboliger kan ikke indgå i kommunalbestyrelsens beslutninger om at stille boliger til rådighed for udvekslingsstuderende, jf. lovens § 64, stk. 4.

Familie- og ældreboliger midlertidigt ommærket til ungdomsboliger

Almene ældreboliger og familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m², som i medfør af almenboliglovens § 4 stk. 1 nr. 7 (ældreboliger) eller 10 (familieboliger) er blevet midlertidigt ommærket til almene ungdomsboliger efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, kan kun udlejes til unge uddannelsessøgende, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 12, stk. 1. Andre unge med særligt behov er ikke en del af målgruppen, og kommunen har ikke anvisningsret til de ommærkede boliger, jf. almenboliglovens § 59 stk. 3. Begrænsningerne i målgruppen skal ses i sammenhæng med, at der for at fremme udbuddet af boliger til specifikt unge uddannelsessøgende blev afsat en statslig pulje til ommærkningsbidrag, som boligorganisationerne kunne søge, jf. almenboliglovens § 101 b.

Aftaler om ommærkning i medfør af de to bestemmelser kunne kun indgås indtil den 1. januar 2017 og højst gælde for en periode på 10 år. Efter udløb af en aftale skal ledige boliger på ny mærkes som almene ældreboliger og familieboliger, jf. lovens § 4, stk. 1, nr. 4 og 7.

Familieboliger og ældreboliger kan stadig ommærkes til ungdomsboliger i medfør af § 4 stk. 1 nr. 6, 9 og 11. De nævnte tidsbegrænsninger i forhold til indgåelse af aftaler og begrænsningerne i den berettigede personkreds gælder ikke, når ommærkning sker i medfør af disse bestemmelser.

Startboliger

Almene ungdomsboliger, der har status som startboliger, kan udlejes til 18-24-årige med behov for bostøtte. Startboligerne omtales i afsnit 11.4.

6.2 Udlejning af almene ungdomsboliger

Boligorganisationen vurderer, hvem af de berettigede boligsøgende, der skal have tilbudt en ledig ungdomsbolig. Der skal tages hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold, jf. bekendtgørelsens § 12, stk. 2, f.eks. kan der tages hensyn til ansøgerens afstand til uddannelsessted, indtægt, nuværende boligforhold, nærhed til familie og sociale problemer.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere retningslinjer for, hvordan anvisning skal ske. Det er f.eks. almindeligt, at kommunerne benytter sig af denne mulighed i de større uddannelsesbyer.

Udlejning af almene ungdomsboliger skal ske direkte til den enkelte boligsøgende, idet der ikke er hjemmel til at udleje flere ungdomsboliger ved en samlet lejekontrakt. Med henblik på at sikre den bedst mulige udnyttelse af ungdomsboligerne bør det tilstræbes, at udlejning af flerrumsboliger sker til to personer, hvoraf begge eller den ene tilhører den berettigede personkreds.

Årlig kontrol

Boligorganisationerne er forpligtede til mindst en gang årligt at foretage kontrol af, om beboere i almene ungdomsboliger fortsat lever op til kriterierne for at bo i en almen ungdomsbolig. Beboerne skal leve op til de kriterier, de er anvist efter. Det er bolig-organisationen, der beslutter, hvordan kontrollen skal foregå. Unge, der har fået anvist en bolig, fordi de var under uddannelse, skal fortsat være uddannelsesaktive.

Unge, der ikke længere opfylder de fastsatte kriterier til studieaktivitet, kan blive boende, såfremt boligorganisationen vurderer, at de har et særligt behov for en ungdomsbolig.

For beboere med særlige behov kan der ikke fastsættes generelle retningslinjer for, hvornår disse unge ikke længere opfylder forudsætningerne for anvisningen af boligen. Det vil afhænge af en konkret vurdering, hvor der henses til de omstændigheder, der ved indflytningen betingede, at den unge havde et særligt behov. Er den unge i mellemtiden kommet under uddannelse, så kan vedkommende fortsætte med at bo i lejemålet.

Det er ikke hensigten, at unge skal bo tidsubegrænset i en almen ungdomsbolig. Tilsvarende gælder unge, når de anvises af kommunen.

6.3 Fælles anvisning

Kommunalbestyrelsen kan efter aftale med boligorganisationen beslutte, at der kan ske fælles anvisning til almene ungdomsboliger i kommunen. Anvisningsvirksomheden kan være fælles for flere kommuner og kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger til unge, jf. lovens § 52, stk. 2.

Fælles anvisning findes i de større uddannelsesbyer i form af en fællesadministration, men det er fortsat boligorganisationen, der udlejer og står for den årlige kontrol af, om beboerne lever op til anvisningskriterierne.

Lejekontrakten indgås som udgangspunkt altid mellem boligorganisationen og den pågældende lejer. Der gælder enkelte undtagelser fra denne regel som omtalt i afsnit 12.4.

6.4 Kommunal anvisningsret m.v.

Efter samme regler, som gælder for almene familieboliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at indtil hver fjerde ledige almene ungdomsbolig skal stilles til rådighed for kommunen til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen, jf. lovens § 59, stk. 3. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen kan derudover indgå aftale om, at ledige almene ungdomsboliger skal stilles til rådighed for kommunen til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. Kommunal anvisning af boliger til sociale opgaver er beskrevet i afsnit 5.3.

Startboliger, familie- og ældreboliger, der midlertidigt er ommærket til ungdomsboliger efter lovens § 4, stk. 1, nr. 7 eller 10, kan ikke stilles til rådighed for kommunen til anvisning efter disse regler, jf. lovens § 59, stk. 3. Det samme gælder universitetsnære almene ungdomsboliger, jf. lovens § 64, stk. 4. Ungdomsboliger ommærket efter andre bestemmelser i loven følger de sædvanlige regler for kommunal anvisning.

6.5 Udlejning til flygtninge

Udlejning af almene ungdomsboliger til flygtninge skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunen hæfter derefter for husleje og istandsættelse af boligen ved fraflytning, jf. lovens § 62. Reglerne om dette er omtalt nærmere i afsnit 12.3.3.

Almene ungdomsboliger kan tildeles flygtninge efter reglerne for kommunal anvisning af boliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen, dvs. at flygtninge, der anvises til en almen ungdomsbolig, skal være i målgruppen for almene ungdomsboliger. Reglerne herom er beskrevet i afsnit 5.9.

6.6 Udlejningsvanskeligheder

6.6.1 Midlertidige udlejningsvanskeligheder

Kan en almen ungdomsbolig ikke udlejes til den berettigede personkreds, kan den almene boligorganisation beslutte, at boligen skal udlejes til andre boligsøgende. Udlejningen kan eventuelt ske på tidsbegrænsede kontrakter. Ved ledighed skal boligen på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Der henvises til lovens § 52, stk. 3, og bekendtgørelsens § 12, stk. 3.

6.6.2 Længerevarende udlejningsvanskeligheder

Hvis der generelt ikke er efterspørgsel efter almene ungdomsboliger fra den berettigede personkreds, kan kommunalbestyrelsen godkende, at boligerne udlejes som almene familie- eller ældreboliger. Udlejningen sker på de for de pågældende boligtyper autoriserede lejekontrakter uden tidsbegrænsning.

Udlejningen vil i så fald ske efter de regler, der gælder for disse boligtyper. Lejes boligerne ud som almene familieboliger, vil det betyde, at boligerne som udgangspunkt skal lejes ud efter venteliste. Reglerne om kommunal anvisning, fortrinsrettigheder osv. vil også gælde for almene ungdomsboliger, der lejes ud som familieboliger, jf. kapitel 5.

Lejes ungdomsboligerne ud som almene ældreboliger betyder det, at reglerne i kapitel 7 finder anvendelse. Det betyder, at boligerne skal lejes ud til ældre og personer med handicap, som har et særligt behov derfor.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed på ny skal udlejes som almene ungdomsboliger.

De pågældende boliger mister ikke deres mærkning som almene ungdomsboliger i forbindelse med den omtalte udlejning.

Der henvises til lovens § 52, stk. 4 og bekendtgørelsens § 12, stk. 4.

6.6.3 Permanente udlejningsvanskeligheder

Er der sket en ændring i efterspørgselsmønsteret, så at der ikke længere er behov for ungdomsboligerne, kan boligorganisationen og kommunalbestyrelsen aftale, at de pågældende almene ungdomsboliger fremover skal mærkes som almene familieboliger eller almene ældreboliger, jf. lovens § 3, nr. 6, og § 5, nr. 10.

I betragtning af de i forvejen fleksible muligheder for at leje ud til en anden personkreds forudsættes denne adgang kun udnyttet i begrænset omfang. Bestemmelsen kan f.eks. anvendes, hvis der ikke er efterspørgsel efter de pågældende boliger, og kommunalbestyrelsen vurderer, at dette forhold ikke vil ændre sig inden for en længere periode.

Der henvises i øvrigt til afsnit 22 i vejledningen om drift af almene boliger m.v., hvor reglerne om ommærkning er nærmere omtalt.

6.6.4 Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

Hvis en almen ungdomsbolig på grund af ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan kommunalbestyrelsen tillade, at boligen udlejes til andet end beboelse, jf. bekendtgørelsens § 41.

6.6.5 Bortfald af ungdomsboligbidrag

I alle de tilfælde hvor almene ungdomsboliger udlejes til andre end den berettigede personkreds, bortfalder ungdomsboligbidraget, indtil de pågældende boliger igen udlejes til personer fra den berettigede personkreds, jf. lovens § 135. Det gælder både, når der er tale om midlertidige og permanente løsninger.

7. Almene ældreboliger

Det fremgår af lovens § 5, hvilke boliger der defineres som almene ældreboliger. Lovens kapitel 4 indeholder regler om anvisning og udlejning af almene ældreboliger.

Ved nybyggeri af almene ældreboliger skal en række krav til udformning og indretning overholdes, jf. lovens § 110.

Almene ældreboliger kan opføres og ejes af almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner.

Almene ældreboliger er de eneste almene boliger, som kan opføres og ejes af kommuner og regioner.

Der skelnes mellem:

- Almindelige almene ældreboliger for ældre og personer med handicap.
- Almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Kommuner kan opføre og eje begge typer almene ældreboliger.

Regioner kan kun opføre og eje almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Der er fastsat særlige regler for etablering, overtagelse og salg af disse boliger i lovens §§ 185 b – 185 e.

Når almene ældreboliger har tilknyttede servicearealer, kaldes de almene plejeboliger, jf. lovens § 5, stk. 2.

Når ”almene ældreboliger” omtales nedenfor, menes der alle typer almene ældreboliger, medmindre andet er anført.

En kommune kan beslutte, at ældre og personer med et handicap skal have fortrinsret til visse almene familieboliger, jf. lovens § 51, stk. 4, og bekendtgørelsens § 5, stk. 1 og 5. Det drejer sig om de boliger, som tidligere var forbeholdt (klausuleret for) ældre og personer med handicap, eller som med offentlig støtte efter den tidligere bistandslov eller lov om social service er indrettet særligt til ældre og personer med et handicap. I stedet for at træffe beslutning om fortrinsretten kan kommunen beslutte, at disse almene familieboliger skal udlejes efter samme retningslinjer som almene ældreboliger.

Stærkt bevægelseshæmmede personer har altid fortrinsret til almene familieboliger, som er indrettet for denne persongruppe, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 2. Husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet, har tillige fortrinsret til familieboliger, som er indrettet for denne persongruppe, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 3.

Disse almene familieboliger beskrives nærmere i kapitel 5.

7.1 Anvisning af almene ældreboliger

Ejeren af almene ældreboliger kan overlade administrationen til en boligadministrator, bortset fra anvisning af ledige boliger. Ejeren vil fortsat være ansvarlig for, at administration sker i overensstemmelse med lovgivningen.

Anvisningen forudsætter altid, at den ældre eller personen med handicap er blevet godkendt til en almen ældrebolig. At blive godkendt til boligen kaldes at blive visiteret.

7.1.1 Almene ældreboliger tilhørende en almen boligorganisation

Kommunen har anvisningsretten til ledige almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation, jf. lovens § 54, stk. 1.

Anvisningsretten indebærer, at kommunen meddeler boligorganisationen, hvem en ledig ældrebolig skal udlejes til, hvorefter boligorganisationen har pligt til at udleje boligen til den pågældende.

Lejeaftalen indgås mellem boligorganisationen og lejeren. Kommunen er således ikke part i lejeaftalen.

Kommunen og boligorganisationen kan dog aftale, at boligorganisationen anviser sine ledige ældreboliger til boligsøgende. Aftalen kan omfatte retningslinjer for, hvordan anvisning skal ske, jf. lovens § 55, stk. 1. Den berettigede personkreds er den samme, når boligorganisationen selv anviser sine boliger.

Selv om den almene boligorganisation udøver anvisningsretten, har kommunen stadig ansvaret for anvisningen. En afgørelse om anvisning truffet af boligorganisationen kan derfor påklages til kommunen efter almindelige forvaltningsretlige regler.

7.1.2 Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Anvisning af ledige almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution sker på samme måde som anvisning af almene ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation, jf. lovens § 64, stk. 2. Se derfor afsnit 7.1.1.

7.1.3 Almene ældreboliger tilhørende en kommune

Ledige almene ældreboliger tilhørende en kommune anvises af kommunen, jf. lovens § 57.

Lejeaftalen indgås mellem kommunen og lejeren.

7.1.4 Almene ældreboliger tilhørende en region

Kommunen anviser ledige almene ældreboliger, som ejes af en region, jf. lovens § § 54 og 58. En region kan kun eje almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Lejeaftalen indgås mellem regionen og lejeren.

7.1.5 Rammeaftale mellem region og kommuner

Regionen og kommunerne skal indgå rammeaftaler om de almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, jf. lovens § 185 b, stk. 3. Rammeaftalen skal omfatte boliger tilhørende regionen og boliger tilhørende boligorganisationer og selvejende institutioner. Rammeaftalen skal derimod ikke omfatte boliger tilhørende kommunerne.

En rammeaftale skal anvendes til faglig udvikling, styring og koordinering af ældreboligerne og kan også indeholde bestemmelser om anvisning.

7.1.6 Den berettigede personkreds

Almindelige almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger, jf. lovens §§ 54, stk. 1, 57, stk. 1 og 64, stk. 2.

Almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal udlejes til denne personkreds, jf. lovens § 54, stk. 2. Hvis boligerne ikke kan udlejes til denne personkreds, kan kommunen beslutte, at boligerne skal anvises til (andre) ældre og personer med handicap.

Ledige almene ældreboliger skal anvises ud fra en konkret vurdering af de boligsøgendes behov for en bolig. Behovsvurderingen kan omfatte de boligsøgendes sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold. Har en boligsøgende et større behov for boligen end andre boligsøgende, vil vedkommende således komme i første række, selv om andre har søgt om en bolig på et tidligere tidspunkt.

Ønsker en boligsøgende at bo et bestemt sted, optages den boligsøgende på en venteliste, jf. afsnit 7.4. Vurderes en boligsøgende at have større behov end de boligsøgende på ventelisten, vil vedkommende gå forud for ventelisten.

En boligsøgende, der er visiteret til en ældrebolig, har ret til, at en ægtefælle, samlever eller registreret partner fortsat kan indgå i husstanden, hvorfor boligen i de tilfælde skal være egnet til to personer, jf. almenboliglovens § 58 a, stk. 3. Ankestyrelsen har udtalt, at hvis den boligsøgende har mindreårige børn, skal der være plads til, at de kan flytte med.

7.1.7 Udlejningsvanskeligheder

Når almene ældreboliger ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, rummer lovgivningen flere muligheder for at disponere over boligerne på anden måde. Disse muligheder beskrives nedenfor.

Der kan også henvises til vejledning om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger.

Anvisning uden for den berettigede personkreds ved midlertidige udlejningsvanskeligheder

Kan en almen ældrebolig ikke anvises til ældre og personer med handicap med særligt behov for en ældrebolig, kan kommunen beslutte, at anvisning kan ske til andre boligsøgende. Denne mulighed gælder, uanset om boligerne ejes af en almen boligorganisation, en selvejende institution eller en kommune, jf. lovens § 54, stk. 1, 57, stk. 1, § 64, stk. 2, og bekendtgørelsens § 14, stk. 1. Ved ledighed skal boligerne på ny forsøges udlejet til den berettigede personkreds.

Kan de almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, ikke anvises til denne personkreds, kan kommunen beslutte, at anvisning kan ske til andre ældre og personer med handicap, jf. lovens § 54, stk. 2, 57, stk. 2, § 58 og bekendtgørelsens § 14, stk. 2. Ved ledighed skal boligerne på ny forsøges udlejet til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Det skal understreges, at kommunens godkendelse til anvisning uden for den berettigede personkreds kun gælder ét lejeforhold - anvisningen forudsættes at være en midlertidig løsning. Udlejning kan eventuelt ske med tidsbegrænsede lejeaftaler efter reglerne i almenlejeloven.

Længerevarende udlejning som almene familie- og ungdomsboliger

Kan en almen ældrebolig ikke anvises til ældre og personer med handicap med særligt behov for en ældrebolig, kan kommunen godkende, at der kan ske længerevarende udlejning af boligen uden for den berettigede personkreds i følgende tilfælde:

- Almene ældreboliger, der ejes af en boligorganisation, kan med kommunens godkendelse lejes ud som almene familie- eller ungdomsboliger, jf. lovens § 55, stk. 7, og bekendtgørelsens § 14, stk. 4 og 5. Denne mulighed gælder ikke for almene ældreboliger, der ejes af en selvejende institution, jf. lovens § 64, stk. 2.
- Almene ældreboliger, som kommunen ejer, kan kommunen beslutte skal udlejes som almene ungdomsboliger i en periode på højst ti år, jf. lovens § 57, stk. 4. Denne regel kan kun anvendes, hvis indfrielse af lån i ejendommen vil påføre kommunen et tab ved salg af boligerne.

Kommunen kan beslutte, at boligerne ved ledighed på ny skal udlejes som almene ældreboliger til den berettigede personkreds. Indtil en sådan beslutning er truffet, skal boligerne fortsat udlejes som almene familie- og ungdomsboliger.

Det er en betingelse, at der generelt ikke er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds.

Udlejningen skal ske efter de regler, der gælder for henholdsvis almene familie- og ungdomsboliger, dvs. at boligerne som hovedregel skal udlejes efter venteliste til familieboliger og til unge med ret til en ungdomsbolig. De almindelige regler om kommunal anvisning efter lovens § 59 til løsning af påtrængende boligsociale problemer gælder også for disse boliger.

Det bemærkes, at de pågældende boliger ikke ændrer deres mærkning som almene ældreboliger i forbindelse med ovennævnte udlejning som almene familie- eller ungdomsboliger.

Ommærkning ved permanente udlejningsvanskeligheder

Da almene boligorganisationer kan eje alle typer almene boliger, har boligorganisationerne mulighed for efter aftale med kommunen at løse permanente udlejningsvanskeligheder ved at ommærke boligerne fra almene ældreboliger til almene familie- og ungdomsboliger.

Denne løsning kan ikke anvendes for de almene ældreboliger, som kommuner og regioner ejer, da disse myndigheder ikke kan eje andre almene boliger.

Er der en permanent ændring i efterspørgslen efter almene ældreboliger i området, f.eks. fordi befolkningssammensætningen har ændret sig, kan kommunen og boligorganisationen således aftale, at almene ældreboliger skal ommærkes til almene familieboliger, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 6.

Kommunen og boligorganisationen kan på samme måde aftale, at almene ældreboliger, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 50 m2, skal ommærkes til almene ungdomsboliger, jf. lovens § 4, stk. 1, nr. 6.

Almene ældreboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² kunne kommunen og boligorganisationen indtil den 1. januar 2017 aftale skulle ommærkes til almene ungdomsboliger, jf. lovens § 4, stk. 1, nr. 10. Aftalen kunne indgås for en periode af højst 10 år. Efter aftalens udløb skal ledige boliger på ny mærkes som almene ældreboliger.

Udlejning til andet end beboelse

Hvis en almen ældrebolig på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan boligen udlejes til andet end beboelse, jf. bekendtgørelsens § 41, jf. lovens § 64, stk. 1.

Det skal understreges, at der skal være tale om, at ovennævnte muligheder for at benytte de almene ældreboliger til udlejning uden for den berettigede personkreds ikke kan anvendes.

Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Salg eller nedrivning

Salg eller nedrivning kan være en mulighed ved dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, jf. lovens §§ 27 og 28.

7.2 Almene plejeboliger

7.2.1 Hvad er almene plejeboliger?

Plejeboliger er almene ældreboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer, jf. lovens § 5, stk. 2.

Ved servicearealer forstås arealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, jf. lovens § 5, stk. 7. Servicearealer kan f.eks. være kontorer til administration, personalerum, lokaler til genoptræning og depotrum.

Servicearealer adskiller sig fra fællesarealer som f.eks. fællesstue, hobbyrum, køkken m.v., der er boligområder, som beboerne deles om.

7.2.2 Anvisning af almene plejeboliger

Almene plejeboliger skal i lighed med andre almene ældreboliger udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Det gælder, uanset hvem der ejer boligerne, jf. lovens § 54, stk. 1, 57, stk. 1, og § 64, stk. 2.

Anvisning af ledige almene plejeboliger sker efter almenboliglovens § 54.

Når en almen plejebolig er ledig, skal der foretages en konkret behovsvurdering af, hvem boligen skal anvises til. Behovsvurderingen kan omfatte de boligsøgendes sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold.

7.2.3 Plejeboliggarantien

Almene plejeboliger adskiller sig fra andre almene ældreboliger ved, at der gælder en lovbestemt garanti for, hvor lang tid der må gå, før den boligsøgende modtager tilbud om en bolig. Garantien gælder kun for ældre.

