



Lovtidende A

2024

Udgivet den 27. august 2024

21. august 2024.

Nr. 977.

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

I medfør af § 54 a, stk. 3, § 58 e og § 64, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1343 af 24. november 2023, fastsættes efter bemyndigelse i henhold til § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 519 af 16. maj 2023 om Social- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på bolig- og byggeområdet:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen anvendes med de undtagelser, der er nævnt i stk. 2-9, på:

- 1) Almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der tilhører en almen boligorganisation.
- 2) Almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en region eller en selvejende institution.
- 3) Ustøttede private plejeboliger.
- 4) Almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution.
- 5) Boliger, som er byfornyset 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 til ældre og personer med handicap.

Stk. 2. Bekendtgørelsen anvendes ikke, når der ved samme aftale udlejes såvel en almen bolig, jf. stk. 1, som lokaler til andet end beboelse. Uanset bestemmelsen i 1. pkt. anses en almen bolig og en garage udlejet ved samme aftale som et boliglejemål.

Stk. 3. Bekendtgørelsen anvendes ikke på enkeltværelser, der er mærkede som almene familieboliger. Bekendtgørelsen anvendes endvidere ikke på boliger til funktionærer ved afdelingen.

Stk. 4. §§ 2-11 og §§ 26-30 anvendes ikke, hvis boligerne stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer eller til genhusning efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, den tidligere lov om byfornyelse, den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om sanering. Kommunalbestyrelsens anvisning bør så vidt muligt følge en eventuel aftale efter § 4 og tage hensyn til afvisningsgrunde i §§ 26-30.

Stk. 5. §§ 2-11 og §§ 26-30 anvendes ikke i det omfang, boligerne udlejes i forbindelse med genhusning, jf. § 86 i almenlejeloven og § 51, stk. 7, i almenboligloven.

Stk. 6. §§ 2-11 anvendes ikke i det omfang, kommunalbestyrelsen og boligorganisationen har aftalt, at boligerne skal udlejes via annoncering, jf. § 38.

Stk. 7. § 2, stk. 1 og 2, og §§ 4-10 kan fraviges i det omfang, boligerne udlejes af boligorganisationen efter særlige udlejningskriterier, der er fastsat ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, jf. § 60 i almenboligloven.

Stk. 8. §§ 6 og 7 kan ved udlejning af en udslningsbolig efter § 63 i almenboligloven fraviges ved aftale mellem lejeren og boligorganisationen med godkendelse af kommunalbestyrelsen. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe den aftalte fravigelse er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med lejeaftalens indgåelse eller i løbet af lejeperioden beslutte at forlænge perioden nævnt i 2. pkt. med op til 3 år. §§ 6 og 7 kan ved udlejning af en inklusionsbolig efter § 62 a i almenboligloven fraviges ved aftale mellem lejeren og boligorganisationen med godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Stk. 9. §§ 2-13, §§ 15-18 og §§ 26-40 anvendes ikke på de boliger, der er nævnt i § 1, stk. 1, nr. 5.

Stk. 10. Lejeaftalen skal indgås mellem den boligsøgende og boligorganisationen, kommunen, regionen eller den selvejende institution. Dette gælder dog ikke for de lejeaftaler, som indgås af en boligorganisation i henhold til § 51, stk. 2 og 6, og § 56 i almenboligloven.

Kapitel 2

Almene familieboliger

Anvisning af ledige almene familieboliger

§ 2. Boligorganisationens ledige almene familieboliger skal efter §§ 3-6 og §§ 26-30 udlejes til de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på den almindelige venteliste, jf. dog § 1, stk. 3-7 og 9, og almenboliglovens § 51 a, stk. 1-4, § 51 b, stk. 1, § 51 c, stk. 1 og 4, § 60 b, stk. 1, § 62, stk. 1, § 62 a, stk. 2, og § 63, stk. 1.

