

Udskriftsdato: 19. december 2025

VEJ nr 9026 af 24/01/2025 (Gældende)

Vejledning om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social- og Boligmin.,
Social- og Boligstyrelsen, j.nr. 2024-10946

Vejledning om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger

Kapitel 1

Indledning

Denne vejledning indeholder en gennemgang af de regler, som har betydning for afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger.

Formålet med vejledningen er at give kommuner og almene boligorganisationer m.v. overblik over de muligheder, som findes i lovgivningen for at imødegå huslejetab som følge af udlejningsvanskeligheder.

Vejledningen afløser vejledning af 30. oktober 2018 om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger. Sidstnævnte vejledning rummede også en beskrivelse af kommunerne tilsyn med den almene boligsektor. Kommunernes tilsyn gennemgås nu i ”Vejledning om tilsyn med den almene boligsektor” og er derfor udgået af nærværende vejledning.

Kapitel 2

Anvisning af almene ældreboliger

2.1. Anvisningsretten

Almene ældreboliger kan ejes af almene boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner. Regioner kan dog kun eje almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Ledige almene ældreboliger skal som udgangspunkt anvises af kommunen, jf. almenboliglovens §§ 54-58 og § 64, stk. 2.

Anvisningsretten indebærer, at kommunen hæfter for lejen fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Kommunen hæfter ikke for forbrugsudgifter. Kommunen garanterer endvidere for lejerens pligt til at istandsætte boligen ved fraflytning, jf. almenboliglovens § 54, stk. 5.

En kommune kan dog aftale med boligorganisationer og selvejende institutioner, at de selv anviser deres ledige ældreboliger. Hvis en sådan aftale indgås, hæfter kommunen hverken for lejen eller for istandsættelsesudgifterne, jf. almenboliglovens § 55, stk. 8, og § 64, stk. 2.

2.2. Den berettigede personkreds

Almene ældreboliger skal anvises til ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for sådanne boliger, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1.

Er de almene ældreboliger særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal de anvises til denne personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 2.

Almene ældreboliger, som anvendes som bofællesskaber, kan ud over den berettigede personkreds anvises til personer, der er i familie med eller har en særlig tilknytning til den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 3.

Ovennævnte regler om anvisning af almene ældreboliger uddybes i ”Vejledning om udlejning af almene boliger”.

2.3. Udlejningsvanskeligheder i forhold til den berettigede personkreds

Når det ikke er muligt at anvise de almene ældreboliger til den berettigede personkreds, er der flere muligheder i lovgivningen for at udleje almene ældreboliger til anden side.

Mulighederne kan afhænge af, hvem der ejer boligerne. Det angives i de tilfælde med kursiv, hvilken bygningsejer reglerne angår.

Det bemærkes, at der ikke er pligt til at anvende løsningerne i den rækkefølge, hvori de gennemgås nedenfor. I stedet afhænger det af den konkrete situation, hvilken løsning som er hensigtsmæssig.

Kapitel 3

Forbigående udlejningsvanskeligheder

Når det ikke aktuelt er muligt at anvise almene ældreboliger til den berettigede personkreds, men det vurderes, at der på ny kan opstå behov for boligerne til ældre og personer med handicap, rummer almenboligloven flere muligheder for at udleje boligerne til andre.

3.1. Midlertidig udlejning til andre boligsøgende

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation, en kommune, en region og en selvejende institution:

Ved midlertidige udlejningsvanskeligheder kan kommunen beslutte, at boligerne skal udlejes til andre boligsøgende end den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, § 57, stk. 1, § 58 og § 64, stk. 2. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds. Boligerne kan udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter.

Når de almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, ikke kan anvises til denne personkreds, kan kommunen dog kun beslutte, at anvisning kan ske til andre ældre og personer med handicap, jf. almenboliglovens § 54, stk. 2, § 57, stk. 2, § 58 og § 64, stk. 2. Ved ledighed skal boligerne på ny forsøges udlejet til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Den, som har anvisningsretten, bestemmer, hvilken boligsøgende uden for den berettigede personkreds boligen skal udlejes til. Det er således kommunens afgørelse, medmindre kommunen har aftalt med en boligorganisation eller en selvejende institution, at den selv anviser sine ledige ældreboliger, jf. punkt 2.1.

3.2. Længerevarende udlejning som almene familie- og ungdomsboliger

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation:

Almene ældreboliger, der ejes af en boligorganisation, kan med kommunens godkendelse udlejes som almene familie- eller ungdomsboliger, når der generelt ikke er efterspørgsel fra den berettigede personkreds til almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7.