Kommunen skal således tilbyde ældre, der har særligt behov for en almen plejebolig eller en plads på et plejehjem, en sådan bolig senest to måneder efter optagelse på den generelle venteliste, jf. lovens § 54 a, stk. 1. Ventelisten kaldes en generel venteliste, da den omfatter alle almene plejeboliger og plejehjemspladser i kommunen, jf. bekendtgørelsens § 15, stk. 1.

Plejeboliggarantien gælder også, når den ældre har behov for en større bolig på grund af ægtefælle m.v.

2-måneders fristen regnes fra det tidspunkt, hvor kommunen har truffet beslutning om, at den ældre har behov for en almen plejebolig, jf. bekendtgørelsens § 16, stk. 1. Boligen skal være indflytningsklar senest to uger efter udløbet af 2-måneders fristen, jf. bekendtgørelsens § 16, stk. 2.

Hvis en ældre afslår et tilbud om en plejebolig (eller en plejehjemsplads), slettes den ældre ikke på den generelle venteliste, men beregningen af 2-måneders fristen annulleres, og en ny frist løber fra det tidspunkt, hvor kommunen har modtaget afslaget, jf. bekendtgørelsens § 17.

Ankestyrelsen har fastslået, at garantien også gælder, hvis borgeren ønsker en uspecificeret almen plejebolig i en anden kommune, og borgeren også er blevet godkendt (visiteret) til en plejebolig i tilflytningskommunen (se afsnit 7.4).

Hvis en ældre efter optagelse på den generelle venteliste får behov for en bolig til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, er den ældre ikke længere omfattet af plejeboliggarantien, jf. bekendtgørelsens § 18. Det betyder, at 2-månedersfristen ikke gælder.

Når den ældre har benyttet sig af muligheden for frit at vælge et bestemt sted at bo (se afsnit 7.4), gælder retten til at få tilbudt en plejebolig inden for to måneder ikke, jf. lovens § 54 a, stk. 2. Kommunen skal oplyse den ældre om, at plejeboliggarantien ikke gælder, når den ældre har benyttet sig af muligheden for frit at vælge et bestemt sted at bo, jf. bekendtgørelsens § 15, stk. 2.

7.2.4 Øremærkning af almene plejeboliger til unge under 35 år

Kommunen kan beslutte, at et bestemt antal almene plejeboliger skal øremærkes til unge under 35 år, jf. lovens § 5, stk. 6. Boligerne skal ligge samlet i en bebyggelse.

Formålet med at øremærke boligerne er at give unge med psykisk og fysisk funktionsnedsættelse mulighed for at skabe miljøer, hvor unge bor sammen med jævnaldrende, som de kan opbygge relationer til og spejle sig i.

I forbindelse med anvisningen bør de unge orienteres om, at boligerne skal fraflyttes igen, når lejerne fylder 35 år.

De almene plejeboliger, som er øremærket til unge under 35 år, kan ikke anvises til andre boligsøgende, jf. lovens § 54, stk. 4.

7.3 Bofællesskaber med almene ældreboliger

En kommune kan beslutte, at almene ældreboliger skal anvendes som ældreboligbofællesskaber, jf. lovens § 5, stk. 3 og 5.

Når de almene ældreboliger, som indgår i et ældrebolig-bofællesskab, ejes af en almen boligorganisation, skal kommunen og boligorganisationen aftale, hvordan anvisningen skal finde sted, jf. lovens § 55, stk. 2-5.

Ældreboligbofællesskaber kan både være en samling af flere almene ældreboliger (individuelle bofællesskaber) og en almen ældrebolig med flere værelser (kollektive bofællesskaber).

Som udgangspunkt skal et ældreboligbofællesskab omfatte mindst fem boenheder. Kommunen kan dog undtagelsesvist godkende, at bofællesskabet omfatter mindst tre boenheder, f.eks. hvis bygningens udformning ikke gør det muligt at indrette fem boenheder, eller hvis kommuner vurderer, at et velfungerende bofællesskab taler for at have færre end fem boenheder.

Den berettigede personkreds til en bolig i et ældreboligbofællesskab er som hovedregel den samme som til andre almene ældreboliger.

Personer, der er i familie med eller har en særlig tilknytning til den berettigede personkreds, kan også anvises en bolig i en ældrebolig-bofællesskab forudsat, at bofællesskabet i det væsentlige udlejes til den berettigede personkreds, jf. lovens § 54, stk. 3.

7.4 Frit valg af almene ældreboliger

7.4.1 Retten til frit at vælge hvor man vil bo

Ældre og personer med handicap med et særligt behov for en almen ældrebolig har ret til frit at vælge, hvor de vil bo. Retten til frit valg af bolig gælder både almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger, kommunale/regionale botilbud omfattet af serviceloven og ældreboliger omfattet af den lovgivning, som går forud for almenboligloven, jf. lovens § 58 a, stk. 1, og bekendtgørelsens § 19.

Når en ældre eller en person med handicap ønsker at benytte sig af retten til frit valg af bolig, optages den boligsøgende på en specifik venteliste i den kommune, hvor boligen er beliggende, jf. bekendtgørelsens § 20. Det skal fremgå af den specifikke venteliste til boligen, om den boligsøgende har bopæl i eller uden for kommunen, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 1.

Boligsøgende, der er optaget på den specifikke venteliste, skal efter anmodning gøres bekendt med deres placering på ventelisten, jf. bekendtgørelsens § 21, stk. 5.

Ønsker den boligsøgende at bo i en anden kommune end bopælskommunen, skal både bopælskommunens og tilflytningskommunens kriterier for at få anvist en bolig være opfyldt. Tilflytningskommunens vurdering skal ske efter samme retningslinjer, som gælder for kommunens egne borgere, jf. lovens § 58 a, stk. 2.

Hvis den boligsøgende har ægtefæller, samlever eller registreret partner, har den boligsøgende ret til at få anvist en bolig, som er egnet til to personer, jf. lovens § 58 a, stk. 3.

Hvis den boligsøgende er optaget på mere end én specifik venteliste, kan der opkræves et gebyr for at administrere ventelisten, jf. lovens § 58 b, stk. 1, og bekendtgørelsens § 21, stk. 2 og 4. Gebyret må ikke overstige de udgifter, der er forbundet med administrationen af ventelisten. Manglende betaling af gebyr medfører sletning på ventelisten.

7.4.2 Information om fritvalgsordningen

Kommunen har pligt til at gøre det muligt for boligsøgende at sammenligne en række forhold, der kan have betydning for, hvor de gerne vil bo, jf. bekendtgørelsens § 25. Oplysningerne skal være lettilgængelige f.eks. på kommunens hjemmeside og i skriftlig form.

Almene ældreboliger

For almene ældreboliger skal informationen som minimum omfatte oplysninger om:

- kommunens ældreboliger, herunder ældreboliger egnet til to personer,
- boligernes størrelse og indretning,
- fællesfaciliteter i tilknytning til den enkelte boligtype,
- tilknyttet hjælp og
- resultatet af eventuelle undersøgelser af kvaliteten.

Almene plejeboliger

For almene plejeboliger skal informationen som minimum omfatte oplysninger om:

- kommunens plejeboliger, herunder plejeboliger egnet til to personer,
- antal beboere på plejecentret,
- antal fast tilknyttet plejepersonale,
- plejecentrets værdier og normer,
- dagligdagens rytme,
- indsatsen i forhold til demente,
- hvordan der føres tilsyn med plejecentret,
- boligernes størrelse og indretning og
- resultatet af eventuelle undersøgelser af kvaliteten.

Yderligere informationer

For både almene ældreboliger og plejeboliger skal følgende endvidere som minimum være oplyst om den specifikke venteliste:

- antal personer på den specifikke venteliste,
- den gennemsnitlige ventetid på den specifikke venteliste,
- fordelingen på borgere fra hjemkommunen og fra andre kommuner,
- antal fordelte ventelistepladser i det foregående kvartal,
- hvilke konsekvenser det kan få, hvis et botilbud afvises,
- hvis der opkræves gebyr, størrelsen heraf, og
- om kommunen har truffet beslutning om at afslå udefra kommende optagelse på den specifikke venteliste.

7.4.3 Afvisning af tilflyttere fra andre kommuner

Ret til at afvise tilflyttere

Retten til frit valg af ældrebolig kan medføre, at en kommune ikke kan tilbyde egne borgere et passende botilbud.

For at kunne tilbyde egne borgere et passende botilbud kan kommunen beslutte, at boligsøgende fra andre kommuner ikke kan optages på den specifikke venteliste, jf. lovens § 58 b, stk. 2, og bekendtgørelsens § 22 med bilag 1 til bekendtgørelsen. En sådan beslutning må dog kun træffes, når den gennemsnitlige ventetid for borgere med bopæl i kommunen er forøget med mindst 50 pct. igennem de forudgående 3 måneder som følge af tilgang af borgere fra andre kommuner.

Beslutningen kan først træde i kraft efter en måned. Herefter kan beslutningen gælde i indtil seks måneder efter dens ikrafttræden.

Kommunen kan beslutte at forlænge perioden, hvor boligsøgende fra andre kommuner afvises, når den gennemsnitlige ventetid for borgere med bopæl i kommunen fortsat er forøget med mindst 50 pct. igennem de forudgående 3 måneder som følge af tilgang af borgere fra andre kommuner. Sammenligningsgrundlaget er den gennemsnitlige ventetid for borgere med bopæl i kommunen forud for den oprindelige beslutning om at afvise boligsøgende fra andre kommuner.

Forlængelse af perioden kan tidligst besluttes en måned før udløbet af den hidtidige periode med afvisning af boligsøgende fra andre kommuner. Herefter gælder beslutningen i indtil seks måneder efter dens ikrafttræden.

Beslutninger om afvisning af boligsøgende fra andre kommuner skal offentliggøres.

Pligt til at modtage tilflyttere

Retten til at afvise boligsøgende fra andre kommuner fra en specifik venteliste gælder ikke i følgende fire tilfælde:

- en boligsøgende, der ønsker at flytte for at bevare tæt kontakt til nære pårørende, der bor i tilflytningskommunen.
- en boligsøgende, der ønsker at flytte til en bolig, hvis hovedformål er, at personer med samme religiøse overbevisning kan bo sammen. Det skal kunne påvises, at boligen er etableret med nævnte hoved formål f.eks. ved at henvise til vedtægter for en institution.
- en boligsøgende, der ønsker at flytte for at blive optaget i et bomiljø, hvor der er opstået et særligt tegnsprogsmiljø for døve.
- en boligsøgende, der ønsker at flytte til en bolig beregnet for personer, der er omfattet af lov om erstatning til besættelsestidens ofre.

7.5 Kommunens garanti for istandsættelsesudgifter m.v.

7.5.1 Kommunal anvisning

Når kommunen udøver anvisningsretten, betaler kommunen lejen, fra det tidspunkt den ledige bolig er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker, jf. lovens § 54, stk. 5, § 55, stk. 8, og § 64, stk. 2. Ved nybyggeri betaler kommunen tilsvarende lejen, fra tidspunktet for byggeriets færdiggørelse (skæringsdatoen), og indtil udlejning sker.

Kommunen garanterer endvidere for lejerens kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.

7.5.2 Boligorganisationens eller institutionens anvisning

Når en boligorganisation eller en selvejende institution ejer almene ældreboliger, som efter aftale med kommunen anvises af boligorganisationen eller institutionen selv, kan kommunen hverken betale leje eller istandsættelsesudgifter, jf. lovens § 55, stk. 8.

7.6 Aflastningsboliger

Kommunen og regionen kan leje almene ældreboliger og stille dem til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Dette kan ske i det omfang, at kommunen og regionen efter en konkret vurdering finder, at der er behov herfor, jf. lovens § 56 og servicelovens § 84.

Aflastningsboliger kan bl.a. anvendes til:

- Genoptræning efter et hospitalsophold.
- Prøveophold i en bebyggelse med almene ældreboliger i forbindelse med evt. senere indflytning.
- Personer, der midlertidigt har behov for omsorg og pleje.
- Pårørende, som passer en person med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, og som har behov for tid alene.

Kommunen eller regionen skal opfylde de sædvanlige pligter i lejeforholdet, herunder betale husleje og evt. fraflytteropgørelse.

7.6.1 Hvad er en aflastningsbolig?

En aflastningsbolig er en almen ældrebolig, som anvendes som en midlertidig bolig for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig.

Almene ældreboliger kan efter kommunalbestyrelsens eller regionsrådets bestemmelse lejes af kommunen eller regionen og stilles til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Kommunen eller regionen betaler et beløb, som svarer til lejen for de boliger, der anvendes som aflastningsboliger. Ved lejekontraktens ophør skal boligen afleveres i samme stand som ved kontraktens indgåelse.

Aflastningsboliger er en midlertidig bolig, som kommunalbestyrelsen visiterer til og midlertidigt stiller til rådighed for de pågældende personer.

Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan anvende boliger som aflastningsboliger i det omfang, der efter en konkret vurdering findes at være behov derfor, og adgangen omfatter alle almene ældreboliger.

Hospice er ikke omfattet af almenboligloven, og reglerne om aflastningsboliger kan derfor ikke anvendes til etablering af hospice.

7.6.2 Målgruppen

En aflastningsbolig kan f.eks. stilles til rådighed for personer, der har behov for en midlertidig aflastnings- eller genoptræningsbolig, eller for personer, hvis ægtefælle har behov for aflastning.

8. Afvisning

Loven indeholder regler om udlejning af ledige almene familieboliger til boligsøgende. Loven indeholder ligeledes en række muligheder for at afvise boligsøgende. Reglerne om afvisning er udmøntet i bekendtgørelsen.

Generelle regler om afvisning omtales i afsnit 8.1.

Særlige regler om forevisning af straffeattest for boligsøgende i udsatte boligområder findes i bekendtgørelsens § 29. Disse regler omtales nærmere i afsnit 8.2.1.

Regler om afvisning af visse boligsøgende i områder med høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet (kombineret udlejning) findes i lovens § 51 b og bekendtgørelsens §§ 35 og 36. Disse regler omtales nærmere i afsnit 8.2.2.

Regler om afvisning af visse boligsøgende i omdannelsesområder findes i lovens § 51 c og bekendtgørelsens § 37. Disse regler omtales nærmere i afsnit 8.2.3.

Endelig kan kommunen beslutte, at alle udlejninger af ledige almene familie- og ungdomsboliger skal godkendes af kommunen, jf. lovens § 61. Denne ordning, der også giver mulighed for at afvise boligsøgende, omtales i afsnit 12.2.

8.1 Generelle afvisningsregler

En boligsøgende til en almen familiebolig mister ikke sin plads på ventelisten ved en afvisning. Dette gælder både for den almindelige venteliste og for oprykningsventelisten. Den boligsøgende vil således kunne søge bolig i boligorganisationen eller området igen, hvis betingelserne for afvisning ikke længere er til stede. Dette forudsætter dog, at den pågældende fortsat betaler ajourføringsgebyr efter afvisningen.

Nedenfor gennemgås almenboliglovgivningens muligheder for at afvise boligsøgende.

8.1.1 Husstandens størrelse

Lov om boligforhold, kapitel 2, §§ 13–18 indeholder regler om, at udlejer skal afvise boligsøgende, hvis husstandens størrelse ved lejeaftalens ikrafttræden vil medføre, at boligen vil blive beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum. Dette gælder dog kun, hvis ejendommen er omfattet af reglerne om beboermaksimum, der er fastsat i de nævnte bestemmelser.

En ejendom er omfattet af reglerne om beboermaksimum, hvis:

- kommunen har truffet beslutning om, at de skal gælde, og
- udlejer skriftligt har meddelt kommunen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme.

Der skal med andre ord træffes beslutning både af kommunen og af udlejer, før reglerne gælder for en ejendom.

Efter bekendtgørelsens § 26 kan udlejer i de ejendomme, der ikke er omfattet af reglerne om beboermaksimum, afvise boligsøgende, hvis boligen vil blive beboet af mere end to personer pr. beboelsesrum. Efter denne bestemmelse er det frivilligt for udlejer, om den boligsøgende skal afvises, mens det efter reglerne i boligreguleringsloven om beboermaksimum er obligatorisk at afvise.

Køkken (i modsætning til køkken-alrum), badeværelse, entre og lignende anses ikke for at være beboelsesrum.

Bestemmelsen i bekendtgørelsens § 26 medfører, at boligorganisationen kan forhindre udlejning af mindre boliger til store husstande.

8.1.2 Gæld til boligorganisationen

Efter bekendtgørelsens § 27, stk. 1, kan en boligorganisation afvise udlejning til en boligsøgende, hvis den pågældende har forfalden gæld til den pågældende boligorganisation fra et tidligere eller eksisterende lejeforhold. Der kan f.eks. være tale om lejerestancer eller en ubetalt istandsættelsesregning.

Den boligsøgende kan ikke afvises, hvis:

1. den forfaldne gæld skønnes at være af uvæsentlig betydning,
2. gældskravet er forældet,
3. der er indgået en afdragsordning eller en akkord, som er overholdt af skyldneren, eller
4. den pågældende har opnået en gældssanering, er overholdt.

I forhold til nr. 1 skal der ske en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, mens betingelserne i nr. 2-4 er objektive. Boligorganisationen kan afvise en anmodning om en afdragsordning

Det er en betingelse for, at der kan ske afvisning efter § 27, stk. 1, at det er den boligorganisation, hvor der søges bolig, der har et gældskrav. Det vil sige, at gæld til andre, herunder andre almene boligorganisationer, ikke kan begrunde afvisning.

Hvis et medlem af den boligsøgendes husstand har gæld til boligorganisationen, kan dette heller ikke begrunde afvisning af en boligsøgende, der ikke selv har gæld til boligorganisationen.

Hvis den afviste boligsøgende senere på ny søger bolig i den pågældende boligorganisation, skal der foretages en ny vurdering af, om afvisningsbetingelserne er opfyldt.

8.1.3 Tidligere opsigelse eller ophævelse af lejemål

Ifølge bekendtgørelsens § 28 kan boligorganisationen efter en konkret vurdering afvise en boligsøgende, hvis den pågældende eller et medlem af dennes husstand inden for en periode på to år har fået opsagt eller ophævet et lejemål af en anden boligorganisation, en selvejende institution, kommune eller region i det samme boligområde efter § 85, stk. 1, nr. 4 eller 5, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13, i almenlejeloven.

Det er en betingelse for afvisning, at kommunen har vurderet, at de to boligafdelinger er beliggende i samme boligområde. Det er desuden en betingelse, at boligorganisationen har rimelig grund til at afvise den boligsøgende. Afvisning bør f.eks. i almindelighed ikke ske, hvis den boligsøgende har fået opsagt eller ophævet sit tidligere lejemål på grund af et husstandsmedlems adfærd, når den pågældende ikke længere indgår i husstanden.

En boligorganisation kan efter lovens § 63 e til brug for andre boligorganisationers, selvejende institutioners, kommuners og regioners overvejelser om afvisning videregive oplysning om, at et af boligorganisationens lejemål beliggende i boligområdet er blevet opsagt eller ophævet efter § 85, stk. 1, nr. 4 eller 5, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13, i almenlejeloven. Ifølge § 64, stk. 2 og 4, kan en kommune, en region, en selvejende almen ældreboliginstitution og en selvejende almen ungdomsboliginstitution tilsvarende videregive den nævnte oplysning.

Det er en betingelse, at videregivelsen må anses for nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.

Videregivelsen må alene omfatte oplysninger om navnet og adressen på den pågældende lejer og oplysning om, at opsigelsen eller ophævelsen er sket efter § 85, stk. 1, eller § 90, stk. 1, i almenlejeloven.

Det er yderligere en betingelse for videregivelse af de nævnte oplysninger, at kommunen i den kommune, hvor boligerne er beliggende, har vurderet, at den boligafdeling, hvor den boligsøgende har fået opsagt eller ophævet et lejemål, er beliggende i samme boligområde som den boligafdeling, hvor der nu søges bolig. En sådan vurdering kan foretages både på kommunalt initiativ og på opfordring af boligorganisationerne, der ønsker et sådant samarbejde.

Afvisning efter bekendtgørelsens § 28, stk. 1, kan ikke ske, hvis en lejer ved dom har fået medhold i, at opsigelsen eller ophævelsen var uberettiget. Det samme gælder, hvis lejer har gjort indsigelse mod en opsigelse, og udlejer ikke rettidigt har indbragt sagen for boligretten. Den boligorganisation, der har videregivet oplysningerne, skal derfor give besked herom til de boligorganisationer, der har modtaget disse. Desuden skal oplysningerne som følge af reglerne om databeskyttelse slettes både hos den afgivende og de modtagende boligorganisationer.

Oplysningerne skal altid slettes senest ved udløbet af den 2-årsperiode, der er fastsat i bekendtgørelsens § 28, stk. 1, da de ikke længere vil kunne danne grundlag for afvisning.

Toårsperioden løber fra den dato, hvor opsigelsen eller ophævelsen er kommet frem til den boligsøgende. Opsigelsen eller ophævelsen er kommet frem, når den er nået så langt, at den boligsøgende under normale omstændigheder kan gøre sig bekendt med den. Det vil typisk sige, når brevet er lagt i den pågældendes postkasse eller fremsendt digitalt. Det er uden betydning, om den boligsøgende faktisk læser meddelelsen. Den faktiske fraflytningsdato er uden betydning for beregning af toårsperioden. Hvis

perioden er udløbet før overtagelsesdagen for den ansøgte bolig, kan der ikke ske afvisning efter denne bestemmelse.

Afvisninger efter bekendtgørelsens § 28, stk. 1, skal ifølge § 28, stk. 2, indberettes til Social- og Boligstyrelsen. Indberetningen skal alene indeholde oplysning om, at en boligsøgende er blevet afvist på grundlag af bestemmelsen. Indberetningen skal sendes til kommunen, der videresender den til Social- og Boligstyrelsen.