Stk. 2. Lejere, som ønsker en anden bolig i en af boligorganisationens afdelinger, skal optages på oprykningsventelisten, jf. § 3, stk. 10, og § 9. Boligorganisationen kan beslutte at optage lejere under 65 år på oprykningsventelisten i en almen boligafdeling, der er beliggende i et omdannelsesområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4. Ved optagelse efter

2. pkt. opkræver boligorganisationen ikke gebyr efter § 3, stk. 3.

Stk. 3. Personer, der den 1. januar 2010 var medlemmer af en almen andelsboligorganisation efter § 9 i almenboligloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 870 af 11. september 2009, og som var lejere på dette tidspunkt, har anciennitet i relation til oprykningsventelisten fra indmeldelsestidspunktet. Det er en betingelse, at de pågældende senest den 1. juni 2010 er optaget på den almindelige venteliste. Ved optagelse på oprykningsventelisten betales ikke et optagelsesgebyr, men fra optagelse på oprykningsventelisten betales ajourføringsgebyr.

Stk. 4. Indgår personer, der den 1. januar 2010 var medlemmer af en almen andelsboligorganisation efter § 9 i almenboligloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 870 af 11. september 2009, aftale om leje af en bolig, får de anciennitet i relation til oprykningsventelisten fra indmeldelsestidspunktet. Det er en betingelse, at de pågældende er blevet optaget på den almindelige venteliste efter § 3, stk. 6. Ved optagelse på oprykningsventelisten betales ikke et optagelsesgebyr, men fra optagelse på oprykningsventelisten betales ajourføringsgebyr.

Stk. 5. Boligorganisationen kan udleje almene familieboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til boligsøgende på den almindelige venteliste, jf. almenboliglovens § 51, stk. 5. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for almene boliger.

Stk. 6. Hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, at en almen familiebolig skal ommærkes til en almen ungdomsbolig, jf. almenboliglovens § 4, nr. 9-11, eller til en almen ældrebolig, jf. almenboliglovens § 5, stk. 1, nr. 10, sker udlejning efter reglerne for hhv. almene ungdomsboliger og almene ældreboliger.

§ 3. Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på den almindelige venteliste. Aldersgrænsen på 15 år gælder dog ikke for personer, der fortsætter et lejeforhold efter §§ 71 og 72 i almenlejeloven.

Stk. 2. Ventelisten føres samlet for alle boligorganisationens afdelinger. Der kan etableres en fælles venteliste for flere boligorganisationer.

Stk. 3. Boligorganisationen opkræver ved optagelse på ventelisten et gebyr, der ikke i væsentligt omfang må overstige boligorganisationens udgifter ved administrationen. Ved optagelsen skal boligorganisationen skriftligt oplyse den boligsøgende om reglerne i 3., 5. og 7. pkt. Et yderligere gebyr opkræves en gang årligt ved ajourføring af ventelisten. Boligorganisationen kan dog efter forudgående aftale med den boligsøgende opkræve ajourføringsgebyret for en længere periode, dog højst for en periode på 5 år. Betaler den boligsøgende ikke gebyret, skal boligorganisationen sende en påmindelse om den manglende betaling til den boligsøgende. Påmindelsen skal indeholde oplysning om reglen i 7. pkt. Betaler den boligsøgende ikke trods påmindelsen, slettes den boligsøgende fra ventelisten.

Stk. 4. Boligsøgende, der er optaget på ventelisten, skal efter anmodning gøres bekendt med, hvornår de kan forventes at få en bolig.

Stk. 5. Når en boligsøgende indgår aftale om leje af en bolig, slettes den pågældende på ventelisten, og den oparbejdede anciennitet bortfalder, jf. dog stk. 6.

Stk. 6. Indgår en person, der den 1. januar 2010 var medlem af en almen andelsboligorganisation efter § 9 i almenboligloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 870 af 11. september 2009, en aftale om leje af en bolig efter den nævnte dato, og ønsker den pågældende fortsat at stå på den almindelige venteliste, bibeholdes ancienniteten på denne. Det er en betingelse, at den pågældende meddeler sit ønske til boligorganisationen senest 8 dage efter lejeaftalens indgåelse og fremover betaler ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal senest ved lejeaftalens indgåelse skriftligt informere lejeren om dennes rettigheder efter 1. og 2. pkt. Overholder boligorganisationen ikke den nævnte frist, udsættes den pågældende lejers frist efter 2. pkt. tilsvarende.