Udlejningen skal herefter ske efter de regler, som gælder for almene familie- og ungdomsboliger.

Når boligerne udlejes som almene familieboliger, er udgangspunktet således, at udlejning sker efter venteliste, jf. almenboliglovens § 51, stk. 1, ligesom kommunerne kan anvise en del af boligerne til at

løse boligsociale opgaver, jf. almenboliglovens § 59. Når boligerne udlejes som almene ungdomsboliger, sker udlejning til unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov for en ungdomsbolig, jf. almenboliglovens § 52, stk. 1. Der skal endvidere ske kontrol af, om boligerne bebos af unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov for en ungdomsbolig, jf. lovens § 53.

Kommunen kan beslutte, at boligerne ved ledighed på ny skal udlejes som almene ældreboliger til den berettigede personkreds.

Boligerne skal fortsat være mærkede som almene ældreboliger, når udlejning sker efter almenboliglovens § 55, stk. 7.

Almene ældreboliger ejet af en kommune:

Almene ældreboliger, som kommunen ejer, kan udlejes som almene ungdomsboliger i en periode på højst 10 år, når der generelt ikke er efterspørgsel fra den berettigede personkreds til almene ældreboliger, og når indfrielse af lån i ejendommen vil påføre kommunen et tab ved salg af boligerne, jf. almenboliglovens § 57, stk. 4.

Kommunen kan beslutte, at boligerne ved ledighed på ny skal udlejes som almene ældreboliger til den berettigede personkreds.

Boligerne skal fortsat være mærkede som almene ældreboliger, når udlejning sker efter almenboliglovens § 57, stk. 4.

3.3. Udlejning til andet end beboelse ved ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

Det fremgår af udlejningsbekendtgørelsens § 41, at almene boliger kan udlejes til andet end beboelse, hvis de på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til beboelse til den berettigede personkreds.

Denne regel indebærer, at det skal være forsøgt at udleje boligerne til beboelse for andre end den berettigede personkreds, før man kan udleje til andet end beboelse. Udlejning til andet end beboelse forudsætter, at kommunen i samarbejde med bygningsejeren først har forsøgt at løse problemet eksempelvis gennem annoncering af boligerne.

Udlejning til andet end beboelse er en absolut undtagelse fra hovedreglen om, at almene boliger skal lejes ud til boligsøgende, som skal bo i boligerne. Det forudsættes derfor også, at lejeforholdet er tidsbegrænset, så boligerne igen kan udlejes til beboelse, når behovet ændrer sig. Bygningsejeren og kommunen må derfor tage skridt til at finde en anden løsning ved permanente udlejningsvanskeligheder.

Kapitel 4

Permanente udlejningsvanskeligheder

Når der ikke er efterspørgsel efter almene ældreboliger fra den berettigede personkreds, og det vurderes, at der heller ikke på længere sigt vil opstå efterspørgsel, rummer almenboligloven flere muligheder for, hvordan boligerne kan anvendes til andre formål.

4.1. Ommærkning

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation:

Når almene ældreboliger ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, kan det overvejes at ommærke boligerne til almene familie- eller ungdomsboliger. Ommærkning skal aftales mellem kommunen og boligorganisationen, jf. almenboliglovens §§ 3-4.

Almene ældreboliger kan f.eks. ommærkes til almene familie- eller ungdomsboliger, når befolkningssammensætningen i kommunen har ændret sig, så der er overkapacitet af almene ældreboliger og mangel på almene familie- eller ungdomsboliger.

Ommærkning forudsætter, at boligerne opfylder de krav, der stilles til almene familie- eller ungdomsboliger. Eksempelvis forudsætter ommærkning af almene ældreboliger til almene ungdomsboliger, at boligerne ikke er større end 50 m².

Landsbyggefonden kan ansøges om at give støtte til evt. ombygning i forbindelse med ommærkningen.

Almene ældreboliger ejet af en kommune, en region og en selvejende institution:

Almene ældreboliger ejet af en kommune, en region og en selvejende institution kan ikke ommærkes til almene familie- og ungdomsboliger, da disse bygningsejere kun kan eje almene ældreboliger. Ommærkning kan således kun ske, hvis boligerne overdrages til en boligorganisation.

4.2. Etablering af botilbud efter serviceloven

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation:

Det er muligt efter almenboliglovens § 161, stk. 1 og 2, at etablere kommunale eller regionale botilbud efter serviceloven i et eksisterende alment byggeri ejet af en boligorganisation. Enkelte almene ældreboliger eller en hel boligafdeling kan således omdannes til et botilbud.