8.1.4 Afvisning af andre grunde

Efter bekendtgørelsens § 30 kan en boligorganisation afvise en boligsøgende, der ikke kan afvises efter en af de tidligere omtalte bestemmelser. Afvisning kan kun ske i ganske særlige tilfælde, hvor boligorganisationen har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

Bestemmelsen er tænkt som en opsamlingsbestemmelse, der kun helt undtagelsesvis skal anvendes. Det bemærkes, at boligorganisationen skal foretage en konkret individuel vurdering i forbindelse med afvisningen. På samme måde skal boligorganisationen foretage en konkret vurdering ved den pågældendes eventuelle senere ansøgninger om bolig.

8.2 Regler for særlige områder

8.2.1 Afvisning på grund af straffeattest ved udlejning i udsatte boligområder

Før der indgås lejeaftale om en bolig i et udsat boligområde, jf. lovens § 61 a, stk. 1, kan boligorganisationen efter bekendtgørelsens § 29, stk. 1, forlange, at den boligsøgende fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister (Kriminalregisteret), for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Boligorganisation bestemmer selv, om den vil kræve forevisning af straffeattest. Det kan ikke forlanges, at straffeattesten er ren, men hvis den indeholder tilførsler om kriminalitet, som boligorganisationen vurderer, har betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen efter bekendtgørelsens § 29, stk. 2, afvise udlejning til den boligsøgende.

Straffeattesten er dynamisk i den forstand, at visse straffedomme slettes efter en kortere eller længere årrække. En boligsøgende, der er blevet afvist på grundlag af bestemmelsen, mister ikke sin plads på ventelisten, hvis der fortsat betales ajourføringsgebyr. Den pågældende kan således senere på ny søge bolig i afdelingen og vil ikke kunne afvises, hvis straffeattesten på dette tidspunkt ikke indeholder tilførsler om kriminalitet af betydning for trygheden i boligområdet.

Boligorganisationen skal som følge af reglerne om databeskyttelse destruere eller tilbagelevere straffeattesterne umiddelbart efter, at der er truffet beslutning om eventuel afvisning efter § 29, stk. 2. Boligorganisationen må heller ikke registrere eller videregive oplysninger om indholdet af straffeattesterne.

Det bemærkes, at boligorganisation og kommunen kan fastlægge kriterier for fleksibel udlejning om, at tilflyttere ikke må have modtaget en dom inden for f.eks. de seneste to kalenderår, svarende til kriteriet

for udpegning af udsatte boligområder, hvis dette vurderes at være sagligt og proportionelt, f. eks. ud fra de socioøkonomiske kriterier for udsatte boligområder.

8.2.2 Afvisning ved kombineret udlejning i områder med høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet

Lovens § 51 b, stk. 1, 1. pkt., indeholder regler om, at kommunen kan træffe beslutning om, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise visse boligsøgende (kombineret udlejning).

Efter bestemmelsen kan kommunen beslutte, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende på ventelisten til familieboliger, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik.

Da kun boligsøgende, der ikke allerede har bolig i afdelingen, skal afvises, kan en lejer få en anden bolig i samme afdeling ved oprykning i afdelingen, Boligsøgende, der ønsker at flytte på tværs af boligafdelinger i samme organisation skal leve op til kravene efter kombineret udlejning. Derimod kan den boligsøgende flytte til en anden bolig i afdelingen. Det gælder dog ikke, hvis området samtidig er udpeget som omdannelsesområde, og den boligsøgende skal afvises efter reglerne for omdannelsesområder, jf. afsnit 8.2.3., eller kan afvises efter andre regler.

Kommunen kan efter § 51, stk. 1, 2. pkt., desuden beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt ovenfor, også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse efter lov om aktiv socialpolitik. Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter denne bestemmelse, at der også er truffet beslutning efter 1. pkt., jf. ovenfor, men det er ikke et krav, at de to beslutninger træffes samtidig.

Afvisning efter reglerne om kombineret udlejning kan kun ske, når den boligsøgende modtager de offentlige ydelser, som er nævnt ovenfor. Der kan således f.eks. ikke ske afvisning af straffede efter disse regler. I visse tilfælde kan der i stedet ske afvisning efter de almindelige regler om afvisning af boligsøgende på ventelisten, jf. afsnit 8.1. om generelle afvisningsregler.

Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.

Ved afvisning af boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension er det afgørende, at de pågældende aktuelt modtager førtidspension. Det er uden betydning, hvor længe dette har været tilfældet.

Afvisning af de andre ydelsesmodtagere forudsætter, at både den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager en af de nævnte ydelser og har gjort det i 6 måneder. 6-månedersperioden beregnes for den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle hver for sig.

Perioder, hvor den boligsøgende har modtaget en af ovennævnte ydelser under barsel, regnes ikke med i 6-måneders perioden.

Ifølge lovens § 51 b, stk. 8, kan boligen udlejes til en boligsøgende, der modtager en af de nævnte ydelser, hvis den ikke kan udlejes til andre boligsøgende på ventelisten. Alternativt kan kommunen og boligorganisationen aftale at lade boligen stå tom i en periode. Se nærmere i afsnit 8.2.4. om udlejningstiltag og dækning af lejetab i disse tilfælde.

Opgørelse af 6-måneders perioden

6-månedersperioden beregnes som sammenhængende hele kalendermåneder. Den regnes således fra den 1. i måneden efter, at den boligsøgende har fået udbetalt kontanthjælp m.v. påbegyndt. Fristen afbrydes, hvis den pågældende i en hel kalendermåned ikke modtager kontanthjælp m.v. Det vil sige, at der løber en ny 6-måneders periode fra det tidspunkt, hvor den pågældende igen modtager kontanthjælp m.v.

Eksempel 1

Den boligsøgende modtager kontanthjælp m.v. fra 15. januar. 6-månedersfristen regnes fra 1. februar og udløber 31. juli. Den boligsøgende skal afvises fra 1. august.

Eksempel 2

Den boligsøgende modtager kontanthjælp m.v. fra 15. januar. 6-månedersfristen regnes fra 1. februar. Den boligsøgende modtager ikke kontanthjælp m.v. i perioden 1. marts til 15. marts. 6-månedersperioden afbrydes ikke, da der er tale om mindre end en kalendermåned. Den boligsøgende skal således afvises fra 1. august.

Eksempel 3

Den boligsøgende modtager kontanthjælp m.v. fra 15. januar. 6-månedersfristen regnes fra den 1. februar. Den boligsøgende modtager ikke kontanthjælp m.v. i perioden 1. marts til 2. april. Der løber en ny 6-måneders frist fra 1. maj, og den boligsøgende kan ikke afvises før 1. november.

Områder, der kan benytte kombineret udlejning

Regler om hvilke områder, der kan benytte kombineret udlejning, er fastsat i lovens § 51 b, stk. 3 og 4, og i bekendtgørelsens § 35. Social- og Boligstyrelsen beregner og offentliggør på styrelsens hjemmeside, hvilke områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, i loven. Social- Bolig- og Ældreministeriet offentligfør listen over udpegede områder hver 1. december.

Varighed og evaluering

Efter § 51 b, stk. 10 foretager kommunalbestyrelsen hvert 5. år en evaluering af beboersammensætningen i området med henblik på at vurdere, om der fortsat skal ske afvisning af de i stk. 1 nævnte boligsøgende. Social- og boligministeren kan kræve, at kommunalbestyrelsen tilbagekalder sin beslutning, når der indtræder en væsentlig ændring af beboersammensætningen.

Der er ikke regler for, hvor længe kombineret udlejning kan anvendes, når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om anvendelse af ordningen.

Kommunalbestyrelsens beslutning skal træffes, mens det pågældende område er på Social-, Bolig- og Ældreministeriets liste over områder, der opfylder betingelserne, jf. pkt. 1. Med henblik på at vurdere om kombineret udlejning fortsat skal anvendes, skal kommunalbestyrelsen hvert 5. år evaluere beboersammensætningen i de områder, hvor kombineret udlejning anvendes. Evalueringen indsendes til Social-, Bolig- og Ældreministeriet.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet kan dog kræve kombineret udlejning standset, hvis der sker en væsentlig ændring af beboersammensætningen, og kommunen ikke selv tager initiativ til at standse ordningen.

Indberetning til Social- og Boligstyrelsen

Når kommunen har truffet beslutning om at anvende reglerne om kombineret udlejning, skal dette indberettes til Social- og Boligstyrelsen, jf. § 51 b, stk. 1 sidste pkt.

Kommunen skal desuden foretage en årlig indberetning af nøgletal, herunder antallet af kontanthjælpsmodtagere m.v., der er afvist efter bestemmelsen. Indberetningen skal ske på et særligt skema, der findes på Social- og Boligstyrelsens hjemmeside –

link: Særlige anvisnings- og udlejningsregler | Social- og Boligstyrelsen (sbst.dk)

Skemaet indsendes hvert år til Social- og Boligstyrelsen senest den 1. september og skal omfatte opgørelsesperioden 1. juni året før til 31. maj i indberetningsåret.

Udlejningsprocedure

Kommunen, påser, om den boligsøgende modtager de relevante ydelser forud for udlejning, og meddeler boligorganisationen, om en boligsøgende skal afvises, jf. § 51 b, stk. 7.

<u>Proceduren ved udlejning vil normalt være følgende</u>:

- Boligorganisationen skriver til et passende antal af de boligsøgende, der står øverst på ventelisten, og tilbyder den ledige bolig.
- Boligorganisationen oplyser samtidig, at kontanthjælpsmodtagere m.v. ikke kan komme i betragtning til udlejning, men at en afvist kontanthjælpsmodtager m.v., som var opnoteret på boligorganisationens venteliste på det tidspunkt, hvor kommunen traf beslutning om kombineret udlejning, i stedet kan komme i betragtning til at få anvist en anden passende bolig af kommunen (se næste afsnit om Erstatningsbolig til afvist boligsøgende).
- Boligorganisationen orienterer i brevet desuden om, at boligorganisationen vil indhente oplysninger fra kommunen, om den boligsøgende er kontanthjælpsmodtager m.v., og om, at kommunen i fornødent omfang vil indhente oplysninger fra fraflytningskommunen.

- Interesserede boligsøgende melder deres interesse til boligorganisationen. Vedkommende skal samtidig tilkendegive, om en ægtefælle/samlever skal flytte med ind i boligen og dennes navn og personnummer. Hvis der skal tilbydes erstatningsbolig, vil det være hensigtsmæssigt for en

effektiv sagsgang, at der spørges ind til den kommende husstandsstørrelse, idet en erstatningsbolig skal passe til husstandens størrelse.

Boligorganisationen beder kommunen om at kontrollere, om de interesserede boligsøgende og deres eventuelle ægtefælle eller samlever gennem mindst to år opfylder kriterierne for afvisning.

Boligorganisationen meddeler samtidig kommunen de relevante oplysninger om den ledige bolig, herunder hvilken dato den boligsøgende er opskrevet til bolig i afdelingen, og om husstandens størrelse til kommunens brug ved evt. tildeling af erstatningsbolig.

- Hvor det er nødvendigt, indhenter kommunen oplysninger fra den boligsøgendes fraflytningskommune. Dermed konstateres det, hvem der opfylder betingelserne for at leje boligen, og hvem der som kontanthjælpsmodtager m.v. på ventelisten, der ikke får mulighed for at komme i betragtning til den konkrete bolig og skal have anvist en erstatningsbolig. Der stilles ikke krav om særligt samtykke fra den boligsøgende til indhentning af oplysningerne.

En boligsøgende kan f.eks. opfylde et kriterie i forhold til fleksibel udlejning om at være i beskæftigelse men skal alligevel afvises, hvis den boligsøgende i en længere periode umiddelbart før tilbuddet om bolig har modtaget kontanthjælp m.v.

Ved afvisning bevarer den boligsøgende sin anciennitet og kan så blive godkendt til den næste ledige bolig i afdelingen, hvis perioden for modtagelse af offentlige forsørgelsesydelser er afbrudt.

Erstatningsbolig til afviste boligsøgende

Efter lovens § 51 b, stk. 9, skal kommunen anvise en anden passende bolig til boligsøgende, som er blevet afvist efter reglerne om kombineret udlejning. Det er en betingelse, at den pågældende er registreret som boligsøgende i boligorganisationen senest på datoen for kommunens beslutning om, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter stk. 1. Retten til erstatningsbolig gælder også, hvis den boligsøgende, der afvises, bor i en anden kommune.

Hvis kommunen har truffet beslutning om afvisning efter § 51 b, stk. 1, 2. pkt. (førtidspensionister, dagpengemodtagere og modtagere af ressourceforløbsydelse), senere end beslutningen om afvisning efter stk. 1, 1. pkt. (modtagere af selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp) vil det være afgørende for retten til erstatningsbolig for boligsøgende omfattet af beslutningen efter 2.pkt., at disse har været registreret som boligsøgende senest på datoen for kommunens beslutning efter 2. pkt.

Bestemmelsen om erstatningsbolig skal forstås sådan, at det er den kontanthjælpsmodtager m.v., der står øverst på ventelisten blandt dem, der har sagt ja tak til en ledig bolig, der skal have tilbudt en erstatningsbolig.

Anvisning af erstatningsbolig skal så vidt muligt ske senest 6 måneder efter, at den boligsøgende modtager meddelelse om afvisning.

En passende bolig har enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den bolig, den boligsøgende er blevet afvist fra, medmindre denne bolig ville være blevet beboet af mere end to personer pr. beboelsesrum.

Hvis den søgte bolig ville være blevet beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum, skal kommunen så vidt muligt anvise en bolig, som har så mange beboelsesrum, at den ikke vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, idet det følger af bekendtgørelsens § 1, stk. 4, at kommunen ved anvisning så vidt muligt bør følge §§ 26-30.

Boligorganisationen kan efter bekendtgørelsens § 26 afvise en boligsøgende, hvis boligen vil blive beboet af mere end to personer pr. beboelsesrum. I så fald bevarer den boligsøgende sin plads på ventelisten. Der tilbydes ikke en erstatningsbolig ved afvisning efter bekendtgørelsens § 26.

Kommunen har kun pligt til at anvise én anden passende bolig. Hvis den boligsøgende afviser kommunens tilbud om anden passende bolig, bevarer den pågældende sin anciennitet på ventelisten, men kommunen har ikke pligt til at anvise en erstatningsbolig ved fornyet afvisning.

Bevarelse af førstepladsen på ventelisten får således kun betydning for den boligsøgende, hvis denne på et senere tidspunkt ikke længere opfylder betingelserne for afvisning, jf. lovens § 59, stk. 1, hvis der senere træffes beslutning om, at der ikke længere skal være kombineret udlejning i området, eller hvis der senere søges en bolig i en afdeling, der ikke er beliggende i et område med kombineret udlejning.

Oprykning

Afvisningsreglerne gælder ikke for boligsøgende på oprykningsventelisten, som allerede har en bolig i samme afdeling. Derimod gælder de for boligsøgende på oprykningsventelisten, der har en bolig i en anden afdeling i boligorganisationen.

Boligsøgende på oprykningsventelisten, der afvises til bolig i en anden afdeling, har efter Social- og Boligstyrelsens opfattelse ikke ret til en erstatningsbolig, idet de pågældende allerede har en bolig.

Kommunal anvisning af den afviste boligsøgende

Kommunen kan løfte sin pligt til at tilbyde en erstatningsbolig ved anvendelse af reglerne om kommunal anvisning.

Efter lovens § 59, stk. 1, har kommunen ret til at råde over indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Efter stk. 2, kan boligorganisationen indgå aftale med kommunen om, at der stilles yderligere boliger til rådighed.

Hvis denne aftalemulighed, jf. § 59, stk. 2, ikke giver kommunen adgang til et tilstrækkeligt antal boliger, kan kommunen efter § 59, stk. 4, træffe beslutning om, at boligorganisationen skal stille ledige familieboliger i afdelinger i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet (det vil sige områder, hvor der kan træffes beslutning om kombineret udlejning) til rådighed for kommunen med henblik på at styrke beboersammensætningen i området.

Kommunens beslutning efter lovens § 59, stk. 4, skal indberettes til Social- og Boligstyrelsen.

Kommunens beslutning om anvisningsret efter § 59, stk. 4, kan vedrøre alle eller en del af boligerne i det pågældende område. Vedrører beslutningen kun en del af boligerne, kan den benyttes samtidig med,

at reglerne om kombineret udlejning anvendes for de øvrige boliger. Det vil sige, at disse udlejes efter venteliste med afvisning af kontanthjælpsmodtagere m.v.

Er der truffet beslutning om kommunal anvisningsret til samtlige almene familieboliger i området, opstår der ikke spørgsmål om erstatningsbolig. Dette skyldes, at kommunal anvisning ikke sker efter venteliste, hvorfor ingen kan blive sprunget over som følge af reglerne om kombineret udlejning.

I kommuner, hvor der er truffet beslutning om kombineret udlejning, kan Social- og Boligstyrelsen efter lovens § 59, stk. 5, godkende, at det antal boliger, som boligorganisationerne i kommunen stiller til rådighed for kommunen efter § 59, stk. 1 og 2, i afdelinger, der ikke er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, forhøjes med et antal boliger, der svarer til 1/3 af antallet af udlejninger i de afdelinger, der er omfattet af kommunens beslutning om kombineret udlejning.

Det vil sige, at boligorganisationen skal stille indtil hver fjerde (eller en aftalt højere andel) af de ledige familieboliger i afdelinger, der ikke er omfattet af kombineret udlejning, til rådighed efter lovens § 59, stk. 1 og 2. Herudover skal der i disse afdelinger stilles yderligere et nærmere bestemt antal boliger til kommunens rådighed. Dette antal fastlægges ved styrelsens godkendelse, idet den samlede forhøjelse udgør højst 1/3 af antallet af udlejninger i afdelinger med kombineret udlejning. Dette antal fordeles mellem de berørte afdelinger på grundlag af kommunens indstilling herom.

Der er ikke fastsat regler om fordelingen hen over året af disse ekstra boliger, der stiles til rådighed.

Reglerne om kommunal anvisning er nærmere omtalt i afsnit 5.3.

8.2.3 Afvisning af boligsøgende, der søger familiebolig i omdannelsesområder

Efter lovens § 51 c, stk. 1, og bekendtgørelsens § 37, stk. 1, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten til en familiebolig i et omdannelsesområde, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. En person, som har været samlevende med den boligsøgende i mindst 2 år, sidestilles med en ægtefælle.

Boligsøgende, der allerede bor i den pågældende afdeling, skal ikke afvises og kan udnytte opryknings-retten til en anden bolig i samme afdeling, mens den pågældende ikke kan rykke op til en bolig i en anden afdeling, der er beliggende i et omdannelsesområde, eller hvor den pågældende skal afvises efter reglerne om kombineret udlejning. Er den ønskede bolig beliggende i et boligområde, der hverken er et omdannelsesområde eller omfattet af kombineret udlejning, kan der ske oprykning, medmindre den boligsøgende kan afvises efter de almindelige afvisningsregler, jf. afsnit 8.1.

Det er ikke afgørende, hvor længe den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle har modtaget en af de nævnte ydelser, men alene om den pågældende aktuelt modtager en sådan ydelse.

Den afviste har ikke ret til at få tilbudt en erstatningsbolig.

For at sikre at der sker afvisning, skal kommunen inden udlejningen påse, at den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle ikke modtager en af de nævnte ydelser. Hvis kommunen meddeler boligor-

ganisationen, at den pågældende modtager sådanne ydelser, afviser boligorganisationen at udleje til den pågældende, således at boligen går videre til den øverste på ventelisten, der ikke er ydelsesmodtager. Er der kun ydelsesmodtagere på ventelisten, må boligen stå tom, indtil den på anden måde, f.eks. efter annoncering, kan udlejes. Se nærmere i afsnit 8.2.4. om udlejningstiltag og dækning af lejetab i disse tilfælde.

Efter lovens § 51 c, stk. 4, og bekendtgørelsens § 37, stk. 2, kan kommunen i helt særlige tilfælde dispensere fra kravet om afvisning. I bekendtgørelsens § 37, stk. 2, angives en række forhold, som kommunen bl.a. skal lægge vægt på ved sin afgørelse. De nævnte hensyn er ikke udtømmende, og kommunen skal foretage en konkret individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde.

I vurderingen af om der kan gives dispensation, skal kommunen efter bekendtgørelsens § 37, stk. 2, nr. 1, bl.a. lægge vægt på, om den boligsøgende eller dennes ægtefælle har udsigt til inden for en kort periode at komme i arbejde eller under uddannelse. For at lade dette hensyn indgå i vurderingen forudsætter det, at der er konkrete grunde til at antage, at den pågældende har udsigt til at komme i arbejde eller under uddannelse.

Efter stk. 2, nr. 2, kan der tages hensyn til, om den boligsøgende eller dennes ægtefælle må antages at overgå til førtids- eller folkepension inden for kort tid.

Efter stk. 2, nr. 3, kan der tages hensyn til den boligsøgendes udsigt til at opnå en bolig uden for området. Det forhold at den boligsøgende står langt nede på ventelisten til en bolig i et andet område, kan ikke i sig selv begrunde dispensation.

Endelig kan der efter stk. 2, nr. 4, lægges vægt på andre særlige forhold, der efter omstændighederne vil medføre, at en afvisning vil ramme den boligsøgende uforholdsmæssigt hårdt. Bestemmelsen er en opsamlingsbestemmelse, hvis nærmere indhold ikke er fastsat i bekendtgørelsen. Her er det op til kommunens vurdering at afgøre, om der foreligger sådanne særlige forhold.

Det bemærkes, at det er den boligsøgendes forhold, der er afgørende for vurderingen af, om der skal gives dispensation. Det forhold, at der i et omdannelsesområde findes en bolig, der er særligt velegnet til den pågældende boligsøgende, kan ikke i sig selv begrunde en dispensation.