Stk. 7. Boligorganisationen kan beslutte, at andre end de personer, der er nævnt i stk. 6, og som indgår aftale om leje af en bolig, kan bibeholde ancienniteten på ventelisten, hvis de fortsat ønsker at stå på denne. Stk. 6, 2.-4. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Hvis en lejer overtager en bolig på et andet grundlag end ventelisten, regnes ancienniteten i henhold til stk. 7 fra tidspunktet for overtagelsen af lejemålet.

Stk. 9. Ændring af en anciennitetsordning efter stk. 7 kan tidligst ske 10 år efter, at seneste ændring af anciennitetsordningen er trådt i kraft. Den første ændring af anciennitetsordningen kan dog ske efter en periode på 5 år.

Stk. 10. Stk. 2-5 anvendes tilsvarende for oprykningsventelisten.

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

Fortrinsret for ældre og personer med handicap m.v.

§ 5. Ældre og personer med handicap har forud for andre boligsøgende fortrinsret til de almene familieboliger, som ved tilsagnet tidligere har været forbeholdt ældre og personer med handicap, eller som med offentlig støtte efter den tidligere bistandslov er indrettet særligt til denne gruppe. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om en sådan fortrinsret.

Stk. 2. Stærkt bevægelseshæmmede personer har forud for andre boligsøgende fortrinsret til almene familieboliger, som omfattes af § 109, stk. 2, i almenboligloven, og som er indrettet til denne persongruppe.

Stk. 3. Husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet, har fortrinsret til almene familieboliger, som omfattes af § 109, stk. 5, i almenboligloven.

Stk. 4. Ved udlejning efter stk. 1-3 ses bort fra en eventuel fortrinsret efter § 4.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de boliger, som er nævnt i stk. 1, skal udlejes af boligorganisationen efter tilsvarende retningslinjer, som gælder for udlejning af almene ældreboliger, jf. § 14, stk. 1.

Fortrinsret for personer med boliggarantibevis

§ 6. Boligorganisationen kan beslutte at tilbyde boliggarantibeviser til lejere, som fraflytter deres bolig, jf. dog § 40. Boliggarantibeviset giver under iagttagelse af en eventuel aftale efter § 4 indehaveren fortrinsret på ventelisten til en ledig bolig i den afdeling, som indehaveren er fraflyttet. Fortrinsretten gælder inden for en periode på højst 3 år fra fraflytningstidspunktet. 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.

Stk. 2. Boligorganisationen fastsætter vilkårene for boliggarantibeviser, herunder hvilke afdelinger eller boliger i boligorganisationen der er omfattet af fortrinsretten, garantiperiodens varighed og den berettigede personkreds. Fortrinsretten kan ikke gælde for lejere, der modtager flyttetilskud efter § 63 c i almenboligloven, eller for boligsøgende, der skal afvises efter almenboliglovens § 51 b eller § 51 c.

Fortrinsret for personer på oprykningsventelisten m.v.

§ 7. Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden almen familiebolig i boligorganisationen. Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige almene familiebolig i boligorganisationen. Er den ønskede bolig større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig, skal overtagelsen følge en eventuel aftale efter § 4.

§ 8. Boligorganisationen kan beslutte følgende:

- 1) Fortrinsretten til almene familieboliger efter § 7 gælder ikke for lejere i almene ungdomsboliger og lejere i almene ældreboliger.
- 2) 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 1 år under iagttagelse af en eventuel aftale efter § 4, jf. dog § 40. Fortrinsretten forudsætter, at den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.
- 3) Fortrinsretten efter § 7 kan kun udnyttes efter en boperiode i den boligsøgendes nuværende bolig. Boperiodens længde kan højst fastsættes til 2 år. Beslutningen kan begrænses til at gælde for boligsøgende fra en eller enkelte afdelinger.