Botilbuddet skal efterfølgende udgøre en selvstændig afdeling, jf. almenboliglovens § 161, stk. 3. Afdelingen skal have skøde på lokalerne, hvilket indebærer, at der må foretages enten en udmatrikulering eller en ejerlejlighedsopdeling.

Lokalerne til botilbuddet skal udlejes til kommunen eller regionen efter reglerne i erhvervslejeloven. Udlejning kan alene ske til kommuner eller regioner og ikke til selvejende institutioner.

Når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, skal kommunen indberette nedlæggelsen af de almene ældreboliger til Udbetaling Danmark, jf. almenboliglovens § 28, stk. 4-5, hvorefter Udbetaling Danmark træffer afgørelse om, fra hvornår støtten skal bortfalde, jf. almenboliglovens § 163, stk. 2.

Landsbyggefonden opkræver derimod ikke midler ved omdannelse af almene ældreboliger til et botilbud, idet der ikke er et provenu fra et salg.

Det er også muligt for kommunen eller regionen at købe de almene ældreboliger med henblik på at anvende bygningerne som botilbud efter serviceloven, jf. almenboliglovens § 27, stk. 6.

Almene ældreboliger ejet af en kommune:

Når kommunen ejer almene ældreboliger, kan kommunen beslutte at nedlægge boligerne som almene boliger og i stedet f.eks. anvende bygningen som botilbud efter serviceloven.

Når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, skal kommunen indberette nedlæggelsen af de almene ældreboliger til Udbetaling Danmark. Udbetaling Danmark træffer afgørelse om, fra hvornår støtten bortfalder.

4.3. Salg, nedrivning og sammenlægning af almene ældreboliger

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation eller en selvejende institution:

En boligorganisation og en selvejende institution skal indhente godkendelse fra kommune og Social- og Boligstyrelsen for at kunne sælge eller nedrive deres almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1-2, og § 28, stk. 2-3. Styrelsen skal dog ikke godkende salg, når boligerne fortsat skal anvendes som almene boliger, eller når boligerne skal anvendes som friplejeboliger.

Styrelsen kan kun meddele godkendelse med henvisning til udlejningsvanskeligheder, når der foreligger dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsproblemer.

Salg eller nedrivning af almene ældreboliger beregnet til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne skal godkendes af andre kommuner, når boligerne står til rådighed for dem i henhold til rammeaftaler omfattet af almenboliglovens § 185 b, jf. § 27, stk. 1, og § 28, stk. 2. Disse almene ældreboliger skal endvidere tilbydes henholdsvis kommunen eller regionen, før de sælges til andre, medmindre afhændelse sker inden for samme boligorganisation eller til en anden boligorganisation, jf. § 30.

Når en ejendom med almene ældreboliger ønskes solgt til en privat køber, således at boligerne ophører med at være almene boliger, skal lejerne tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis, jf. lejelovens § 196, stk. 4. Det gælder dog ikke ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, eller som er omfattet af en udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 1, og § 168 b, stk. 1.

Kommunen indberetter salg og nedrivning af de almene ældreboliger til Udbetaling Danmark, når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør herefter, om støtten til boligerne bortfalder fremover.

Boligorganisationer og selvejende institutioner skal endvidere indhente godkendelse fra kommunen til sammenlægning af almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 28.

Sammenlægningen skal også godkendes af Social- og Boligstyrelsen, medmindre boligerne er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 28 a. Styrelsen kan kun meddele godkendelse med henvisning til udlejningsvanskeligheder, hvis der foreligger vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder.

Landsbyggefonden kan ansøges om at give støtte i forbindelse med salg, nedrivning og sammenlægning.

For nærmere vejledning om procedure for salg, nedrivning og sammenlægning samt ansøgningsskema hertil kan henvises til Social- og Boligstyrelsens hjemmeside.

Almene ældreboliger ejet af en kommune:

En kommune kan sælge, nedrive og sammenlægge sine almene ældreboliger.

Hvis en kommune har overtaget almene ældreboliger beregnet til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne fra regionen, skal salget godkendes af andre kommuner, som kan disponere over boligerne, jf. almenboliglovens § 185 e.

Kommunen indberetter salg og nedrivning af de almene ældreboliger til Udbetaling Danmark, når der indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør herefter, om støtten til boligerne bortfalder fremover.

Social- og Boligstyrelsen, den 24. januar 2025

ASTRID DAMGAARD RAVNSBÆK

/ Christian Borch Grell