Kommunen skal hvert år den 1. juli indberette antallet af dispensationer i det forløbne år til Social- og Boligstyrelsen. Indberetning skal således ske første gang den 1. juli 2020 for perioden fra 1. juli 2019.

Hvis kommunen vurderer, at den boligsøgende har et påtrængende boligsocialt behov, kan kommunen vælge at stille en bolig i et andet område til rådighed efter reglerne om kommunal anvisning, jf. afsnit 5.3., som alternativ til at give en dispensation.

Ordningen om afvisning af boligsøgende i omdannelsesområder gælder indtil det tidligste af disse tidspunkter, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 6:

- Området i fire år i træk ikke har været udpeget som et omdannelsesområde
- Udviklingsplanen er gennemført eller
- Senest den 1. januar 2030.

8.2.4 Særligt om ledige boliger ved afvisning

Når boligsøgende afvises efter reglerne om kombineret udlejning eller omdannelsesområder, kan dette medføre, at boliger må stå tomme, hvis der ikke er andre på ventelisten end boligsøgende, der opfylder kriterierne for at skulle afvises. Reglerne om, hvornår boligerne må eller skal stå tomme og reglerne om dækning af det lejetab, der følger af tomme boliger, er forskellige for de to områdetyper, jf. nedenfor.

Der skal under alle omstændigheder gøres en særlig indsats for at minimere lejetabet ved hurtigst muligt at få boligerne udlejet til boligsøgende, der ikke opfylder kriterierne for at skulle afvises. Dette kan f.eks. ske ved kommunal anvisning eller ved annoncering relevante steder. Udlejning efter annoncering omtales nærmere i afsnit 5.7.

Ledige familieboliger som følge af kombineret udlejning

Reglerne om kombineret udlejning er beskrevet i afsnit 8.2.2. Af disse regler følger, at en række nærmere angivne boligsøgende skal afvises ved udlejning af ledige familieboliger i områder med kombineret udlejning. Når dette sker, udlejes boligen til den næste på ventelisten, der ikke skal afvises.

Efter lovens § 51 b, stk. 8, 1. pkt., må boligerne alligevel udlejes til den personkreds, der skal afvises, hvis der ikke er andre boligsøgende på ventelisten. Kommunen og boligorganisationen kan dog efter stk. 8, 2. pkt., i stedet aftale, at boligerne kan stå tomme i op til 12 måneder efter, at de er blevet ledige.

Samtidig med, at kommunen og boligorganisationen indgår aftale om at lade boligerne stå tomme, skal de efter stk. 8, 5. pkt., aftale, om kommunen, boligorganisationen eller parterne i fællesskab afholder udgifterne til lejetab.

Efter 6. pkt. må afdelingen ikke belastes af lejetabet. I det omfang boligorganisationen skal tage del i omkostningerne til dækning af lejetab, skal udgiften derfor afholdes af boligorganisationens dispositionsfond.

Ledige familieboliger som følge af afvisning i omdannelsesområder

Reglerne om afvisning i omdannelsesområder indebærer, at en række nærmere angivne boligsøgende skal afvises ved udlejning af ledige familieboliger.

Hvis boligen ikke kan udlejes til andre end de pågældende boligsøgende, skal den stå ledig, indtil dette kan ske, f.eks. ved kommunal anvisning eller annoncering. I disse tilfælde kan kommunen og boligorganisationen ikke aftale, at der skal ske udlejning til en boligsøgende, der opfylder kriterierne for at skulle afvises.

Der er ikke fastsat særlige regler om dækning af lejetab i den forbindelse. Det vil sige, at de almindelige regler om dækning af lejetab finder anvendelse. Det følger af lovens § 20, stk. 2, at sådanne tab betales af boligorganisationens dispositionsfond.

9. Overgang af brugsretten til boligen efter almenlejelovens regler

I visse tilfælde kan brugsretten til en bolig overgå til en anden person uden om ventelisten. Reglerne om overgang af brugsretten følger af almenlejelovens kapitel 12 (§§ 64-77). Reglerne gælder som udgangspunkt for alle almene boliger, dvs. såvel familie-, ungdoms- og ældreboliger som skæve boliger. Der er dog også undtagelser, jf. nedenfor.

Undtagelser, der specifikt vedrører fremleje eller bytte af ældre- og ungdomsboliger eller boliger i bofællesskaber, er omtalt under de enkelte afsnit.

Der er herudover i reglerne om fremleje og bytte af boliger fastsat begrænsninger i adgangen til at fremleje og bytte lejemål i udsatte boligområder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder. Det følger således af bestemmelserne, at personer, der ikke opfylder betingelserne for anvisning af en bolig i et udsat boligområde, ikke ved fremleje eller bytte kan få en sådan bolig. Ved fremleje eller bytte i strid med reglerne vil lejemålet kunne ophæves i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 6. Der findes ikke tilsvarende begrænsninger i forhold til forebyggelsesområder

Efter almenlejelovens § 4, stk. 3, kan reglerne om brugsrettens overgang fraviges i udslusningsboliger. Det er en betingelse, at aftalen fremgår af lejekontrakten og er godkendt af kommunen.

Efter almenlejelovens § 4, stk. 4, finder reglerne om brugsrettens overgang ikke anvendelse på startboliger og inklusionsboliger. Dette kræver ikke en aftale herom. Det vil sige, at disse boliger ikke kan fremlejes, byttes eller overgå til andre ved ændringer i lejers privatliv, jf. reglerne om fortsættelse af lejeforhold i almenlejelovens §§ 70-75.

I visse tilfælde kan der også ske overgang af en ventelisteplads. Reglerne herom omtales i afsnit 5.1.4.

9.1 Fremleje

9.1.1 Fælles bestemmelser

En lejer i en almen bolig er berettiget til at fremleje boligen helt eller delvist efter almenlejelovens §§ 64-68. Bestemmelserne giver lejer ret til at fremleje, men opstiller en række begrænsninger i fremlejeretten

Ved fremleje er der tale om, at lejer videreudlejer boligen helt eller delvist til en anden. Fremlejeforholdet er alene baseret på en kontrakt mellem lejer og fremlejetager. Fremlejetageren står således ikke i et retsforhold til udlejer, og der skal ikke indgås nogen kontrakt mellem fremlejetager og udlejer. Reglerne om boligorganisationens udlejning af almene boliger finder derfor ikke anvendelse. Dette gælder såvel lovens som bekendtgørelsens bestemmelser.

Almenlejelovens § 66 om fremlejeaftalen og lejefastsættelsen gælder både ved fremleje af hele boligen og ved fremleje af dele af denne.

Efter § 66, stk. 1, skal fremlejelejeaftalen indgås skriftligt, og lejeren skal give udlejeren kopi af aftalen, inden fremlejeperiodens begyndelse. Det kan ikke stilles som krav, at aftalen indgås på en blanket, men det vil være hensigtsmæssigt at anvende den autoriserede typeformular.

Fremlejeforholdet er ikke omfattet af almenlejeloven men af lejeloven. Derfor kan typeformular A10 anvendes til lejekontrakt. Denne kan findes på Social-, Bolig- og Ældreministeriets hjemmeside. :

Link: https://www.sm.dk/publikationer/2022/sep/ny-lejekontraktsformular-for-beboelse-typeformular-a-10-udgave

Efter almenlejelovens § 66, stk. 3, kan lejeren ikke betinge sig en højere leje i fremlejeforholdet, end lejer selv betaler for boligen. Sker dette, kan udlejeren modsætte sig fremlejeaftalen. Da det ikke er meningen, at enkelte lejere skal kunne tjene penge på fremleje, vil udlejer som alt overvejende hovedregel skulle modsætte sig fremleje i disse situationer.

9.1.2 Fremleje af en del af boligen

Efter almenlejelovens § 64 har en lejer ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Køkken, badeværelse, entre m.v. regnes ikke for beboelsesrum. Der gælder ikke nogen tidsmæssig begrænsning for retten til at fremleje efter denne bestemmelse, men det er en betingelse, at lejer fortsat også selv bor i boligen.

Da lejer har en ubetinget ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum, kan udlejer ikke kræve en ansøgning om godkendelse, men udlejer skal orienteres om fremlejen og have en kopi af fremlejeaftalen, jf. afsnit 9.1.1.

Udlejer skal dog modsætte sig fremlejeforholdet, hvis boligen efter fremlejeforholdets begyndelse vil blive beboet af mere end en person pr. beboelsesrum. Udlejer kan derfor forlange oplysning om hvor mange personer, der efter fremlejeforholdets begyndelse, bor i boligen.

Det fremgår endvidere af almenlejelovens § 64, stk. 3, at ved fremleje af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven, skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder de fleksible udlejningskriterier for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter. Lejer skal sende dokumentation til udlejer for, at fremlejetager opfylder kriterierne.

Bestemmelsen om fremleje af en del af boligen gælder ikke for enkeltværelser – det vil sige boliger uden eget køkken, uanset om lejeaftalen omfatter et eller flere værelser, jf. almenlejelovens 77, stk. 2.

9.1.3 Fremleje af hele boligen

Efter almenlejelovens § 65 har lejeren ret til at fremleje hele boligen. Bestemmelsen gælder både for lejligheder og for enkeltværelser, men efter almenlejelovens § 77, stk. 1, ikke for blandede lejemål. Blandede lejemål er lejemål, hvor bolig og andet end bolig er udlejet på samme kontrakt. Dog anses en lejeaftale om en bolig og en garage ikke for at være et blandet lejemål.

Fremlejeforholdet må højst vare i 2 år og skal derfor indgås på en tidsbegrænset lejekontrakt.

Det er en betingelse for retten til at fremleje hele boligen, at lejeren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende. Der kan efter omstændighederne være tale om sygdom hos en ægtefælle eller samlever, eller et mindreårigt barn, som bor i boligen. Boligorganisationen påser, at betingelsen er opfyldt, og kan kræve dokumentation for årsagen til ønsket om fremleje.

Efter retspraksis anses lejerens fravær ikke for at være midlertidigt i de tilfælde, hvor lejeren f.eks. ønsker at flytte sammen med en anden i et "prøvesamliv", idet formålet med et sådant "prøvesamliv" må antages at være at afprøve, om samlivet senere skal blive permanent. Fraværet anses heller ikke for midlertidigt, hvis det skyldes ansættelse et andet sted i Danmark eller i udlandet, når ansættelsen ikke er tidsbegrænset.

Udlejeren kan modsætte sig fremlejen, hvis det samlede antal af beboere i boligen derved vil komme til at overstige antallet af beboelsesrum, jf. almenlejelovens § 65, stk. 2, nr. 1.

Udlejeren kan efter § 65, stk. 2, nr. 2, desuden modsætte sig fremleje af hele boligen, når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. Det vil efter en konkret vurdering kunne være tilfældet, hvis fremlejetageren ved ventelisteudlejning ville kunne eller skulle afvises efter gældende regler f.eks. fordi den pågældende tidligere har fået ophævet et lejeforhold på grund af alvorlige husordensovertrædelser.

Derimod vil det ikke være tilstrækkelig grund til at modsætte sig fremlejen, at fremlejetageren ikke opfylder betingelserne for fortrinsret, hvor der er aftalt fleksibel udlejning.

Det vil heller ikke være tilstrækkelig grund til at modsætte sig fremlejen, at fremlejetageren har gæld til boligorganisationen, da det også under fremlejeperioden er lejer selv, der i forhold til boligorganisationen hæfter for alle betalinger og som derfor bærer risikoen for manglende betaling, ligesom det er lejer selv, der hæfter for fremlejetagerens eventuelle skadegørende handlinger.

Efter § 65, stk. 3, skal udlejer modsætte sig fremleje, hvis reglerne § 14, stk. 1, i boligforholdsloven om beboermaksimum gælder for ejendommen og fremlejen vil medføre, at lejligheden vil blive beboet af mere end to personer pr. beboelsesrum.

Efter § 65, stk. 4, kan udlejer ved fremleje af almene ungdomsboliger, almene ældreboliger (herunder plejeboliger) og ustøttede almene plejeboliger stille krav om, at fremlejen af den pågældende bolig sker til en person, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter. Det er en betingelse, at dette krav skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen på sådanne boliger.

Efter § 65, stk. 5, skal en bolig i et bofællesskab også i fremlejeperioden bebos af personer, der opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en sådan bolig. Såfremt der er et udvalg i et bofællesskab, der godkender nye beboere, har dette udvalg ikke beføjelse til at afvise en eventuel fremlejetager. Fremlejeforholdet er en lejeaftale og reguleres i lejeloven.

Efter § 65, stk. 6, gælder, at ved fremleje af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven, skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer,

som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter (de obligatoriske fleksible udlejningskriterier).

Endelig fremgår af § 65, stk. 7, at lejeren, senest 2 uger før denne indgår en fremlejeaftale, skal underrette udlejeren om:

- Årsagen til lejerens midlertidige fravær,
- Hvem lejeren agter at fremleje til, herunder om den pågældende opfylder de betingelser, der er omtalt ovenfor, hvis der er tale om en almen ungdomsbolig, en almen ældrebolig eller en bolig i et bofællesskab,
- Antallet af personer i boligen og
- Den krævede lejes størrelse.

Har udlejeren ikke modsat sig den pågældende fremlejeaftale senest 2 uger efter lejerens underretning, kan lejeren indgå aftalen, som udlejer ikke senere kan gøre indsigelse imod.

Det kræver samtykke fra lejers ægtefælle, også når denne ikke står på lejekontrakten, hvis fremlejen medfører, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig som grundlag eller som grundlag for ægtefællens eller den anden ægtefælles virksomhed, jf. almenlejelovens § 68.

9.2 Bytte

En lejer har efter almenlejelovens § 69 som udgangspunkt ret til at bytte sin bolig med en lejer af en anden bolig, således at denne overtager lejligheden. Virkningen af bytte omtales nedenfor i afsnit 9.2.3.

9.2.1 Generelle regler

Bytteregler gælder for lejere af almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og skæve boliger. De gælder således også for lejere af almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en region eller en selvejende almen ældreboliginstitution og for almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Bytteregler i almenlejeloven gælder for såvel beboelseslejligheder som for enkeltværelser. Bytteregler-ne i almenlejeloven gælder ifølge § 77, stk. 1, ikke for blandede lejemål. Blandede lejemål er lejemål, hvor bolig og lokaler til andet end bolig er udlejet på samme kontrakt. Dog anses en lejeaftale om en bolig og en garage ikke for at være et blandet lejemål.

Det er ikke et krav, at den bolig, der byttes med, er almen. Der kan således også byttes med en lejer af en privat udlejningsbolig. Derimod kan der ikke byttes med ejerboliger eller med medlemmer af private andelsboligforeninger.

Efter almenlejelovens § 69, stk. 2, kan udlejer modsætte sig bytte, når:

- Den fraflyttende lejer ikke har beboet boligen i 3 år, eller
- Boligen efter byttet vil blive beboet af flere end en person pr. beboelsesrum, eller
- Udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen.

Udlejeren vil f.eks. i visse tilfælde kunne have rimelig grund til at modsætte sig byttet, hvis bytteparten tidligere har haft bolig i den pågældende boligorganisation og har fået lejemålet opsagt eller ophævet på grund af husordensovertrædelser eller restancer med betaling af husleje m.v. Udlejeren kan også efter en konkret vurdering have rimelig grund til at modsætte sig bytte af boligen, hvis den påtænkte byttepart kunne eller skulle have været afvist ved udlejning efter ventelisten.

Derimod vil udlejeren ikke kunne modsætte sig byttet alene med den begrundelse, at bytteparten ikke opfylder eventuelle kriterier ved fleksibel udlejning eller med den begrundelse, at den fraflyttende lejer har gæld til boligorganisationen. Se dog også afsnit 9.2.2. om særlige regler for visse boligtyper.

Kravet om 3 års beboelse forud for bytte er ikke betinget af, at lejeren selv har været lejer i 3 år. F.eks. kan en samlever, som har boet i boligen i 3 år, fortsætte lejeforholdet efter ophør af samliv og herefter bytte sin bolig, selv om samleveren ikke har været lejer i 3 år, men blot har boet i boligen i 3 år, jf. almenlejeboligen § 69, stk. 2, nr. 1.

Udlejeren har ikke pligt til at modsætte sig et bytte, selv om en af de tre situationer foreligger. Hvis boligorganisationen eksempelvis finder det hensigtsmæssigt at tillade et bytte, selv om lejeren ikke har boet i lejligheden i 3 år, hvis lejeren f.eks. har behov for at bytte bolig som følge af et nyt job i en anden del af landet, eller lejeren ikke længere har råd til sin oprindelige bolig, så bør boligorganisationen udforme retningslinjer, der beskriver dette og lignende situationer, så der sikres gennemsigtighed for beboerne.

Hvis ejendommen er omfattet af reglerne om beboermaksimum i § 14, stk. 1 i boligforholdsloven, skal udlejer derimod efter almenlejelovens § 69, stk. 3, modsætte sig et bytte, der vil medføre, at lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Køkken, badeværelse, entre og lignende anses ikke som beboelsesrum.

Endelig fremgår af § 69, stk. 7, at ved bytning af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven, skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder kriterierne for fleksibel udlejning i området for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Hvis en lejer bytter bolig, og samtidig er opskrevet til intern oprykning i organisationen, bevarer lejeren sit ventelistenummer, hvis vedkommende bytter bolig inden for boligorganisationen. Byttes boligen med en bolig uden for organisationen kan der ikke længere blive tale om intern oprykning.

9.2.2 Særlige regler om bytte for visse boliger

For visse boligtyper gælder der, foruden de generelle regler, jf. afsnit 9.2.1. særlige regler om lejers ret til at bytte.

Efter almenlejelovens § 69, stk. 4, skal den, der ved bytte opnår en bolig i en almen boligorganisation, der er organiseret med medlemsindskud, samtidig med lejeaftalens indgåelse betale det fastsatte medlemsindskud.

Efter § 69, stk. 5, kan lejeren af en almen ungdomsbolig, en almen ældrebolig eller en ustøttet almen plejebolig kun bytte boligen med personer, der ikke opfylder betingelserne for at komme i betragtning til sådanne boliger, hvis kommunen samtykker i dette.

Efter § 69, stk. 6, kan en bolig i et bofællesskab kun byttes med personer, der opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Der er ikke fastsat regler i almenlejeloven om kommunens rolle i relation til at sikre overholdelsen af stk. 5 og 6 ved bytte af boliger, men i praksis vil det være nødvendigt at inddrage kommunen ved bytte af ældreboliger og boliger i bofællesskaber, medmindre bytteparten kan dokumentere, at betingelserne er opfyldt. Det kan f.eks. ske ved forevisning af kommunens afgørelse om visitation til en bolig af den pågældende type.

Også her gælder § 69, stk. 7, således at ved bytning af en bolig beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder (de obligatoriske fleksible kriterier) for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

9.2.3 Virkningen af bytte

Ved gennemførelse af bytte af boliger er der tale om nye lejeforhold. Den eneste forskel i forhold til ventelisteudlejning er, at det er lejeren, der bestemmer, hvem der skal flytte ind i boligen som ny lejer.

Det vil sige, at der skal indgås en ny lejekontrakt med den lejer, der har byttet sig til boligen. Kontrakten skal indgås på de vilkår, der følger af lovgivningen på byttetidspunktet.

Der skal også gennemføres en normal procedure for fraflytning, herunder syn af boligen, istandsættelse og afregning af beboerindskud.

9.3 Blandede lejemål

Bytteregelerne i almenlejeloven gælder efter § 77, stk. 1, ikke for blandede lejemål. Blandede lejemål er lejemål, hvor bolig og lokaler til andet end beboelse er udlejet på samme kontrakt. Disse blandede lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven. Dog anses en lejeaftale om en bolig og en garage ikke for at være et blandet lejemål, men reguleres fortsat af almenlejeloven.

For blandede lejemål gælder i stedet, at det kan aftales mellem lejer og udlejer, at lejeren har ret til at lade en anden lejer fortsætte lejemålet.

Ved fortsættelse af lejemålet indtræder den nye lejer i alle kontraktens vilkår og mellemværender med udlejeren. Den nye lejer hæfter således for eventuelle restancer, har ret til at få beboerindskud tilbagebetalt ved lejemålets ophør og hæfter for lejemålets forringelser i forhold til kravene efter lejekontrakten og loven, uanset om en forringelse er sket før eller efter lejerskiftet. Tilsvarende indtræder den nye lejer i alle krav mod udlejeren, uanset hvornår disse er opstået.

Det vil sige, at der ikke skal udarbejdes en ny lejekontrakt men alene en påtegning om lejerskiftet i den eksisterende kontrakt. Der skal heller ikke gennemføres den almindelige procedure for fraflytning med flyttesyn, afregning af beboerindskud m.v.

9.4 Fortsættelse af lejemål

Efter almenlejelovens §§ 71-75 kan andre personer, en ægtefælle/samlever eller et medlem af lejeres husstand fortsætte lejeforholdet ved visse forandringer i lejers privatliv.

Det drejer sig om lejerens død, lejerens flytning til ældrebolig, beskyttet bolig, plejehjem eller lignende, separation eller skilsmisse, samlivsophævelse, og når lejeren har forladt sin ægtefælle.

Retsvirkningerne af en fortsættelse af lejeforholdet er beskrevet ovenfor i afsnit 9.2.3. Det bemærkes, at det generelt gælder, at den udtrædende lejer hæfter for alle krav i lejeforholdet, indtil udlejeren har modtaget underretning om lejerskiftet, uanset om udlejeren kan modsætte sig dette eller ej.

Det bemærkes desuden, at registrerede partnere i relation til alle forhold i lovgivningen om almene boliger efter § 3, stk. 2, i lov om registreret partnerskab har samme status som ægtefæller. Hvor der i det følgende omtales rettigheder for ægtefæller, har registrerede partnere altså samme rettigheder. Loven er ophævet, men finder fortsat anvendelse på partnerskaber, som er registreret før den 15. juni 2012.