§ 9. Ønsker flere boligsøgende med fortrinsret efter § 7 eller § 8, nr. 2, den samme bolig, skal den udlejes til den boligsøgende, som i længst tid har været optaget på oprykningsventelisten, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Lejere, der skal genhuses efter § 86, stk. 1, i almenlejeloven, bibeholder ancienniteten på oprykningsventelisten, hvis de genhuses uden for boligorganisationen. Det er en forudsætning, at de pågældende fortsat betaler ajourføringsgebyr efter fraflytningen.

Stk. 3. Boligorganisationen kan beslutte, at lejere får anciennitet i relation til oprykningsventelisten fra det tidspunkt, hvor de er optaget på den almindelige venteliste. Beslutningen gælder for de lejere, som er optaget på den almindelige venteliste på tidspunktet for boligorganisationens beslutning. Beslutningen gælder også for de lejere, som efter beslutningen bliver optaget på den almindelige venteliste.

Stk. 4. Lejere, der ved ikrafttrædelsen af den i stk. 3 nævnte beslutning står på oprykningsventelisten, har fortrinsret forud for de i stk. 3 omtalte lejere.

Stk. 5. Boligorganisationen skal senest 4 uger efter, at beslutningen er truffet, orientere boligorganisationens lejere om deres rettigheder efter stk. 3.

Stk. 6. Ændring af en anciennitetsordning efter stk. 3 kan tidligst ske 10 år efter, at seneste ændring af anciennitetsordningen er trådt i kraft. Den første ændring af anciennitetsordningen kan dog ske efter en periode på 5 år.

§ 10. Den boligsøgende med fortrinsret efter § 7 eller § 8, nr. 2, som samtidig afgiver en bolig i samme afdeling, går forud for de boligsøgende, som er omtalt i § 9.

Stk. 2. Er den ledige bolig velegnet til ældre og personer med handicap, eller er boligen omfattet af § 5, stk. 1, har en ældre eller en person med handicap, som er optaget på oprykningsventelisten, en særlig fortrinsret forud for andre, jf. dog stk. 3 og 4. Ældre eller personer med handicap, som samtidig afgiver en bolig i samme afdeling, går forud for andre ældre og personer med handicap til de boliger, der er nævnt i 1. pkt.

Stk. 3. Er den ledige bolig indrettet til stærkt bevægelseshæmmede personer, jf. § 5, stk. 2, har en stærkt bevægelseshæmmet person, som er optaget på oprykningsventelisten, en særlig fortrinsret forud for andre, herunder forud for personer nævnt i stk. 2. Den stærkt bevægelseshæmmede person, som samtidig afgiver en bolig i samme afdeling, går forud for andre stærkt bevægelseshæmmede personer til de boliger, der er nævnt i 1. pkt.

Stk. 4. Er den ledige bolig indrettet til husstande med mindst fire medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet, jf. § 5, stk. 3, har boligsøgende, der indgår i en sådan husstand, og som er optaget på oprykningsventelisten, en særlig fortrinsret forud for andre, herunder i forhold til de personer, der er nævnt i stk. 2 og 3. Hvis der samtidig afgives en bolig i samme afdeling, går den boligsøgende forud for andre boligsøgende fra tilsvarende husstande.

Stk. 5. Den særlige fortrinsret i stk. 2 og 3 forudsætter, at den ønskede bolig adgangs- og eller indretningsmæssigt er mere velegnet for den boligsøgende end dennes nuværende bolig.

Tvister

§ 11. Beboerklagenævnet træffer i medfør af § 101, stk. 1, nr. 2, i almenlejeloven afgørelse i tvister om anvisning af almene familieboliger, jf. § 51, stk. 1, 1. pkt., i almenboligloven, medmindre anvisningen er omfattet af en kommunal godkendelsesordning efter § 61 i sidstnævnte lov.