9.4.1 Om husstandsbegrebet

Husstandsbegrebet er centralt i reglerne om fortsættelse af lejemålet, jf. almenlejelovens §§ 71-75.

Sædvanligvis betragtes en lejers husstand som lejeren og lejerens nærmeste familie, herunder ægtefælle, registreret partner eller samlever og disse personers mindreårige børn, delebørn, adoptivbørn, plejebørn og stedbørn.

Andre personer kan også være omfattet af lejers husstand. Det er som udgangspunkt lejeren, der definerer sin husstand, men udlejer er ikke forpligtet til at acceptere, at en hver persons ophold i boligen vil medføre, at der er tale om en fælles husstand. Det fremgår tydeligt af en omfattende retspraksis på området.

Hvorvidt en person er en del af lejers husstand afhænger af en konkret vurdering. Denne vurdering må foretages ud fra flere forhold i tilknytning til brug af boligen, f.eks. om personerne bruger hele boligen i fællesskab, køber ind og laver mad sammen og betaler fælles for forbrug. Antallet af personer i lejemålet og disses indbyrdes relation har også betydning for bedømmelsen af, om der er tale om én husstand.

9.4.2 Lejerens død

Ved lejerens død har ægtefællen efter almenlejelovens § 71, stk. 1, ret til at fortsætte lejeforholdet. Efter bestemmelsen har en ægtefælle, som ikke står på lejekontrakten, en ubetinget ret til at fortsætte

lejeforholdet ved lejerens død. Det er ikke en betingelse, at ægteskabet har varet en vis periode, eller at ægtefællerne har haft fælles husstand.

Hvis lejeren ikke efterlader sig en ægtefælle, har en anden person, der i en ubrudt periode på mindst to år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, efter almenlejelovens § 71, stk. 2, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at et medlem af lejers husstand fortsætter lejemålet, selv om husstandsfællesskabet har varet mindre end to år.

Hvis flere medlemmer af lejers husstand kan gøre krav på at fortsætte lejeforholdet efter lejerens død, må det afklares ved aftale eller dom, hvem af dem, der skal fortsætte lejeforholdet. Kan der ikke indgås en aftale, må udlejeren "holde sagen flydende", indtil der er afsagt endelig dom om spørgsmålet. Medfører en uenighed, at der ikke betales leje m.v., vil udlejer imidlertid kunne ophæve lejeaftalen og genudleje boligen efter de almindelige regler.

§ 71, stk. 2, er i praksis fortrinsvis til gavn for par, der hverken er gift eller lever i registreret partnerskab, og for hjemmeboende børn men omfatter også andre, der opfylder det nævnte vilkår. Den, der ønsker at fortsætte lejeforholdet, skal kunne dokumentere.

En fremlejetager indgår ikke i lejerens husstand og vil derfor ikke kunne fortsætte lejeforholdet efter lejerens død.

Ud over de bestemmelser, som er omtalt ovenfor, giver almenlejelovens § 72 mulighed for, at udlejeren kan tillade, at en person, der blev forsørget af lejeren, fortsætter lejeaftalen. Bestemmelsen finder bl.a. anvendelse på lejerens barn under 18 år. Reglen kan i praksis anvendes i forhold til hjemmeboende børn og børn, der er flyttet hjemmefra, men fortsat forsørges af lejeren. Denne bestemmelse gælder efter almenlejelovens § 77, stk. 1, ikke for blandede lejemål (lejemål, hvor bolig og erhverv er udlejet på samme kontrakt). Den gælder efter almenlejelovens § 77, stk. 2, heller ikke for enkeltværelser og funktionærboliger.

I praksis kan det give anledning til tvivl, når det skal afgøres, om en person er blevet forsørget af lejeren. Det skal præciseres, at forsørgelsesforholdet skal have bestået indtil lejerens død. Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at udlejeren i konkrete situationer bør fortolke forsørgelseskravet lempeligt, medmindre der er mistanke om omgåelse af reglerne.

Også i forhold til almenlejelovens § 72 kan der opstå en situation, hvor der er flere personer, der ønsker at fortsætte lejeforholdet. Da de pågældende efter bestemmelsen ikke har et retskrav på at fortsætte lejeforholdet, kan udlejeren vælge at afvise alle ønsker om at fortsætte lejeforholdet, hvis der er tvist mellem de pågældende. På den måde kan opnås en hurtig afklaring af det pågældende spørgsmål.

Også i andre situationer kan udlejeren vælge at afvise et ønske om at fortsætte lejeforholdet efter almenlejelovens § 72. Der må imidlertid ikke ske en usaglig forskelsbehandling af personer, der ønsker at fortsætte et lejeforholdet. Dette gælder også i tilfælde, hvor flere ønsker at fortsætte det samme lejeforhold, jf. ovenfor.

9.4.3 Lejerens flytning til ældrebolig, plejebolig eller lign.

De bestemmelser, der er omtalt ovenfor i afsnit 9.4.2. om pårørendes rettigheder ved lejerens død, gælder også, hvis lejeren af en bolig på grund af alder eller sygdom flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende. Der henvises derfor til dette afsnit.

9.4.4 Separation og skilsmisse

Ved lejerens separation, skilsmisse eller omstødelse af et ægteskab, kan ægtefællerne aftale, hvem af dem der skal fortsætte lejeforholdet, jf. almenlejelovens § 73. Hvis parterne ikke er enige, træffes afgørelse om retten til boligen af Familieretshuset eller familieretten.

Hvis der er tale om et blandet lejemål, hvor den ene af ægtefællerne driver erhvervsvirksomhed, har denne ægtefælle fortrinsret til såvel erhvervslokalet som den dertil hørende beboelse.

Udlejeren er forpligtet til at acceptere en aftale eller afgørelse om, hvem der skal fortsætte lejeforholdet. Udlejeren kan således ikke stille betingelser i forbindelse med lejerskiftet.

9.4.5 Samlivsophævelse/ophævelse af husstand

Hvis parter, der i mindst de forudgående 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, skal parterne aftale, hvem der skal fortsætte lejeforholdet, jf. almenlejelovens § 74. Dette gælder uanset om kun den ene part står som lejer på lejekontrakten. Udlejeren skal ubetinget respektere den indgåede aftale. Det er samlivsperioden, der skal have været i 2 år, ikke samlivet i den konkrete bolig.

Hvis parterne ikke kan blive enige, kan spørgsmålet afgøres ved dom.

Udlejer kan i særlige tilfælde tillade, at parterne aftaler, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig, selv om husstandsfællesskabet har været under 2 år.

Retspraksis fastslår, at anvendelse af reglen forudsætter, at der både er tale om en fælles husstand og en egentlig samlivsophævelse. Samlivsophævelse indebærer, at der er etableret en form for gensidigt økonomiske og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophæver gennem den ene parts fraflytning.

Der skal med andre ord i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret individuel vurdering af, om der har været tale om et samliv og om der ved lejers fraflytning sker en samlivsophævelse, der kan berettige den tilbageblevne til at fortsætte lejeforholdet efter lejeres fraflytning.

9.4.6 Lejeren forlader sin ægtefælle

En ægtefælle har efter almenlejelovens § 75 ret til at fortsætte lejeforholdet, hvis lejeren forlader den pågældende. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på ugifte samlevende.

Bestemmelsen har betydning i tilfælde, hvor lejeren permanent er fraflyttet lejemålet, og ægtefællernes samliv er, uden at der sker separation, skilsmisse eller omstødelse af ægteskabet, jf. almenlejelovens § 75.

Sker der separation, skilsmisse eller omstødelse af ægteskabet, hører forholdet under § 73.

10. Bofællesskaber

10.1 Indledning

Almene bofællesskaber er almene boliger indrettet med fællesarealer, der understøtter et praktisk og socialt fællesskab.

Almene bofællesskaber kan etableres i almene familieboliger og almene ældreboliger. Bofællesskaber etableret i almene familieboliger kan udlejes til en bred kreds af boligsøgende, mens bofællesskaber etableret i almene ældreboliger skal udlejes til den berettigede personkreds for ældreboliger.

Almene bofællesskaber kan etableres både som kollektive og individuelle bofællesskaber. Et kollektivt bofællesskab er karakteriseret ved, at lejerne deler én bolig, mens beboerne i et individuelt bofællesskab har hver sin bolig.

Der findes således fire forskellige former for almene bofællesskaber - individuel familieboligbofællesskab, kollektiv familieboligbofællesskab, individuel ældreboligbofællesskab og kollektiv ældreboligbofællesskab - med forskellige krav til, hvordan udlejningen skal finde sted. Nedenfor uddybes disse forskellige udlejningsforhold.

Når der etableres et bofællesskab, skal kommunen og boligorganisationen indgå en aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51 a og § 55, stk. 2-5.

Almene bofællesskaber kan efter gældende regler ikke etableres i almene ungdomsboliger. Der er dog godkendt forsøg hermed efter almenboliglovens forsøgsbestemmelse.

10.1.1 Den berettigede personkreds for almene bofællesskaber

Almene bofællesskaber kan udlejes til mange forskellige målgrupper. I boligtypen almene familieboliger skal der skelnes mellem almene familieboligbofællesskaber, der som udgangspunkt er tilgængelige for alle boligsøgende, og hvor det praktiske og sociale fællesskab er omdrejningspunktet, og almene bofællesskaber som har til formål at løse en boligsocial opgave og er målrettet socialt udsatte borgere med nedsat betalingsevne. I sidstnævnte tilfælde har kommunen typisk fuld anvisningsret.

Herudover kommer bofællesskaber indrettet i almene ældreboliger, som er målrettet ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere der har særligt behov for sådanne boliger.

10.2 Generelt om fællesskaber

I det følgende afsnit beskrives de udlejningsregler, der er fælles for alle typer almene bofællesskaber.

Når der etableres et alment bofællesskab, skal kommunen og boligorganisationen, uanset hvilke regler bofællesskabet er etableret efter, indgå en aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51 a og § 55, stk. 2-5. Der gives herved frie rammer til, at boligorganisationen og kommunen under hensyntagen til lokale behov kan finde den bedste løsning for udlejning af boligerne.

Det kan således bl.a. aftales, hvilken målgruppe ledige boliger skal udlejes til, hvilke kriterier der skal udlejes efter, om kommunen skal have anvisningsret til ledige boliger, om den almindelige venteliste skal tilsidesættes, om der skal oprettes en separat venteliste for bofællesskabet, og om beboerne skal have indflydelse på, hvem der kommer ind som nye beboere, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, 2. pkt.

Der kan også i aftalen tages stilling til særlige forhold, herunder f.eks. om beboerne skal inddrages i det løbende vedligehold af afdelingen, eller om særlige sideaktiviteter, f.eks. deltagelse i forsyningsfællesskaber eller lign.

Kommunen skal som led i sin tilsynspligt påse, at boligorganisationen udlejer boligerne i overensstemmelse med den indgåede udlejningsaftale. Den aftale, som kommunen og boligorganisationen indgår, kan ændres til enhver tid, hvis parterne er enige om det.

10.2.1 Anvendelse af udlejningskriterier i bofællesskaber

Der kan anvendes kriterier ved udlejning af ledige boliger i almene bofællesskaber med det formål at tilgodese særlige målgrupper eller at sikre en blandet beboer-sammensætning og et velfungerende fællesskab.

Der er tale om udlejningskriterier, der giver en afgrænset gruppe af boligsøgende fortrinsret til ledige boliger i bofællesskabet. For boliger i ældreboligbofællesskaber, der skal udlejes efter en behovsvurdering, kan der aftales kriterier, som anvendes ud over behovsvurderingen ved anvisning til ældreboligbofællesskabet.

Kommunalbestyrelsen skal sikre, at boliger i almene bofællesskaber - på lige fod med andre almene boliger - medvirker til at løse samfundets boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 6 d. Udlejningskriterierne kan være med til at sikre, at bofællesskabet tilgodeser særlige målgrupper, som har svært ved at finde en passende bolig på almindelige vilkår.

Udlejningskriterier skal være objektive og sagligt begrundede og udgøre et proportionalt middel til at opnå formålet.

Udlejningskriterierne skal overholde både internationale aftaler og konventioner om racediskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod forskelsbehandling på grund af race, køn, religion og politisk overbevisning.

Det er f. eks. muligt at indgå aftale om anvendelse af alderskriterier ved udlejning i almene bofællesskaber. Kommunen og boligorganisationen kan ved udlejning af ledige boliger i almene familieboligbofællesskaber indgå en aftale om udlejning, der giver fortrinsret til seniorer med det formål at etablere

et seniorbofællesskab. Seniorbofællesskaber er ikke en kategori i almenboligloven, men udlejes efter reglerne for bofællesskaber i almene familieboliger.

Når udlejningskriterier anvendes, herunder alderskriterier, bør kommunen og boligorganisationen jævnligt revurdere anvendelsen i forhold til den lokale beboersammensætning og med henblik på at sikre et velfungerende fællesskab.

10.2.2 Beboerne kan have indflydelse på udlejningen

Boligorganisationen og kommunen kan aftale, at lejerne i et bofællesskab skal have indflydelse på indflytning af nye beboere - i stedet for at følge de almindelige ventelisteprincipper.

Dette kan f.eks. organiseres ved at nedsætte et indflytnings- eller ventelisteudvalg blandt lejerne, som holder samtaler med potentielle nye beboere. På baggrund af samtalen indstiller udvalget til boligorganisationen, de boligsøgerne de ønsker at give fortrinsret til de ledige boliger. Boligorganisationen har ansvaret for, at udlejningen sker efter de fastlagte regler og kriterier.

En sådan medindflydelse kan bidrage til at sikre velfungerende bofællesskaber – særligt i kollektive bofællesskaber hvor man bor tæt og bl.a. deler bad og køkken.

Det kan være hensigtsmæssigt at opretholde en liste over de boligsøgende for at sikre en gennemsigtighed i udlejningen – eksempelvis i form af en separat venteliste for bofællesskabet. Boligorganisationen bør tjekke, om de boligsøgende opfylder de fastsatte kriterier, før de opskrives på bofællesskabets venteliste.

10.3 Individuelle og kollektive bofællesskaber

Kommunalbestyrelsen kan samtidig med tilsagnet om at støtte etablering af almene boliger beslutte, at et bofællesskab skal indrettes som et individuelt eller et kollektivt bofællesskab, jf. almenboliglovens § 3, stk. 2 om almene familieboliger og § 5, stk. 3 om almene ældreboliger. Derudover kan kommunalbestyrelsen beslutte, at allerede etablerede almene familie- eller ældreboliger skal udlejes som et individuelt eller et kollektivt bofællesskab, jf. almenboliglovens § 3, stk. 6 om almene familieboliger og § 5, stk. 5 om almene ældreboliger.

10.3.1 Individuelle bofællesskaber

Ved et individuelt bofællesskab forstås et bofællesskab, hvor den enkelte lejer har sin egen bolig, samtidig med at der er etableret fællesfaciliteter for beboerne. Det kan f.eks. være fælles køkken, spisestue, opholdsstue og hobbyrum. Individuelle bofællesskaber kan være en del af en boligafdeling eller en selvstændig boligafdeling.

Indretning

Et individuelt bofællesskab skal bestå af mindst fem boliger. Herudover skal bofællesskabet indeholde et fællesareal, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige

tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst tre boliger, jf. almenboliglovens § 3, stk. 3 og § 5, stk. 3.

Hver bolig skal være forsynet med et selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og et forsvarligt afløb for spildevand, jf. almenboliglovens § 109, stk. 3 og § 110, stk. 2. Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan dog i særlige tilfælde beslutte, at individuelle bofællesskaber indrettet i almene ældreboliger ikke forsynes med et selvstændigt køkken.

Udlejning

Ved udlejning af individuelle bofællesskaber indgås en lejekontrakt med hver lejer for hver bolig som ved almindelige almene familieboliger - og udlejningen følger de almindelige regler om beboerdemokrati, lejekontrakter m.v.

Det er også muligt for lejere i individuelle bofællesskaber at modtage boligstøtte, hvis de opfylder de almindelige regler i lov om individuel boligstøtte.

10.3.2 Kollektive bofællesskaber

Ved et kollektivt bofællesskab forstås et bofællesskab, hvor lejerne har hver deres værelse, evt. flere værelser, men er fælles om deler en række faciliteter, herunder køkken, toilet og bad. For ældreboliger, der indgår i et kollektivt ældreboligbofællesskab, er der dog krav om eget toilet og bad til beboerne.

Kollektive bofællesskaber kan udlejes til alle boligsøgende, men boligformen kan være særlig relevant for boligsøgende, som har lave indkomster - men ikke tunge sociale problemer - herunder kontanthjælpsmodtagere, unge studerende og flygtninge.

Indretning

Kollektive bofællesskaber i almene familieboliger indrettes med mindst to værelser plus et ekstra værelse, der kan benyttes af lejerne i bofællesskabet som fællesareal. Når et køkken er indrettet med en fælles spiseplads, hvor der kan være mulighed for fællesskab, kan det medregnes som et værelse. Det er kommunen, der vurderer, om der kan dispenseres fra kravet om det ekstra værelse.

Kollektive bofællesskaber i almene ældreboliger skal indrettes med mindst fem værelser. Kommunalbestyrelsen kan dog i ganske særlige tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst tre værelser, jf. almenboliglovens § 5, stk. 3. Der er ikke krav om, at kollektive bofællesskaber i almene ældreboliger skal have et ekstra værelse, der kan benyttes som fællesområde.

Udlejning

Udlejningen kan enten ske til bofællesskabet eller til de enkelte beboere. Det særlige ved kollektive bofællesskaber er, at én almen bolig udlejes til flere lejere samtidig. Det har betydning for beregningen af huslejen inkl. udgifter til vand og varme, retningslinjer for slid og istandsættelse, beboerdemokrati og hæftelse ved fraflytning. Der er udarbejdet en særskilt vejledning om kollektive bofællesskaber i almene boliger, som mere detaljeret gennemgår disse forhold.

Link: Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger (retsinformation.dk)

For lejere i kollektive bofællesskaber uden eget køkken, gælder der særlige regler for at opnå boligstøtte, jf. lov om individuel boligstøtte.

10.3.3 Kollektive bofællesskaber til flygtninge

Kommunalbestyrelsen kan efter almenboliglovens § 51 a, stk. 4, beslutte, at almene familieboliger, der indrettes som kollektive bofællesskaber, jf. § 3, stk. 2, 5 og 6, efter den 1. juli 2016 skal udlejes til flygtninge, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte.

Der er tale om en særregel, der giver kommunen mulighed for at benytte den almene boligmasse til at håndtere en tilstrømning af flygtninge – ud over den almindelige kommunale anvisningsret.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter, at de kollektive bofællesskaber skal udlejes til flygtninge, overtager kommunalbestyrelsen anvisningen til alle ledige værelser. Kommunen skal betale huslejen fra det tidspunkt, hvor et ledigt værelse stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer desuden for lejers opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning, jf. § 51 a, 5.

Der gælder særlige refusionsregler ved udlejning af almene familieboliger til flygtninge, jf. § 62 i lov om almene boliger.

10.4 Bofællesskaber i almene familieboliger

Etablering og drift af bofællesskaber i almene familieboliger følger de almindelige regler for almene familieboliger med undtagelse af udlejnings- og anvisningsreglerne.

10.4.1 Den berettigede personkreds

Almene familieboligbofællesskaber skal som udgangspunkt udlejes til den samme målgruppe, som andre almene familieboliger, dvs. at de som udgangspunkt er tilgængelige for alle og udgør en boform, hvor det praktiske og sociale fællesskab er omdrejningspunktet i beboernes hverdag.

Almene familieboligbofællesskaber kan derudover anvendes og udlejes som en særlig type bofællesskab til personer med særlige sociale behov, hvor udlejning sker på baggrund af en kommunal anvisning, jf. afsnit 10.6.

I almene familieboligbofællesskaber kan der aftales særlige regler for udlejningen, som gennemgået i afsnit 10.2.

10.4.2 Kommunal anvisning

Kommunen og boligorganisationen skal ved indgåelse af aftale om udlejning af bofællesskaber i almene familieboliger tage stilling til kommunens anvisningsret. De frie rammer for udlejningsaftalen gør det muligt at fravige de almindelige regler om kommunal anvisning efter almenboliglovens § 59, stk. 1, hvor kommunen kan råde over op til hver fjerde ledige almene familiebolig. Det kan aftales at fravige den kommunale anvisningsret helt, eller det kan aftales, at kommunen har adgang til en vis andel af boligerne eller har fuld anvisningsret, hvilket er tilfældet for mange bofællesskaber med en boligsocial målgruppe.

De kommunale forpligtelser, som følger af de almindelige regler om kommunal anvisningsret, gælder også ved kommunal anvisning til boliger i bofællesskaber, jf. § 59, stk. 1 og 2.

Kommunal anvisning skal ske efter en konkret vurdering ligesom ved anvisning til almindelige almene familieboliger. Kommunen skal vurdere behovet hos den boligsøgende, som kommunen påtænker at anvise boligen/værelset, sammenholdt med de behov, som de andre boligsøgende (inden for den berettigede personkreds) måtte have. Det skal tillige indgå i kommunens vurdering, om den boligsøgende er egnet til at indgå i et fællesskab. Kommunen bør ved den konkrete anvisning desuden tage hensyn til den aktuelle beboersammensætning, for at sikre at bofællesskabet bliver så velfungerende som muligt.

Når der indgås en særlig aftale om anvisningsret, der afviger fra de almindelige regler, medtælles denne anvisningsret ikke ved opgørelse af kommunens almindelige anvisningsret, jf. § 59, stk. 1. Er der f.eks. indrettet et boligsocialt bofællesskab med fuld kommunal anvisning målrettet beboere med handicap, så tæller dette ikke med i opgørelsen af hver fjerde bolig efter § 59, stk. 1, medmindre det specifikt er aftalt.