Kapitel 3

Almene ungdomsboliger

§ 12. Boligorganisationen skal anvise ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor, jf. dog 2. og 3. pkt., og almenboliglovens § 59, stk. 3, og § 64, stk. 4, 2. pkt. Boliger, der er ommærket efter § 4, nr. 7 eller 10, i almenboligloven, skal anvises til unge uddannelsessøgende. Boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1, i almenboligloven, skal anvises til personer i alderen 18 til og med 24 år, der har behov for bostøtte. Kommunalbestyrelsen skal godkende en anvisning efter 3. pkt.

Stk. 2. Udlejning af de boliger, der er nævnt i stk. 1, 1. og 2. pkt., skal ske efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom.

Stk. 3. Boligorganisationen kan udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds nævnt i stk. 1, 1. pkt., jf. almenboliglovens § 52, stk. 3. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Stk. 4. Boligorganisationen kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller som almene ældreboliger. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for de pågældende boligtyper, jf. almenboliglovens § 52, stk. 4.

Stk. 5. Udlejning af boliger efter stk. 4 er betinget af, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed på ny skal udlejes som almene ungdomsboliger.

Stk. 6. Hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, at en almen ungdomsbolig skal ommærkes til en almen familiebolig, jf. almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 6, eller til en almen ældrebolig, jf. almenboliglovens § 5, stk. 1, nr. 10, sker udlejning efter reglerne for hhv. almene familieboliger og almene ældreboliger.

§ 13. § 12, stk. 1-3, anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, der er ejet af en selvejende institution, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For universitetsnære almene ungdomsboliger etableret efter almenboliglovens § 115, stk. 6, gælder, at ledige boliger anvises til unge uddannelsessøgende, jf. almenboliglovens § 53 a, stk. 2.

Kapitel 4

Almene ældreboliger

§ 14. Almene ældreboliger udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten, jf. §§ 54-58 i almenboligloven.

Stk. 2. Almene ældreboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap, udlejes til denne personkreds. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten, jf. §§ 54-58 i almenboligloven.

Stk. 3. Almene ældreboliger kan udlejes til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. De boliger, der er nævnt i stk. 2, kan dog kun udlejes til den personkreds, som er nævnt i stk. 1. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Stk. 4. En boligorganisation kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje de almene ældreboliger, som er nævnt i stk. 1, som almene familieboliger eller som almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 55, stk. 7. Det er en betingelse, at der generelt ikke er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

Stk. 5. Stk. 4 gælder ikke for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en selvejende institution.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at almene ældreboliger, som ejes af kommunen, kan udlejes som almene ungdomsboliger i en periode af højst 10 år, jf. almenboliglovens § 57, stk. 4. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for den pågældende boligtype. Det er en betingelse, at der generelt ikke er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

Stk. 7. Hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, at en almen ældrebolig skal ommærkes til en almen familiebolig, jf. almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 6, eller til en almen ungdomsbolig, jf. almenboliglovens § 4, nr. 7, sker udlejning efter reglerne for hhv. almene familieboliger og almene ungdomsboliger.

Stk. 8. Stk. 1-3 anvendes tilsvarende på understøttede private plejeboliger.

Stk. 9. Beføjelser, som en kommunalbestyrelse eller et amtsråd ifølge overenskomst overlod til en selvejende institution før den 1. juli 1998, jf. § 89, stk. 6, i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, bevares efter omdannelse til understøttede private plejeboliger.

Garanti for tilbud om almen plejebolig eller plads på plejehjem for ældre

§ 15. Ældre, der har behov for en almen plejebolig, jf. § 5, stk. 2, i almenboligloven, eller for en plads i et plejehjem, jf. § 192 i lov om social service, og som ikke har valgt en almen plejebolig eller plejehjemsplads efter § 19, optages på en generel venteliste.

Stk. 2. Hvis en ældre ønsker en almen plejebolig eller en plejehjemsplads efter § 19, skal kommunalbestyrelsen oplyse, at garantien efter § 54 a, stk. 1, i almenboligloven og efter § 192 a, stk. 1, i lov om social service, ikke gælder.