10.4.3 Udlejning af almene familiebofællesskaber i udsatte boligområder og forebyggelsesområder

Når et alment familieboligbofællesskab er beliggende i et forebyggelsesområde eller i et udsat boligområde, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder, gælder de særlige krav til disse områder også for bofællesskabet.

Kommunen skal derfor fastsætte udlejningskriterier for bofællesskaber beliggende i et forebyggelsesområde eller et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 60, stk. 4. Endvidere må kommunen som hovedregel ikke anvise ledige boliger til boligsøgende, som er dømt for et strafbart forhold, modtager visse former for overførselsindkomst m.m., jf. § 59, stk. 6 og 7. Vurderer kommunalbestyrelsen, at der ikke er mulighed for at anvise ledige i en boligafdeling, der ikke er beliggende i områder, som er nævnt i stk. 6 og 7, til boligsøgende omfattet af kriterierne i stk. 6 og 7, skal kommunalbestyrelsen anvise en ledig bolig i de nævnte områder, jf. § 59, stk. 9.

Når et alment familieboligbofællesskab er beliggende i et omdannelsesområde, skal boligorganisationen afvise boligsøgende, som modtager visse former for overførelsesindkomst, jf. § 51 c.

Disse regler har forrang i forhold til eventuelt aftalte kriterier for udlejning af boliger i bofællesskabet.

10.5 Bofællesskaber i almene ældreboliger

Bofællesskaber etableret i almene ældreboliger er målrettet ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunen har anvisningsret til alle boliger-

ne. Der kan indgås nærmere aftale mellem boligorganisationen og kommunen om, hvordan udlejningen skal finde sted – f.eks. kan der opstilles særlige kriterier for udlejningen for at sikre et velfungerende bofællesskab, eller lejere kan gives indflydelse på, hvem der skal flytte ind i ledige boliger, som gennemgået i afsnit 10.2.

10.5.1 Hvad er et bofællesskab i almene ældreboliger?

En kommune kan beslutte, at almene ældreboliger skal anvendes som ældreboligbofællesskaber, jf. almenboliglovens § 5, stk. 3 og 5.

Et alment bofællesskab indrettet i almene ældreboliger adskiller sig fra et bofællesskab indrettet i almene familieboliger i forhold til indretning og målgruppen som gennemgås nedenfor.

10.5.2 Indretning af almene ældreboligfællesskaber

Almene ældreboligbofællesskaber kan både være individuelle bofællesskaber, hvor hver beboer har sin egen bolig med eget køkken, toilet og bad og deler et fælles opholdsareal, hobbyrum eller lignende med de øvrige beboere. Der kan også være kollektive bofællesskaber, hvor hver beboer har eget toilet og bad men deles om et fælles køkken og eventuelt et fælles opholdsareal. Se afsnit 10.3.

Kollektive og individuelle ældreboligbofællesskaber skal som udgangspunkt omfatte mindst fem boliger eller værelser. Kommunen kan dog undtagelsesvist godkende, at bofællesskabet omfatter mindst tre boliger eller værelser, f.eks. hvis bygningens udformning ikke gør det muligt at indrette fem værelser, eller hvis kommunen vurderer, at et velfungerende bofællesskab taler for at have færre end fem boliger eller værelser., jf. almenboliglovens § 5, stk. 3. Der er ikke krav om, at kollektive bofællesskaber i almene ældreboliger skal have et ekstra værelse, der kan benyttes som fællesområde.

Almene bofællesskaber i almene ældreboliger indrettes efter reglerne om almene ældreboliger, jf. § 110 i almenboligloven, dvs. at de skal have udstyr og være indrettet til brug for ældre og personer med handicap.

10.5.3 Den berettigede personkreds

Målgruppen for en bolig i et ældreboligbofællesskab er som hovedregel den samme som til almene ældreboliger, dvs. ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Personer, der er i familie med eller har en særlig tilknytning til den berettigede personkreds, kan også anvises til en bolig i et ældreboligbofællesskab forudsat, at bofællesskabet i det væsentlige udlejes til den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 3.

10.5.4 Udlejning af ældreboligfællesskaber

Indrettes almene ældreboliger som ældreboligbofællesskaber, skal kommunen og boligorganisationen senest med tilsagnet aftale, hvordan anvisningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 55, stk. 2-5. Se desuden afsnit 10.2 om udlejning i almene bofællesskaber. Der kan i aftalen ikke afviges fra den berettigede personkreds for ældreboligbofællesskaber, som angivet ovenfor.

10.6 Stille bofællesskaber til rådighed for kommunen og regionen

Kommunalbestyrelsen og regionsrådet kan tilvejebringe boliger til etablering af kollektive bofællesskaber for personer med særlige sociale behov, jf. lov om individuel boligstøttes § 24 f, stk. 1. Denne mulighed kan både omfatte private og almene boliger.

Efter almenboliglovens § 51, stk. 2, kan en almen boligorganisation udleje familieboliger til kommunen eller regionen til etablering af bofællesskaber for personer med særlige sociale behov, jf. kapitel 4 i lov om individuel boligstøtte. Herudover kan en boligorganisation med kommunens godkendelse udleje familieboliger til den nævnte slags bofællesskaber, jf. § 51, stk. 3.

Bofællesskaber for personer med særlige sociale behov er en anden type bofælleskab end kollektive bofællesskaber omfattet af almenboliglovens § 3, som beskrevet ovenfor. Der er tale om en særlig type bofællesskaber, hvor kommunen eller regionen lejer boligerne og fremlejer dem midlertidigt til boligsøgende inden for en særlig målgruppe.

Bofællesskaberne er etableret efter gamle regler, der anvendtes før, almenbolig loven blev vedtaget. Udlejningen af disse bofællesskaber gennemgås nedenfor, men man kan også målrette almindelige almene bofællesskaber til samme målgruppe via almindelige kommunal anvisning, som gennemgået i kapitlerne ovenfor.

10.6.1 Den berettigede personkreds

Målgruppen for bofællesskaber for borgere med særlige sociale behov er personer, som ønsker at flytte i et bofællesskab og har et særligt socialt betinget behov for at bo i et bofællesskab. Det kan f.eks. være hjemløse, personer med psykiske lidelser og førtidspensionister.

Beboerne skal kunne klare sig i eget hjem med støtte fra det sociale netværk, som bofællesskabet udgør og med hjælp fra kommunen. Det er kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, der vurderer, om de pågældende borgere skønnes at have behov for at bo i et bofællesskab af denne art.

Værelser i bofællesskabet kan også tilbydes nærtstående personer til de berettigede bofællesskabsdeltagere, dvs. børn, søskende, ægtefælle, samlever og andre med en nær tilknytning til pågældende.

10.6.2 Udlejning

Ved etablering af et bofællesskab for boligsøgende med særlige sociale behov skal det besluttes, hvordan udlejningen skal finde sted, herunder om det er boligorganisationen, kommunen eller regionen, som er ansvarlig for anvisningen, jf. almenboliglovens § 51, stk. 2 og 3.

Hvis det er boligorganisationen, der varetager udlejningen, indgår boligorganisationen lejeaftale med bofællesskabet og/eller de enkelte medlemmer af bofællesskabet. Herefter følger lejeforholdet de almindelige regler for udlejning af almene boliger. Det er dog en forudsætning, at kommunalbestyrelsen godkender anvisningerne på forhånd. Desuden gælder reglerne om kommunens betaling af leje samt

regler om kommunal garanti for istandsættelse ved fraflytning på samme måde som ved kommunal anvisning efter almenboliglovens § 59, stk. 1.

Når det efter almenboliglovens § 51, stk. 2, er kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, der lejer boligerne for herefter at fremleje dem til et bofællesskab, vil afregning af husleje, istandsættelsesudgifter ved fraflytning mv. ske mellem kommune eller regionen og boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet indgår fremlejeaftale med beboerne i bofællesskabet efter lejeloven. Beboere, som bliver tildelt et værelse i et bofællesskab efter almenboliglovens § 51, stk. 2. og 3, er fremlejetagere og bebor boligen i en afgrænset periode. Forholdet mellem fremlejegiver (kommune eller region) og fremlejetager er reguleret af lejeloven. Fremlejegiver er i sin egenskab af videreudlejer ansvarlig for, at lejelovens regler overholdes, herunder lejerens pligt til at overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen.

Hvis boligorganisationen udlejer en bolig til en lejer, der ikke har til hensigt selv at anvende boligen til beboelse, f.eks. en kommune eller en region, der videreudlejer, betragtes det som et erhvervslejeforhold, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 3. Boligorganisationen bør søge at sikre sig dækning for balancelejen i sin aftale med kommunen eller regionsrådet.

11. Boliger til særlige målgrupper (nicheboliger)

11.1 Skæve boliger

11.1.1 Hvad er en skæv bolig?

Skæve boliger er målrettet særligt udsatte borgere, der ikke kan finde sig til rette i almindeligt byggeri. Boligerne etableres typisk som mindre pavilloner eller rækkehuse på grunde, der ligger i god afstand til andre boliger. Der kan knyttes sociale viceværter til de skæve boliger, som har til opgave at yde socialfaglig bistand til beboerne og hjælp i dagligdagen.

De skæve boliger er ikke almene familie-, ældre- eller ungdomsboliger, men er en almen boligkategori for sig selv. Skæve boliger ejes og administreres af enten en almen boligorganisation, en almen selvejende institution eller kommunen. De udlejes efter særlige regler.

Skæve boliger er hjemlet i § 149 a i almenboligloven. Der er derudover fastsat nærmere regler i bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger). Ordningen om skæve boliger blev iværksat som en forsøgsordning, og der kan forekomme eksempler på projekter med særlige vilkår, som fremgår af projektets tilsagnsbrev.

11.1.2 Den berettigede personkreds

Skæve boliger skal udlejes til særligt udsatte grupper, der uanset sociale støttemuligheder har vanskeligt ved at bo i en almindelig bolig.

Efter § 12 i bekendtgørelsen om skæve boliger skal kommunalbestyrelsen og bygherren aftale, hvem boligerne skal udlejes til (målgruppen), inden ansøgningen om etablering fremsendes til Social- og Boligstyrelsen.

Det følger af en evaluering af skæve boliger fra 2017, at målgruppen har svære sociale og psykiske problemer, ofte kombineret med alkohol og/eller stofmisbrug.

11.1.3 Udlejning af skæve boliger

Almenlejeloven gælder for skæve boliger, jf. almenlejelovens § 1, stk. 1, nr. 6. Skæve boliger udlejes dog på særlige vilkår, og kapitel 4 i almenboligloven om udlejning og anvisning finder derfor ikke anvendelse på skæve boliger, jf. bekendtgørelsens § 2. Boligerne er således heller ikke omfattet af udlejningsbekendtgørelsen.

Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om, hvordan anvisningen af skæve boliger skal foregå efter § 12 og 13 i bekendtgørelse om skæve boliger. Der er frie rammer til, at kommunen kan tilrettelægge anvisningen efter lokale ønsker og behov. Ofte vil anvisningen blive knyttet sammen med en visitation af borgeren, hvor der også indgår en vurdering af behovet for øvrige sociale indsatser.

I nogle kommuner er der gode erfaringer med oprettelsen af et visitationsudvalg, der tilbyder de rette borgere i målgruppen de ledige skæve boliger, og samtidig sikrer en god beboersammensætning i boligafdelingerne.

Særligt for skæve boliger bør der sikres et godt match mellem beboerens behov og boligen, og ud over den aktuelle beboersammensætning bør der tages hensyn til borgerens bolighistorik, livsførelse og støttebehov.

Ofte besluttes det ikke at anvende indskud i skæve boliger, da målgruppen har en meget lav betalingsevne.

For skæve boliger tilhørende en afdeling af en almen boligorganisation gælder de samme regler som for andre almene boliger, jf. dog § 2 i bekendtgørelsen om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper om de bestemmelser i almenboligloven, der ikke finder anvendelse for skæve boliger.

Er der truffet aftale om kommunal anvisning, så betaler kommunen lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt den ledige bolig står til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer også for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Det skal af aftalen om kommunal anvisningsret fremgå, om denne kan opsiges af parterne, og med hvilket varsel det i så fald kan ske.

11.2 Særligt billige boliger

11.2.1 Hvad er en særligt billig bolig?

En særligt billig bolig er en almen familiebolig med en husleje på omkring 3.500 kr. pr. måned eksklusive forbrug, som udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Efter almenboliglovens §§ 98 e og 98 f kan Social- og Boligstyrelsen yde tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger. Boligerne kan etableres ved, at Social- og Boligstyrelsen giver tilsagn om midlertidigt huslejetilskud til almene familieboliger eller tilsagn om tilskud til nyetablering af almene familieboliger, jf. almenboliglovens §§ 98 e og 98 f.

Der er en række særlige krav for at modtage tilskud til særlige billige boliger, herunder at kommunen skal udfærdige en plan for bekæmpelse af hjemløshed, at boligerne ikke må være beliggende i et forebyggelsesområde eller et udsat boligområde, at nyetablerede særlige billige boliger maksimalt må være på 55 m2 og højst må udgøre 20 pct. af det samlede antal boliger i afdelingen.

Der henvises i øvrigt til nærmere beskrivelse af tilskudsordningerne i bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne.

11.2.2 Den berettigede personkreds

Særligt billige almene familieboliger er målrettet boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed. Heri indgår også borgere som har ophold på herberg og lignende efter §§ 107 og 110 i serviceloven.

11.2.3 Kommunal anvisning

Kommunen har fuld anvisningsret til nyetablerede særligt billige boliger.

Kommunen udvælger boliger til midlertidigt huslejetilskud blandt de boliger, der i øvrigt stilles til rådighed af boligorganisationerne i forbindelse med kommunal anvisning. Der kan ikke ydes midlertidigt huslejetilskud til en bolig, som udlejes af boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, den ledige bolig står til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til istandsættelse af boligen ved fraflytning.

Kommunen kan anvise boligsøgende til indflytning med tilskud den 15. og den 1. i en måned.

Det er forudsat, at der ved kommunal anvisning flytter en ny lejer ind i boligen – tilskuddet kan dermed ikke anvendes til beboere, der allerede har en bolig. Tilskuddet bortfalder ved fraflytning af boligen, hvilket også betyder, at hvis boligen f.eks. fremlejes, så frafalder tilskuddet.

Der gælder en særlig regel, jf. almenboliglovens § 98 f, stk. 8, ved fraflytning inden for de første 2 år efter udbetaling af tilskuddet er påbegyndt. I sådanne tilfælde har kommunen mulighed for at anvise en ny boligsøgende inden for målgruppen til boligen, som opretholder tilskuddet til nedsættelse af huslejen. Hvis genudlejning eksempelvis finder sted 1,5 år efter den første udlejning, vil tilskuddet på de 15.000 kr. ydes i 2,5 år, hvorefter det aftrappes med lige store dele over fem år.

11.3 Udslusningsboliger

11.3.1 Hvad er en udslusningsbolig?

En udslusningsbolig er en midlertidig mærkning af en bolig, som udlejes til en særlig personkreds af udsatte borgere. Borgeren vil i udslusningsperioden modtage støtte i form af huslejerefusion, og visse regler i almenlejeloven og udlejningsbekendtgørelsen kan fraviges. Lykkes det ikke at få borgeren på fode, gælder særlige regler for, at borgeren kan opsiges og i stedet anvises af kommunen til en boform omfattet af serviceloven. Ved udslusningsperiodens ophør vil borgeren overtage boligen på almindelige lejevilkår.

Brug af ordningen forudsætter aftale mellem boligorganisation og kommune. Udslusningsboliger er reguleret i almenboliglovens § 63.

11.3.2 Den berettigede personkreds

Udslusningsboliger er målrettet personer med betydelig nedsat psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, som har brug for hjælp til at opnå og fastholde en bolig, herunder personer der opholder sig i midlertidige boformer efter § 107, § 109 eller § 110 i lov om social service. Den berettigede personkreds for udslusningsboliger omfatter hermed eksempelvis også en borger i hjemløshed, der bor på gaden, en ung hjemløs, der overnatter midlertidigt hos sit netværk (sofasurfer), og en borger, som oplever en social begivenhed f.eks. skilsmisse, hvor kommunen vurderer, at borgeren risikerer at ende i hjemløshed. Det er kommunen, der i forbindelse med den konkrete anvisning vurderer, om en borger falder inden for målgruppen for en udslusningsbolig.

Hensigten med udslusningsboliger er, at borgeren efter en udslusningsperiode kan overtage boligen på almindelige lejevilkår og til almindelig husleje, hvilket indebærer, at boligtypen ikke er tiltænkt boligsøgende med en varigt nedsat funktionsevne, med behov for vedvarende støtte og uden udsigt til den nødvendige indtægtsforbedring.

Kommunens anvisning af ledige almene ungdomsboliger som udslusningsboliger kan ske til udsatte unge, der falder inden for den berettigede personkreds for ungdomsboligerne.

Kommunens anvisning af ledige almene ældreboliger som udslusningsboliger forudsætter, at der ikke er efterspørgsel efter de pågældende ældreboliger fra den berettigede personkreds.

11.3.3 Udlejning af udslusningsboliger

Efter almenboliglovens § 63, stk. 1, kan en almen boligorganisation indgå aftale med en kommune om at stille ledige almene ungdoms-, familie- eller ældreboliger til rådighed for kommunen med henblik på udlejning af boligerne som udslusningsboliger. Der kan både være tale om, at kommunen kan benytte boliger, der i forvejen stilles til rådighed for kommunal anvisning efter § 59, stk. 1, som udslusningsboliger, og der kan indgås aftale om tilvejebringelse af yderligere boliger til formålet.

Uanset om en udslusningsbolig er indrettet i en familie-, ungdoms- eller ældrebolig vil boligens status som udslusningsbolig ophøre ved lejerens fraflytning, medmindre den almene boligorganisation har indgået aftale med kommunalbestyrelsen om igen at stille boligen til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsbolig.

Anvisning af familie-, ungdoms- og ældreboliger som udslusningsboliger skal ske på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til. Ved anvisning af udslusningsboliger er kommunen således forpligtet til at følge udviklingen i beboersammensætningen for at sikre velfungerende og attraktive boligområder.

Udslusningsperioden

Der er for en lejer med ophold i en udslusningsbolig tale om en overgangsperiode, hvor det almindelige lejeboligmarked afprøves, og lejeren modtager huslejerefusion med henblik på senere at overgå til at leje boligen på almindelige vilkår. En udslusningsbolig udlejes med en udslusningsperiode på i udgangspunktet 2 år med mulighed for forlængelse med yderligere højst 3 år til en samlet udslusningsperiode på højst 5 år.

Den forlængede udslusningsperiode er målrettet borgere, der vurderes at kunne opnå en selvstændig tilværelse og opretholde boligen på normale lejevilkår efter forlængelsen af udslusningsperioden fra to år til fem år. Der er tale om en konkret og individuel vurdering. Boligsøgende, der anvises en udslusningsbolig, har ikke automatisk adgang til en forlænget udslusningsperiode på op til 5 år. Det er en forudsætning, at den boligsøgende har behov for en særlig social indsats, hvor opnåelsen og fastholdelsen af en bolig står centralt i forhold til at håndtere borgerens udfordringer. Det er ikke tilstrækkeligt, at en person står uden bolig.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om forlængelse af en udslusningsperiode, både ved lejeaftalens indgåelse og i løbet af lejeperioden. Udslusningsperioden vil dog skulle forlænges med en periode på minimum et år af gangen.

Fravigelser fra almenlejelovens bestemmelser

Almenlejelovens regler er som udgangspunkt ufravigelige, jf. § 4, stk. 1. Lejeaftaler om udslusningsboliger adskiller sig fra andre lejeaftaler ved, at de har en midlertidig udslusningsperiode, hvorefter lejeren går over til at leje boligen på almindelige vilkår. Derfor er det hensigtsmæssigt at fravige de regler i almenlejeloven i udslusningsperioden, som efter deres indhold ikke egner sig til de midlertidige lejeforhold.

Det gælder derfor særligt for udslusningsboliger, at boligorganisationen og lejer kan aftale at fravige almenlejelovens §§ 39 og 40, kapitel 12, § 79, stk. 2, og §§ 85 og 88 med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenlejelovens § 4, stk. 3. Det kan endvidere aftales, at lejeren ikke kan benytte sig af en mulighed for at forbedre boligen efter § 37 b i almenboligloven.

Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe de aftalte fravigelser er gældende. Det kan højst aftales at fravige nævnte lovbestemmelser inden for den periode, hvor borgeren modtager huslejetilskud. Det er højst to år fra lejeforholdets begyndelse, men der er mulighed for at forlænge de særlige vilkår, hvis kommunens tilskud forlænges. Det anbefales, at fravigelserne indskrives i lejekontrakten under ”særlige vilkår”, og at man allerede ved udlejning gør lejeren opmærksom på, at fravigelserne kan løbe i op til fem år, hvis kommunen vælger at forlænge udslusningsperioden og tilskuddet. De mulige fravigelse er:

- Almenlejelovens §§ 39 og 40 omhandler lejerens ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Når bestemmelserne kan fraviges, betyder det, at lejerens ret til at udføre forbedringer af boligen ved aftale kan begrænses eller afskæres.
- Almenlejelovens kapitel 12 omhandler lejerens ret til at overdrage brugsretten til lejemålet til andre, enten midlertidigt ved fremleje eller permanent ved bytte og fortsættelse. Bestemmelsen i § 79, stk. 2, omhandler lejerens mulighed for med boligorganisationens samtykke at overlade sin bolig til andre end medlemmer af sin husstand. Når disse regler kan fraviges, betyder det, at lejerens ret til at overdrage eller overlade brugsretten til andre kan begrænses eller afskæres.