§ 16. Kommunalbestyrelsen skal tilbyde ældre, der er optaget på en generel venteliste efter § 15, stk. 1, en almen plejebolig eller plejehjemsplads senest 2 måneder efter optagelse på ventelisten. 2-måneders fristen regnes fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen i medfør af § 54 a i almenboligloven har truffet afgørelse om, at den ældre har behov for en almen plejebolig.

Stk. 2. Den almene plejebolig eller plejehjemsplads, der tilbydes efter stk. 1, 1. pkt., skal være indflytningsklar senest 2 uger efter udløbet af 2-måneders fristen.

§ 17. Hvis en ældre afslår et tilbud efter § 16, stk. 1, 1. pkt., slettes den ældre ikke på den generelle venteliste, men beregningen af 2-måneders fristen annulleres, og en ny frist løber fra det tidspunkt, hvor afslaget er modtaget af kommunalbestyrelsen.

§ 18. Hvis en ældre efter optagelse på den generelle venteliste efter § 15, stk. 1, og inden et tilbud modtages efter § 16, stk. 1, 1. pkt., får behov for en almen ældrebolig eller et botilbud til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, er den ældre ikke længere omfattet af garantien efter § 54 a, stk. 1, i almenboligloven eller § 192 a, stk. 1, i lov om social service.

Frit valg af ældreboliger m.v.

§ 19. Ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for almene ældreboliger, jf. § 14, har ret til frit at vælge sådanne boliger. Retten efter 1. pkt. gælder endvidere boliger, som er etableret efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, den tidligere lov om byfornyelse eller den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring, og som er indrettet til den i 1. pkt. nævnte personkreds, samt boliger, som er etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 2. Retten til frit valg efter stk. 1 gælder uanset boligens beliggenhed. Det er en forudsætning, at betingelserne efter § 54, § 57 eller § 58 i almenboligloven er opfyldt i bopælskommunen og i tilflytningskommunen. Tilflytningskommunens vurdering af udefrakommende skal ske efter de samme retningslinjer, som gælder for kommunens egne borgere.

Stk. 3. Retten til frit valg efter stk. 1 omfatter ret til, at ægtefælle, registreret partner eller samlever fortsat kan indgå i husstanden. Hvis en person ønsker, at ægtefælle, registreret partner eller samlever fortsat skal indgå i husstanden, skal den bolig, der tilbydes, være egnet til to personer. Efterlevende samlever til ældre eller person med handicap har ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 4. Stk. 1-3 gælder tilsvarende for ustøttede private plejeboliger.

Anvisning af ledige ældreboliger m.v.

§ 20. Ældre og personer med handicap, der ønsker at gøre brug af retten til frit valg af bolig efter § 19, optages på en specifik venteliste i den kommune, hvor den ønskede bolig er beliggende.

Stk. 2. Ledige boliger anvises af kommunalbestyrelsen til de personer, som har størst behov for den pågældende bolig, og derefter til de personer, som i længst tid har stået på ventelisten. I behovsvurderingen indgår den enkeltes sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan aftale med en boligorganisation, at boligorganisationen overtager anvisningen af de almene ældreboliger, som den ejer. 1. pkt. gælder også

selvejende institutioner, der ejer almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 64, stk. 2.

§ 21. Det skal fremgå af den kommunale specifikke venteliste, om den boligsøgende har bopæl inden for eller uden for kommunegrænsen.

Stk. 2. Hvis en boligsøgende ønsker optagelse på flere specifikke ventelister, kan der opkræves et gebyr for administration af ventelisten.

Stk. 3. Den, der udøver anvisningsretten til de almene ældreboliger, kan ved optagelse på den specifikke venteliste opkræve gebyret nævnt i stk. 2. Gebyret må ikke overstige de udgifter, der er forbundet med administrationen af ventelisten. Manglende betaling af gebyr medfører sletning på ventelisten.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan ved optagelse på den specifikke venteliste til en plejehjemsplads eller beskyttet bolig, jf. § 9 i bekendtgørelse om plejehjem og beskyttede boliger, opkræve gebyret nævnt i stk. 2. Gebyret må ikke overstige de udgifter, der er forbundet med administrationen af ventelisten. Manglende betaling af gebyr medfører sletning på ventelisten.

Stk. 5. Boligsøgende, der er optaget på den specifikke venteliste, skal efter anmodning gøres bekendt med deres placering på ventelisten.

Adgang til at afslå udefrakommende optagelse på venteliste

§ 22. Kommunalbestyrelsen kan af hensyn til at kunne tilbyde egne borgere et passende botilbud i særlige tilfælde beslutte, at borgere fra andre kommuner, der ønsker at flytte til kommunen, ikke kan optages på den specifikke venteliste til et botilbud, jf. stk. 2.

Stk. 2. 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, kan kommunalbestyrelsen lade beslutning efter stk. 1 træde i kraft 1 måned efter beslutningstidspunktet.

Stk. 3. Beslutning efter stk. 1 bevarer sin gyldighed i indtil 6 måneder efter dens ikrafttræden.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan af hensyn til at kunne tilbyde egne borgere et passende botilbud i særlige tilfælde, jf. stk. 5, beslutte at forlænge perioden, hvor borgere fra andre kommuner, der ønsker at flytte til kommunen, ikke kan optages på den specifikke venteliste. Beslutningen om forlængelse kan træde i kraft 1 måned efter beslutningstidspunktet.

Stk. 5. Beslutning efter stk. 4 kan træffes, når den gennemsnitlige ventetid for personer med bopæl inden for kommunen som følge af tilgang af ansøgere fra andre kommuner igennem de seneste 3 måneder forud for beslutning om forlængelse fortsat overstiger den gennemsnitlige ventetid for ansøgere med bopæl inden for kommunen med mindst 50 pct. Sammenligningsgrundlaget er den gennemsnitlige ventetid for ansøgere med bopæl inden for kommunen på det tidspunkt, der ligger 3 måneder før kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1, 1. pkt.

Stk. 6. Forlængelse af beslutning efter stk. 4 kan tidligst vedtages 1 måned før udløbet af den gyldighedsperiode, der er nævnt i stk. 3.

Stk. 7. Beslutning om forlængelse efter stk. 4 bevarer sin gyldighed i indtil 6 måneder efter dens ikrafttræden.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen offentliggør beslutninger efter stk. 1 og 4.

§ 23. Beslutninger efter § 22, stk. 1 og 4, anvendes ikke på personer, der ønsker at flytte til kommunen

- 1) for at bevare tæt kontakt til nære pårørende, der bor i tilflytningskommunen,
- 2) af religiøse grunde for at blive optaget i et bomiljø, hvis hovedformål er, at personer med samme religiøse overbevisning kan være sammen,
- 3) for at blive optaget i et bomiljø, hvor der er opstået et særligt tegnsprogsmiljø for døve,
- 4) for at opnå en særlig bolig beregnet for personer, der er omfattet af lov om erstatning til besættelsestidens ofre, eller
- 5) i deres egenskab af ægtefæller, registrerede partnere eller samlevende, jf. § 19, stk. 3.

§ 24. Kommunalbestyrelsens afgørelser om anvisning af ledige boliger i henhold til § 54, §§ 57-58 b og § 143 r i almenboligloven kan indbringes for Ankestyrelsen. § 57 og kapitel 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område finder anvendelse, når kommunalbestyrelsens afgørelser indbringes for Ankestyrelsen.

Brugerinformation

§ 25. Med henblik på at personer, der ønsker at gøre brug af det frie valg af ældrebolig m.v. efter § 19, får bedre mulighed for at vurdere og sammenligne den enkelte kommunes serviceydelser, skal kommunalbestyrelsen sikre, at de oplysninger, der er anført i stk. 2-4, fremgår på en lettilgængelig måde, eksempelvis på kommunens hjemmeside og i skriftlig form.