- Almenlejelovens § 85 afgrænser de situationer, hvor udlejeren kan opsige lejeaftalen med lejeren. I almenlejelovens § 88 fastsættes opsigelsesvarsel til tre måneder for almene familieboliger. For almene ungdomsboliger kan et opsigelsesvarsel på 6 uger aftales. Ledige boliger skal dog samtidig udlejes hurtigst muligt. Denne bestemmelse kan fraviges i udslusningsperioden, så en opsigelse kan få virkning umiddelbart, når et andet tilbud om boligmulighed stilles til rådighed af kommunen.
- Efter almenboliglovens § 37 b kan afdelingsmødet træffe beslutning om gennemførelse af forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål.
- Efter almenlejeloven er lejekontrakter som udgangspunkt tidsubegrænsede og kan kun opsiges af udlejeren i særlige tilfælde, jf. almenlejelovens § 85. Det gælder dog særligt for udslusningsboliger, at det kan aftales, at udlejeren i udslusningsperioden efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsige lejeren med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af serviceloven, jf. almenlejelovens § 4, stk. 3, 2. pkt. Dette har til hensigt at sikre, at borgeren kan anvises til et passende botilbud, hvis det viser sig, at udslusningsboligen ikke var en passende løsning på borgerens behov.
- Adgangen til opsigelse omfatter den situation, at kommunen vurderer, at formålet med opholdet i en udslusningsbolig ikke kan opfyldes. Denne vurdering kan ske løbende i den midlertidige udslusningsperiode. Herudover omfatter adgangen til opsigelse den situation, hvor kommunen vurderer, at borgeren ikke kan fastholde boligen efter udslusningsperiodens udløb pga. manglende forbedring af betalingsevnen. Denne vurdering foretager kommunen i så god tid, at der ikke opstår lejetab, fordi borgeren ikke kan betale den fulde husleje selv.
- Med en aftale om, at lejeren kan opsiges med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af serviceloven, er der endvidere givet mulighed for, at opsigelsesvarslet i almenlejelovens § 88 kan fraviges ved aftale. Opsigelsesvarslet efter § 88 er normalt på 3 måneder. I det omfang almenlejelovens § 88 skal fraviges ved aftale, skal dette som de øvrige fravigelser påføres den skriftlige lejekontrakt.
- Desuden kan udlejningsbekendtgørelsens § 6 om boliggarantibevis og § 7 om oprykningsret ved afgivelse af en bolig, fraviges ved udlejning af en udslusningsbolig.

11.3.4 Kommunens forpligtelser

Som ved almindelig kommunal anvisning betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Endvidere garanterer kommunen for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Ved opsigelse af lejeren betaler kommunen huslejen i perioden fra lejerens fraflytning, til genudlejning sker, dog ikke ud over det tidspunkt hvorfra en opsigelse ville have haft virkning efter § 88 i almenlejeloven.

11.3.5 Huslejerefusion i udslusningsboliger

Lejeren afholder ikke den fulde leje m.v. Det følger af servicelovens § 163 a, stk. 1, at en kommune, der har anvist en lejer til en udslusningsbolig, jf. § 63 i almenboligloven, skal refundere lejeren forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelser fratrukket støtte efter lov om individuel

boligstøtte og det beløb, jf. servicelovens § 163, stk. 2, som lejeren skulle have betalt i et botilbud omfattet af servicelovens §§ 107, 109 eller 110.

Hvis der er tale om personer, der ikke opholder sig i midlertidige boformer efter serviceloven, vil beløbet for disse personers huslejerefundering efter servicelovens § 163 a, udgøres af egenbetalingen for ophold på § 110, som hvis de allerede havde ophold der.

Refusionen efter servicelovens § 163 a, stk. 1, skal ikke fradrages i borgerens forsørgelsesydelser eller andre indkomstafhængige offentlige ydelser jf. servicelovens § 163 a, stk. 2.

11.4 Startboliger

11.4.1 Hvad er en startbolig?

Startboliger er almene ungdomsboliger, der er målrettet unge 18-24-årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende bostøtte i form af en social vicevært.

Startboliger kan både etableres i almene ungdomsboliger i almene afdelinger, og som boliger ejet af selvejende institutioner.

Der henvises til bekendtgørelse om støtte m.v. til startboliger for unge og vejledning om startboliger for unge.

11.4.2 Den berettigede personkreds

Den berettigede personkreds til startboliger er personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte jf. bekendtgørelsens § 7, stk. 2. Den gennemsnitlige bostøtte må dog ikke overstige 4 timer pr. uge. Målgruppen for startboliger adskiller sig således fra den berettigede personkreds til almene ungdomsboliger i øvrigt, som skal anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor, jf. § 52, stk. 1, sammenholdt med § 53 a, stk. 1, i almenboligloven.

Anvisningen sker på baggrund af en individuel vurdering. Der skal ved anvisningen af personer til startboligerne tages hensyn til de unges behov for den pågældende startbolig og til et velfungerende bomiljø.

Ved vurderingen af den boligsøgendes behov skal der på den ene side tages højde for, om den boligsøgende har et tilstrækkeligt behov for at få tildelt en bolig med den givne normering af bostøtte. På den anden side skal det sikres, at tilbuddet yder den pågældende unge den rette støtte.

Der er intet til hinder for, at beboerne i det enkelte startboligprojekt har forskellige behov for bostøtte, hvis beboernes behov for bostøtte samlet set svarer til normeringen i projektet.

De unge kan således være berettiget til boligerne i kraft af problemer af kortere eller- eller længerevarende karakter, herunder behov for en forebyggende indsats. Det er ikke en forudsætning for anvisning, at den unges problemer er af et omfang, der kræver en handleplan efter servicelovens §§ 140 og 141. Det vil ikke være muligt at etablere startboliger for unge, der har behov for en mere intensiv voksenstøtte, idet kommunen forudsættes fuldt ud at løfte opgaver vedrørende denne gruppe efter serviceloven.

Ved anvisning skal der tages højde for et velfungerende bomiljø, herunder boligernes karakter. Generelt må der ved anvisningen tages hensyn til, om det vurderes muligt at integrere den boligsøgende i miljøet og samtidig fastholde et tilstrækkeligt velfungerende miljø.

11.4.3 Udlejning af startboliger

Den almene boligorganisation eller selvejende institution anviser og udlejer boligerne, men kommunen skal godkende anvisningerne i hvert enkelt tilfælde, jf. § 52, stk. 1, i almenboligloven.

Der kan nedsættes et anvisningsudvalg, hvor de enkelte anvisninger kan drøftes. Drøftelserne sker med udgangspunkt i de oplysninger, den unge har anført i sin ansøgning. Herved sikres et effektivt kommunalt tilsyn med, at der kun sker udlejning til den relevante målgruppe.

11.4.4 Kommunens forpligtelser

Kommunalbestyrelsen skal godkende de konkrete anvisninger. Ud over de oplysninger som fremgår af den unges ansøgning, vil kommunalbestyrelsen i en række tilfælde være i besiddelse af yderligere oplysninger om ansøgeren, som kommunalbestyrelsen kan inddrage, hvis det er nødvendigt for sagens behandling. Kommunalbestyrelsen har desuden mulighed for at indhente oplysninger fra andre offentlige myndigheder, læger, hospitaler m.v., jf. § 178 a i almenboligloven.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Baggrunden herfor er, at den kommunale godkendelse skal ses som en del af kommunens tilsyn med den pågældende boligorganisation eller selvejende institution.

Normalt har kommunen anvisningsret til hver fjerde ledige almene ungdomsbolig til brug for løsning af unges boligsociale problemer. Dette gælder dog ikke for startboliger. De pågældende boliger skal i stedet forbeholdes udlejning til startboliger, jf. § 59, stk. 3, i almenboligloven.

Kommunen har ikke forpligtelser i forhold til tomgang og istandsættelse, som ved mange lignende ordninger.

11.5 Inklusionsboliger

11.5.1 Hvad er en inklusionsbolig?

Inklusionsboliger er almene familieboliger, der er målrettet personer, der på grund af psykisk eller social sårbarhed i en periode har særligt behov for en bolig med tilhørende sociale støttefunktioner i form af en social vicevært.

Formålet er at hjælpe psykisk og socialt sårbare personer med forskellige problemer frem til stabile og trygge boforhold på det almindelige boligmarked.

Inklusionsboliger ejes og drives af almene boligorganisationer, der ligeledes leverer social støtte til beboerne i inklusionsboligerne. Inklusionsboliger kan etableres som individuelle boliger eller som mindre bofællesskaber. Inklusionsboliger kan kun etableres i forbindelse med tilsagn herom fra Social- og Boligstyrelsen. Der er per 1. januar 2023 ikke afsat midler til at etablere nye inklusionsboliger.

Inklusionsboliger er reguleret i almenboliglovens §§ 62 a og 98 c, samt gennem bekendtgørelse om støtte m.v. til inklusionsboliger for psykisk og socialt sårbare personer og vejledning om inklusionsboliger.

11.5.2 Den berettigede personkreds

Målgruppen for inklusionsboliger er psykisk og socialt sårbare personer, der midlertidigt har behov for en bolig med tilknyttede sociale støttefunktioner. De pågældende personer kan være berettigede til boligerne på grund af problemer af kortere eller længerevarende varighed, herunder behov for en forebyggende indsats. Det er ikke en forudsætning for anvisning, at de boligsøgendes problemer er af et omfang, der kræver en handleplan efter servicelovens § 141. Det er ikke muligt at udleje inklusionsboliger til personer, der har så omfattende behov for sociale støttefunktioner, at de bør visiteres til et botilbud efter serviceloven.

Der er intet til hinder for, at beboerne i det enkelte inklusionsboligprojekt har forskellige behov for sociale støttefunktioner, hvis deres behov samlet set modsvares af normeringen i projektet, hvilket i gennemsnit er på 5 timers støtte per beboer per uge, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2. Da den aftalte lejeperiode for en inklusionsbolig som udgangspunkt ikke må overstige 2 år, må boligerne ikke udlejes til personer, hvis vanskeligheder ikke kan forventes løst gennem sociale støttefunktioner og eventuelle kommunale indsatser inden for den nævnte tidshorisont.

11.5.3 Udlejning af inklusionsboliger

Anvisningen foretages af kommunen og sker på baggrund af en konkret individuel vurdering af den enkeltes behov sammenholdt med de støttemuligheder, der stilles til rådighed i den enkelte inklusionsbolig. Ved vurderingen skal der tages stilling til, om personen har behov for at få tildelt en inklusionsbolig med den givne normering af sociale støttefunktioner.

Der skal ved anvisningen tages højde for et velfungerende boligmiljø, herunder boligernes karakter og beliggenhed. Er der tale om et bofællesskab, skal der tages særligt højde for personens evne til at fungere i et sådant, og herunder i det konkrete bofællesskab med den aktuelle beboersammensætning.

Før anvisningen skal kommunen indgå aftale med den boligsøgende om mål, der skal opnås i periode med bopæl i inklusionsboligen.

11.5.4 Lejevilkår, herunder indgåelse og opsigelse af lejeaftaler

Inklusionsboliger skal etableres som et midlertidigt tilbud. Boligerne udlejes derfor på tidsbegrænsede lejeaftaler, hvis løbetid fastlægges i den aftale, som kommunen og borgeren skal indgå før anvisningen, jf. almenboliglovens § 62 a, stk. 2. Lejeperioden skal afspejle omfanget af borgerens behov for støtte, men den må dog som udgangspunkt højst være på to år.

Aftalen skal drøftes med boligorganisationen for at sikre det bedst mulige match mellem den kommende lejer og de sociale støttefunktioner, der tilbydes i tilknytning til boligen. Den sociale vicevært kan med fordel deltage i drøftelserne.

Forlængelse af lejeperioden

Kommunen kan undtagelsesvis forlænge lejeperioden ud over den periode, der er aftalt ved anvisningen - også ud over 2-års grænsen. Der er ikke fastsat en grænse for lejerens samlede boperiode, men der kan ikke ske langvarige eller gentagne forlængelser.

Forlængelse af lejeaftalen vil typisk være aktuel, hvis beboeren er i en god udvikling, men har behov for en forlængelse af periode i boligen med de tilknyttede sociale støttefunktioner for at opnå de oprindeligt opstillede mål for boperioden. Vurderingen af, om der bør ske en forlængelse, foretages i slutningen af lejeperioden. Ved forlængelse bør der udarbejdes et tillæg til lejeaftalen, og et eventuelt huslejetilskud fortsætter uændret. Hvis kommunen ikke forlænger lejeforholdet, ophører dette uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes ophør. Det er således vigtigt, at der i god tid forinden er udarbejdet en plan for en permanent bolig til lejeren enten i det almene byggeri eller på det øvrige boligmarked.

Særlige regler for opsigelse af inklusionsboliger

Kommunen kan trods tidsbegrænsningen forlange lejemålet opsagt inden udløbet af den fastlagte lejeperiode, jf. almenboliglovens § 62 a, stk. 4. Dette kan ske, hvis lejeren efter en konkret vurdering ikke længere anses for at have behov for en inklusionsbolig, eller hvis lejeren ikke har den fornødne gavn af tilbuddet. Dette kan skyldes, at lejerens problemer viser sig at være mere krævende end først antaget, problemerne har udviklet sig i negativ retning, eller fordi den pågældende ikke samarbejder om at nå de aftalte mål for opholdet i inklusionsboligen. Når kommunen har truffet afgørelse om, at lejemålet skal forlanges opsagt, underretter kommunen boligorganisationen herom, og denne opsiger lejemålet. Opsigelsen er ikke omfattet af almenlejelovens regler om opsigelsesgrund, opsigelsesvarsel og form- og indholdskrav til opsigelsen. Boligorganisationen kan derfor opsige lejemålet ved et brev, hvori der blot henvises til kommunens afgørelse.

Da opsigelsen følger en kommunal afgørelse, kan den ikke indbringes for boligretten. Lejeren skal ved førtidig opsigelse ikke flytte, før kommunen kan stille en anden bolig eller et relevant botilbud til rådighed. Såvel afgørelser om anvisning som afgørelser om afslag på forlængelse af lejeperioden eller om opsigelse før lejeperiodens udløb er forvaltningsretlige afgørelser, der skal træffes i overensstemmelse med forvaltningslovens regler, herunder reglerne om partshøring, begrundelse og klagevejledning.

Hvis lejeren ønsker at opsige lejeaftalen, kan dette til enhver tid ske efter de almindelige regler i almenlejelovens §§ 84 og 88.

Undtagelse fra almenlejeloven og udlejningsbekendtgørelsen

Som følge af de afgrænsede lejeperioder i inklusionsboligerne og ordningens særlige profil er lejerne af inklusionsboliger undtaget fra nogle af de regler, der gælder for leje af almene boliger. Lejere af inklusionsboliger har således ikke råderet efter almenlejelovens §§ 39 og 40, ligesom almenlejelovens kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre ikke finder anvendelse.

Udlejningsbekendtgørelsens §§ 6 og 7 (boliggarantibevis og oprykningsret) med kommunens godkendelse kan ligeledes fraviges i lejekontrakten om en inklusionsbolig.

11.5.5 Kommunens forpligtelser til at anvise en anden bolig

Når lejeforholdet om en inklusionsbolig ophører som følge af lejeaftalens udløb, skal kommunen anvise lejeren en anden bolig eller, hvis relevant, et botilbud efter serviceloven. Dette gælder også, hvis

lejeperioden er blevet forlænget. Boligen skal være indflytningsklar, når lejemålet om inklusionsboligen udløber.

Kommunen skal anvise lejeren en anden bolig ved lejemålets ophør som følge af førtidig opsigelse efter almenboliglovens § 62 a, stk. 4. I disse tilfælde kan en opsigelse ikke få virkning før det tidspunkt, hvor kommunen stiller en anden bolig til rådighed for lejeren.

Kommunen bør af hensyn til lejerens mulighed for at indstille sig på en nye boligsituation oplyse, hvornår dette kan forventes at ske, samtidig med at lejeren underrettes om afgørelsen.

Hvis lejemålet opsiges som følge af, at kommunen vurderer, at lejeren har behov for et botilbud efter serviceloven, skal kommunen i stedet anvise lejeren et sådant tilbud, før opsigelsen kan få virkning. Også i denne situation bør kommunen af hensyn til lejerens mulighed for at indstille sig på den nye situation oplyse, hvornår dette kan forventes at ske, samtidig med at lejeren underrettes om afgørelsen.

Hvis lejeren selv vælger at opsige lejemålet om inklusionsboligen, skal kommunen derimod ikke anvise en anden bolig. Kommunen er heller ikke forpligtet til at anvise en anden bolig, hvis lejemålet ophører som følge af ophævelse på grund af lejerens misligholdelse.

11.6 Oversigt – boliger til særlige målgrupper

Nedenfor vises en oversigt over de forskellige boligtyper.

	Skæve boliger	Udslusningsboliger	Særligt Billige Boliger (Huslejetilskud)	Særligt Billige Boliger (Etableringstilskud)	Boligsociale Bofællesskaber	Startboliger	Inklusionsboliger	Flygtningeboliger
Beskrivelse	Selvstændig, almen boligtype, som ofte etableres som mindre pavillonhuse med god afstand fra anden boligbebyggelse. Borgerne får støtte af en social vicevært.	Udlejning med et midlertidigt huslejetilskud i almene familie, ungdoms eller ældreboliger. Borgeren overtager bagefter boligen på permanente vilkår.	Udlejning af en almen familiebolig med et midlertidigt huslejetilskud, der nedtrappes over 9 år.	Nyetablering af små, almene familieboliger med etableringstilskud der skal sikre en lav husleje. Fuld kommunal anvisning.	En særlig indretning af almene familie- eller ældreboliger, der sikre boliger med en lav husleje og et støttende fællesskab.	Almene ungdomsboliger eller kollektive bofællesskaber målrettet unge med særlige behov, som får støtte af en social vicevært.	En særlig mærkning af almene familieboliger, der udlejes til målgruppen i op til 2 år. Etableret med statsstøtte.	Små almene familieboliger med fuld kommunal anviseningsret etableret med statslig støtte for at sikre en lav husleje.
Målgruppe	Særligt udsatte borgere, ofte med svære sociale problemer og misbrug m.m., der ikke kan finde sig til rette i almindeligt boligbyggeri.	Borgere med betydelig nedsat psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, herunder personer, der opholder sig i midlertidige boformer efter §§ 107, 109 eller 110 i lov om social service.	Boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.	Boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.	Ofte anvendt til udsatte borgere med handicaps eller flygtninge med særlig lav betalingsevne.	Borgere i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte	Udlejes til psykisk og socialt sårbare personer, der i en periode har behov for en bolig med tilknyttede sociale støttefunktioner.	Løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder boligplacering af flygtninge
Støtte	Etableringstilskud på 400.000 kr. + tilskud til social vicevært	Kommunal støtte.	Tilskud til midlertidigt nedsættelse af huslejen (statsligt støtte).	Etableringstilskud (statsligt støtte).	Almindelig almen finansiering (ydelsesstøtte og grundkapital).	Fuldt udmøntet.	Fuldt udmøntet.	Fuldt udmøntet.
Ramme	Ca. 15 mio. kr. årligt	Indenfor det kommunale budget.	150 mio. kr.	900. mio. kr.	Ikke særligt tilskud.	151,4 mio. kr.	30 mio. kr (10 mio. pr. år)	640 mio. kr.
Hjemmel	Almenboliglovens § 149 a og § 5a BEK nr. 75 af 28/01/2020	Almenboliglovens § 63	Almenboliglovens § 98 f BEK nr. 1059 af 28/06/2022	Almenboliglovens § 98 e BEK nr. 1059 af 28/06/2022	Almenboliglovens §§ 3, 51 og 51 a	Almenboliglovens § 101 a BEK nr. 911 af 10/09/2012	Almenboliglovens § 62 a BEK nr. 252 af 21/03/2017 Almenboliglovens § 98 c - hjemmel til tilskud	Almenboliglovens § 142 b BEK nr. 403 af 21/04/2016
1/4*	Nej	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej

*Tælles boligerne med i den almindelige kommunale anviseningsret af op til hver fjerde bolig.

12. Tilsyn og kommunale godkendelsesordninger

12.1 Kommunalt tilsyn med almene boliger

Som led i det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer, jf. almenboliglovens §§ 164 og 165, driftsbekendtgørelsens kapitel 21 og udlejningsbekendtgørelsens § 39, er det kommunens pligt at påse, at boligorganisationerne i kommunen udlejer ledige boliger i overensstemmelse med reglerne om udlejning af almene boliger.

Tilsynet omfatter efter driftsbekendtgørelsens § 110, stk. 1, også afdelinger i kommunen under boligorganisationer, som er hjemmehørende i en anden kommune.

Kommunen tilrettelægger selv den praktiske form, hvorunder tilsynet finder sted. Kommunen kan f.eks. anmode boligorganisationen om en redegørelse for udlejningsvirksomheden i forbindelse med styringsdialogen, jf. driftsbekendtgørelsens § 112, eller gennemgå et tilfældigt udvalg af udlejningssager.

Kommunen bør indhente oplysninger om, i hvilket omfang der forekommer udlejningsvanskeligheder, samt hvilke foranstaltninger boligorganisationen har iværksat for at imødegå disse. Kommunen må overveje, hvis det er relevant, om boliger bør ommærkes, jf. afsnit 24 i vejledning om drift af almene boliger m.v.

Blandt de forhold, der i øvrigt bør have kommunens opmærksomhed som tilsynsmyndighed, er oplysninger om, i hvilket omfang boligorganisationen har truffet beslutning om at tage udlejningsbekendtgørelsens § 6 (boliggarantibevis) og § 8, nr. 2, (fortrinsret til fraflyttede fraskilte) i anvendelse. Dette er begrundet i, at kommunen efter bekendtgørelsens § 40 kan modsætte sig, at disse bestemmelser tages i anvendelse, hvis udlejningssituationen, herunder det lokale behov for almene familieboliger til husstande med børn, begrunder det.

Kommunen kan ikke give boligorganisationerne dispensation til at fravige de gældende udlejningsregler.

12.2 Kommunal godkendelsesordning for udlejning af almene familie- og ungdomsboliger

Som led i kommunens tilsyn kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligorganisationens udlejning af ledige almene familie- og ungdomsboliger i kommunen skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde, jf. almenboliglovens § 61 og udlejningsbekendtgørelsens § 42 om tilsyn. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på selvejende almene ungdomsboliger.

Hvis kommunen skønner det nødvendigt at vurdere hver enkelt udlejning, kan dette kun ske gennem den kommunale godkendelsesordning.

En beslutning om kommunal godkendelse kan f.eks. have til formål at ændre beboersammensætningen i visse afdelinger eller at sikre, at den kommende lejers indtægtsniveau modsvarer huslejen.

Beslutningen om kommunal godkendelse kan omfatte alle boligorganisationer i kommunen, en enkelt boligorganisation eller f.eks. en enkelt afdeling.

Godkendelsesordningen indebærer en mulighed for, at kommunen kan afvise udlejning til en boligsøgende.

Det bemærkes, at loven og bekendtgørelsen også indeholder andre afvisningsmuligheder. Disse omtales i kapitel 8 om boligorganisationens afvisning af visse boligsøgende.

Godkendelsesordningen efter § 61 kan ikke anvendes til at afvise boligsøgende med den begrundelse, at de bor i en anden kommune. Godkendelsesordningen kan heller ikke anvendes til at afvise særlige befolkningsgrupper, f.eks. på grund af nationalitet eller etnicitet. Alle ansøgere skal således behandles lige efter de almindelige forvaltningsretlige regler. Det vil sige, at der skal foretages en konkret, individuel vurdering i forhold til hver enkelt udlejning.

Der kan være særlig grund til at etablere en kommunal godkendelsesordning, hvis der er tale om afdelinger, der har fået en stor koncentration af beboere med væsentlige sociale problemer, og der ønskes en mere varieret beboersammensætning i afdelingen.

I sådanne afdelinger kan det desuden overvejes at indgå aftale mellem kommunen og boligorganisationen om fleksibel udlejning. Fleksibel udlejning omtales i afsnit 5.2.3.

Hvis afdelingerne opfylder kriterierne for kombineret udlejning, jf. almenboliglovens § 51 b, kan dette udlejningsredskab alternativt anvendes, jf. afsnit 8.2.2. om kombineret udlejning.

12.2.1 Afvisning på grund af indtægtsforhold

Hvis kommunen finder, at der vil være et åbenbart misforhold mellem den boligsøgendes husstandsindkomst og huslejen for den bolig, der ansøges om, kan den boligsøgendes ansøgning afvises.

En afvisning medfører, at boligorganisationen ikke kan indgå aftale med den boligsøgende om leje af den pågældende bolig. Kommunen kan skønne, at en husstand har for lav indkomst, således at den ikke vil være i stand til at betale huslejen i den pågældende bolig. I denne situation kan kommunen afslå at godkende, at boligen udlejes til den pågældende boligsøgende.

Udbetaling Danmark kan efter boligstøttelovens § 15 afslå boligstøtte, hvis lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten. Udbetaling Danmark skal foretage en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes økonomiske og personlige forhold og på dette grundlag bestemme, om boligstøtte kan ydes. Udbetaling Danmark kan bestemme, at boligstøtte ydes med et nedsat beløb.

I visse tilfælde hvor der kan være grundlag for at afslå at yde individuel boligstøtte, er der ikke nødvendigvis grundlag for at afslå at godkende den boligsøgende til den ansøgte lejlighed.

Det skal understreges, at afvisning af boligsøgende under henvisning til indkomstforholdene kun kan ske efter en konkret vurdering af den enkelte boligsøgendes økonomiske og personlige forhold, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 42, stk. 2.

Kommunen kan f.eks. ikke følge en praksis, hvorefter den boligsøgende afvises, såfremt husstandsindkomsten ikke er et vist antal gange højere end huslejen, men skal i hvert enkelt tilfælde (eventuelt i samarbejde med den boligsøgende) opstille et realistisk budget for husstanden efter indflytning i den ansøgte lejlighed.

12.2.2 Afvisning på grund af den boligsøgendes personlige forhold

Afvisning kan også ske på grundlag af den boligsøgendes personlige forhold. Kommunens bedømmelse heraf bør imidlertid ske sammen med bedømmelsen af de økonomiske forhold.

I kommunens vurdering af den boligsøgendes personlige forhold må f.eks. indgå:

- Den boligsøgendes aktuelle beskæftigelsessituation sammenholdt med eventuelle forventede ændringer heri inden for en overskuelig fremtid.
- Forventede ændringer i den boligsøgendes økonomiske situation i øvrigt. Er der f.eks. væsentlige gældsforpligtelser, bør den skønnede afviklingsperiode indgå i vurderingen.
- Den boligsøgendes nuværende boligsituation, f.eks. om det skønnes, at den boligsøgendes aktuelle bolig er passende med hensyn til størrelse og standard. Omvendt kan der også være grund til at tage hensyn til den ansøgte boligs beliggenhed og adgangsforhold for at tilgodese særlige behov, f.eks. hvis et medlem af husstanden er handicappet.
- Den boligsøgendes nuværende boligudgift sammenlignet med boligudgiften for den ansøgte bolig. Uanset at der kan være tale om en høj husleje i den ansøgte bolig i forhold til den boligsøgendes husstandsindkomst, bør der tages hensyn til, om et boligskifte kan medføre en ikke uvæsentlig forbedring af den boligsøgendes økonomiske situation.

12.2.3 Godkendelsesprocedure

Kommunen bør fastlægge en procedure for, hvordan en godkendelsesordning skal administreres, herunder hvilke oplysninger boligorganisationen og de boligsøgende skal fremkomme med til kommunens behandling af ansøgningerne.

Kommunen kan f.eks. udforme et særligt skema med spørgsmål til den boligsøgende, sådan at kommunen får de nødvendige oplysninger til vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold. Det kan være indkomstforhold, husstandsstørrelse, husstandssammensætning og andre relevante forhold.

Den afdeling (forvaltningsenhed) i kommunen, der behandler ansøgningen, skal have den boligsøgendes tilladelse til at indhente oplysninger fra andre dele af forvaltningen eller fra en anden forvaltningsmyndighed, jf. forvaltningslovens §§ 28 og 29. Dette kan praktisk sikres f.eks. ved en særlig rubrik til ansøgerens underskrift herom i oplysningsskemaet. Det kan også i tilknytning til ansøgerens underskrift på dette angives, at denne samtidig omfatter denne tilladelse. Hvis ansøgeren ikke skriver under, så kan sagen ikke behandles, og ansøgeren dermed ikke godkendes.

Det bemærkes i øvrigt, at også reglerne i persondataloven og persondataforordningen skal overholdes.

Kommunen kan for at fremme sagsbehandlingen anmode boligorganisationen om at udlevere et skema til indhentning af oplysninger til den boligsøgende, som så udfylder det pågældende skema, mens boligorganisationen giver de nødvendige oplysninger om boligstørrelse og husleje m.v. vedrørende den ansøgte bolig. Det kan eventuelt herudover aftales med boligorganisationen, at boligorganisationen videresender det udfyldte skema til kommunen.

Boligorganisationen kan ikke forpligtes til at kontrollere, om de boligsøgende udfylder et eventuelt oplysningsskema korrekt eller i øvrigt giver de nødvendige oplysninger til kommunens behandling.

12.2.4 Krav til afvisning

Afslag på godkendelse fra kommunen skal gives både den boligsøgende og boligorganisationen skriftligt.

Afslaget skal afsendes fra kommunen senest 5 hverdage efter, at ansøgningen om godkendelse er modtaget i kommunen. De 5 dage regnes fra dagen efter den dag, hvor ansøgningen modtages i kommunen. Selve modtagelsesdagen medregnes dermed ikke i de 5 dage. Lørdage medregnes som hverdage.

Modtagelsesdatoen i kommunen er den dag, hvor ansøgningen først er registreret indkommet i kommunen, uanset hvilken forvaltning ansøgningen er modtaget i. Det påhviler kommunen at sikre, at ansøgningen videregives til den forvaltningsenhed, der skal behandle ansøgningen, så hurtigt, at fristen på 5 dage kan overholdes.

Hvis ansøgningen om godkendelse er ufuldstændig, tæller fristen først fra den dag, ansøgningen er komplet, men kommunen skal snarest muligt indhente de manglende oplysninger.

Hvis afslaget fra kommunen ikke er givet skriftligt eller ikke er afsendt til den boligsøgende og boligorganisationen inden for den fastsatte frist, er kommunens mulighed for at afvise den boligsøgende bortfaldet.

Da der er tale om en forvaltningsafgørelse, skal forvaltningslovens regler overholdes, herunder kravet om begrundelse for afslaget og klagevejledning.

12.2.5 Klage over afvisning

Hvis en boligsøgende afvises på grund af lav indkomst eller under hensyn til den boligsøgendes personlige forhold, kan denne afgørelse ifølge almenboliglovens § 61, 2. pkt., indbringes for Ankestyrelsen og § 73 a i lov om individuel boligstøtte.

Reglerne om klageadgang i lov om individuel boligstøtte (boligstøtteloven) finder ifølge almenboliglovens § 61 tilsvarende anvendelse på kommunens afgørelser om afvisning af en boligsøgende på grund af, at husstandsindkomsten er for lav i forhold til boligafgiften eller under hensyn til den boligsøgendes personlige forhold.

Det vil efter boligstøttelovens § 73 sige, at afgørelsen kan indbringes for Ankestyrelsen efter reglerne i kapitel 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område (retssikkerhedsloven).

De relevante bestemmelser findes i retssikkerhedslovens §§ 66-70.

Af retssikkerhedslovens § 66, stk. 1, følger, at klagen skal indsendes til kommunen, der skal revurdere sagen. Kan kommunen fortsat ikke give klageren medhold, sendes klagen med begrundelse for afgørelsen og genvurderingen videre til Ankestyrelsen.

Efter retssikkerhedslovens § 67, stk. 1, skal klage til Ankestyrelsen ske inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

12.3 Kommunal godkendelse af udlejning af familie- og ungdomsboliger til flygtninge

Med henblik på at sikre en smidig udlejning af boliger til flygtninge er der fastsat en række bestemmelser, som sikrer, at kommunerne har overblik over udlejning af almene boliger i kommunen og som samtidig sikrer, at boligorganisationer og kommuner ikke har væsentlige udgifter forbundet med at flygtninge lejer almene boliger i kommunen.

Hvis en boligorganisation stiller ledige almene familie- eller ungdomsboliger til rådighed for flygtninge, skal kommunen efter almenboliglovens § 62, stk. 1, godkende udlejningen. Det samme gælder ifølge § 64, stk. 4, for almene ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution. Afgørelsen om godkendelse skal træffes på grundlag af en konkret og individuel vurdering af den enkelte flygtnings forhold.

For så vidt angår definitionen på flygtninge henvises til boligstøttelovens § 65. Denne bestemmelse vedrører lån til beboerindskud til personer, der inden for de seneste tre år har fået opholdstilladelse på grundlag af en række nærmere angivne bestemmelser i udlændingeloven.

Almenboliglovens § 62 vedrører ikke kommunal anvisning, der er reguleret i lovens § 59, men udlejning efter de almindelige regler for henholdsvis familieboliger og ungdomsboliger, jf. kapitel 5 (udlejning af familieboliger) og kapitel 6 (ungdomsboliger). Kommunal anvisning er omtalt i afsnit 5.3. (familieboliger) og afsnit 6.3 (ungdomsboliger).

Ifølge udlejningsbekendtgørelsens § 42, stk. 4, gælder § 42, stk. 2 og 3, tilsvarende ved udlejning til flygtninge. Det vil sige, at reglerne beskrevet ovenfor i om afvisning og klageadgang, også gælder ved udlejning til flygtninge. Der henvises derfor til dette i sin helhed.

12.3.1 Kommunegaranti for fraflytningsistandsættelse ved anviste flygtninge

Kommunens godkendelse efter almenboliglovens § 62, stk. 1, medfører, at kommunen garanterer for opfyldelse af lejerens forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Staten refunderer udgifter forbundet med garantien fuldt ud, jf. lovens § 62, stk. 3. Kommunen garanterer ikke for lejerestancer og lignende.

Kommunen kan ikke undlade at tage stilling med henblik på at undgå garantiforpligtelsen. Kommunen kan heller ikke afslå godkendelse for at undgå garantiforpligtelsen men skal foretage en konkret og individuel vurdering efter samme principper som ved godkendelse efter almenboliglovens § 61, jf. ovenfor i afsnit 12.2.

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 42, stk. 4, jf. stk. 3, skal et eventuelt afslag på godkendelse sendes skriftligt til både flygtningen og boligorganisationen senest 5 hverdage efter ansøgningens modtagelse i kommunen. Hvis et afslag ikke sendes rettidigt, kan kommunen ikke nægte godkendelsen. Der henvises i øvrigt til afsnit 12.2.5 om krav til en afvisning, når der er etableret en kommunal godkendelsesordning efter lovens § 61.

Hvis kommunen efter den konkrete og individuelle vurdering, der kræves, nægter at godkende udlejningen, garanterer kommunen ikke for udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Boligorganisationen vil i denne situation efter Social- og Boligstyrelsens opfattelse være berettiget til at afvise den boligsøgende efter de almindelige afvisningsregler, der er omtalt i kapitel 8, selv om den boligsøgende står øverst på ventelisten.

Efter lovens § 62, stk. 2, finder klagereglerne i § 61 tilsvarende anvendelse. Det vil sige, at flygtningen kan klage til Ankestyrelsen, hvis afslag på godkendelse er begrundet i, at husstandsindkomsten er for lav i forhold til boligafgiften eller under hensyn til den boligsøgendes personlige forhold. Klagereglerne er nærmere beskrevet i afsnit 12.2.5.

12.3.2 Lejers flytning eller død

Lejeforholdet ophører

Den kommunale garanti gælder, indtil lejeren flytter eller dør, også selv om vedkommendes status som flygtning i mellemtiden ophører. Når den pågældende flygtning flytter eller dør, skal der ske en opgørelse efter de sædvanlige fraflytningsregler, hvis ingen fortsætter lejemålet. Hvis der på dette tidspunkt er restancer, er boligorganisationen berettiget til at modregne disse i lejerens beboerindskud, før et eventuelt overskydende beløb bruges til hel eller delvis dækning af istandsættelsesudgifter.

De udgifter, som kommunen får i forbindelse med udlejning til flygtninge som følge af den kommunale garanti for udgifter til istandsættelse ved fraflytning, refunderes fuldt ud af staten, jf. almenboliglovens § 62, stk. 3.

Opgørelse over de udgifter, kommunen har afholdt, sendes til Beskæftigelsesministeriet (Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering), som på grundlag heraf udbetaler refusionen kvartalsvis bagud.

Selv om kommunen har fået refusion for udgifterne fra staten, skal flygtningen ifølge § 62, stk. 4, betale det skyldige beløb vedrørende istandsættelsesforpligtelsen til kommunen i løbet af højst 5 år efter fraflytningen. Afdragsordningen skal afpasses efter den pågældendes økonomiske forhold. Hvis flygtningen er død, skal det samlede krav anmeldes i dødsboet.

Det forudsættes, at kommunen indbetaler eventuelt inddrevne beløb fra lejeren til statskassen.

Der er således ikke tale om, at kommunen eller staten endeligt skal afholde udgifterne til istandsættelse ved fraflytning.

12.3.3 Fortsættelse af lejemålet

Efter almenlejelovens §§ 71-75 kan visse pårørende fortsætte lejeforholdet ved lejerens død eller fraflytning.

Kommunegarantien er personligt knyttet til den person, der er godkendt efter almenboliglovens § 62, stk. 1. Den bortfalder derfor som udgangspunkt, når lejeren flytter eller dør, selv om en anden fortsætter lejeforholdet efter almenlejelovens regler.

Den fortsættende lejer indtræder i lejeforholdet, som det er ved fraflytningen eller dødsfaldet. Det vil sige, at der ikke kan foretages noget flytteopgør, idet den fortsættende lejer hæfter for alle restancer. Det gælder, uanset hvornår restancerne er opstået, for istandsættelsesforpligtelser, herunder forpligtelser som boligorganisationen kan gøre gældende under lejeforholdets beståen og eventuelle andre krav fra boligorganisationens side.

Da der i visse tilfælde kan være tale om betydelige forpligtelser, som den fortsættende lejer kan komme til at overtage, bør boligorganisationen oplyse den pågældende om denne retsvirkning af fortsættelse af lejeforholdet, ligesom boligorganisationen bør give den pågældende en passende frist til at overveje, om lejeforholdet ønskes fortsat. Vil den berettigede herefter ikke indtræde i lejeforholdet, ophører dette, og der må som ovenfor omtalt foretages en sædvanlig flytteopgørelse og opgørelse af kommunens garantiforpligtelse.

Samtidig med overtagelsen af samtlige lejerforpligtelser indtræder den fortsættende lejer i alle krav mod boligorganisationen. Der kan f.eks. være tale om tilbagebetaling af for meget betalt forbrug, istandsættelsesforpligtelser som lejer kan gøre gældende under lejeforholdets beståen eller om tilbagebetaling af beboerindskud, når lejeforholdet engang ophører.

Kan den fraflyttende eller fortsættende lejer gøre noget krav gældende mod den anden som følge af lejerskiftet, er dette et rent internt forhold mellem disse. Boligorganisationen må derfor ikke engagere sig i et sådant opgør, ligesom der ikke må ske udbetalinger fra boligorganisationen i denne forbindelse.

Den fortsættende lejer er flygtning

Hvis flygtningen dør eller flytter fra boligen, og en anden person fortsætter lejeforholdet efter almenlejelovens regler, kan kommunens garanti kun overføres til den nye lejer, hvis den nye lejer også er flygtning.

Kommunalbestyrelsen skal orienteres om fraflytningen, og hvis kommunens garanti skal overføres, skal den, der fortsætter lejemålet, godkendes efteralmenboliglovens § 62, stk. 1.

Boligorganisationen kan ikke kræve lejeforholdet bragt til ophør som følge af, at kommunen ikke vil godkende den fortsættende lejer, idet lejeforholdet kun kan bringes til ophør af udlejeren, hvis der foreligger en af de opsigelses- eller ophævelsesgrunde, der er fastsat i almenlejeloven.

I afsnit 9.4.2. er gennemgået regler ved lejerens død.

Den fortsættende lejer er ikke flygtning

Er den fortsættende lejer ikke flygtning, bortfalder kommunegarantien, der alene er knyttet til den lejer, den i første omgang blev stillet for.

Da lejeforholdet ikke ophører, kan hverken boligorganisationen eller den fortsættende lejer kræve nogen form for opgørelse.

12.4 Udlejning til andet end beboelse

Reglerne om udlejningsvanskeligheder ved almene familie-, ungdoms- og ældreboliger er beskrevet i kapitlerne 6, 7, og 8.

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 41 er der mulighed for at udleje boliger til andet end beboelse, hvis de på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse. Hermed undgås lejetab i videst muligt omfang. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til beboelse.

Efter bekendtgørelsens § 39 skal kommunen i nødvendigt omfang påse, at almene boligorganisationer og selvejende institutioner udlejer ledige almene boliger i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelsen. Kommunen skal derfor også som tilsynsmyndighed sikre, at der ikke uberettiget sker udlejning til andet end beboelse. En påtænkt udlejning til andet end beboelse bør derfor forelægges kommunen, før udlejningen sker.

Hvis kommunen har truffet beslutning om, at alle udlejninger af familie- og ungdomsboliger skal godkendes af kommunen, vil en sådan beslutning også gælde ved udlejning af boligerne til erhverv. Der vil her være tale om en forhåndsgodkendelse.

En alternativ anvendelse kan være udlejning til juridiske personer (virksomheder, kommuner m.v.) med henblik på, at disse skal benytte boligerne til ansatte m.fl. En sådan anvendelse vil være omfattet af erhvervslejeloven, jf. den nævnte lovs § 1, stk. 3.

Også andre alternative anvendelser er mulige, men kommunen må som tilsynsmyndighed vurdere, om der er tale om en hensigtsmæssig anvendelse af boligerne under hensyn til, at der er tale om offentligt støttet byggeri.

Kommunen må i den forbindelse tage stilling til, om der skal være begrænsninger på anvendelsen af de pågældende lejemål og i givet fald hvilke. Kommunen bør også overveje, om den tilladte anvendelse vil kræve særlige ombygninger eller installationer. Det bemærkes, at erhvervslejeloven i §§ 37-39 indeholder ufravigelige regler om lejerens installations- og ombygningsret. Disse rettigheder kan ved udlejning til visse erhverv medføre, at lejemålet skifter karakter på en måde, så det ikke umiddelbart vil være egnet til beboelse.

Boligerne skal ved ledighed på ny søges udlejet til beboelse. Kommunen må derfor løbende vurdere, om der fortsat er grundlag for at leje ud til andet end beboelse. Med henblik på at undgå at boligerne permanent overgår til at være udlejet til andet end beboelse, og dermed aldrig eller sjældent bliver ledige, bør udlejning til andet end beboelse ske på tidsbegrænsede kontrakter. Således vil det blive muligt på ny at udleje til beboelse, hvis udlejningssituationen senere ændrer sig.

Er der tale om vedvarende udlejningsproblemer, må disse ikke løses gennem udlejning til andet end beboelse. Kommunen må derfor i stedet i samarbejde med boligorganisationen overveje særlige foranstaltninger over for det pågældende byggeri med henblik på at afhjælpe problemerne. Der kan f.eks. være behov for at gennemføre fysisk eller økonomisk genopretning, forbedringsforanstaltninger, ombygning af nogle boligtyper, ommærkning eller iværksættelse af særlige sociale indsatser m.v.

Hvis andre tiltag ikke vurderes at være tilstrækkelige, må det overvejes at sælge eller nedrive boligerne.