Stk. 2. For ældreboliger skal brugerinformationen som minimum omfatte oplysninger om:

- 1) Kommunens ældreboliger, herunder ældreboliger egnet til to personer.
- 2) Boligernes størrelse og indretning.
- 3) Fællesfaciliteter i tilknytning til den enkelte boligtype.
- 4) Tilknyttet hjælp.
- 5) Resultatet af eventuelle undersøgelser af kvaliteten.

Stk. 3. For plejeboliger, herunder udstøttede private plejeboliger, skal brugerinformationen som minimum omfatte oplysninger om:

- 1) Kommunens plejeboliger, herunder plejeboliger egnet til to personer.
- 2) Antal beboere på plejecentret.
- 3) Antal fast tilknyttet plejepersonale.
- 4) Plejecentrets værdier og normer.
- 5) Dagligdagens rytme.
- 6) Indsatsen i forhold til demente.
- 7) Hvordan der føres tilsyn med plejecentret.
- 8) Boligernes størrelse og indretning.
- 9) Resultatet af eventuelle undersøgelser af kvaliteten.

Stk. 4. For ældreboliger og plejeboliger, herunder udstøttede private plejeboliger, skal følgende endvidere som minimum være oplyst om den venteliste, der er nævnt i § 20:

- 1) Antal personer på den specifikke venteliste.
- 2) Den gennemsnitlige ventetid på den specifikke venteliste.
- 3) Fordelingen på borgere fra hjemkommunen og fordelingen af borgere fra andre kommuner.
- 4) Antal fordelte ventelistepladser i det foregående kvartal.
- 5) Hvilke konsekvenser det kan få, hvis et botilbud afvises.
- 6) Hvis der opkræves gebyr, størrelsen heraf.
- 7) Om kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at afslå udefra kommende optagelse på den specifikke venteliste, jf. § 22.

Kapitel 5

Afvisning

§ 26. Når reglerne om beboermaksimum i §§ 14-15 i lov om boligforhold ikke finder anvendelse, kan boligorganisationen afvise udlejning til en boligsøgende, hvis boligen vil blive beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum.

§ 27. En boligorganisation kan afvise udlejning til en boligsøgende til en almen bolig, hvis den boligsøgende har forfalden gæld til den pågældende boligorganisation fra et tidligere eller eksisterende lejeforhold.

Stk. 2. Afvisning efter stk. 1 kan ikke ske

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

§ 28. En boligorganisation kan efter en konkret vurdering afvise udlejning til en boligsøgende til en almen bolig, hvis den pågældende eller et medlem af dennes husstand inden for en periode på 2 år inden overtagelsesdagen 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. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13 i almenlejeloven. Kommunalbestyrelsen skal have vurderet, at boligafdelingerne er beliggende i et samlet boligområde. Det er endvidere en betingelse, at boligorganisationen har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende. 2-årsperioden løber fra datoen for opsigelsen eller ophævelsen. En boligorganisation kan ikke afvise en boligsøgende efter 1. pkt., hvis det ved dom er blevet afgjort, at betingelserne for at opsiges eller ophæve lejemålet ikke var opfyldt. Tilsvarende gælder, hvis lejeren har gjort indsigelse efter § 89, stk. 2, i almenlejeloven, og boligorganisationen ikke rettidigt har indbragt sagen for boligretten.

Stk. 2. Afvisning af en boligsøgende efter stk. 1 skal 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 kommunalbestyrelsen, der videresender den til Social- og Boligstyrelsen.

§ 29. Boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Stk. 2. Indeholder straffeattesterne nævnt i stk. 1 tilførsler om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.

§ 30. Boligorganisationen kan ud over de tilfælde, der nævnt i §§ 26 og 27, § 28, stk. 1, og § 29, stk. 2, afvise udlejning til boligsøgende til en almen bolig, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

Kapitel 6

Øvrige rettigheder

§ 31. Der kan ikke tillægges boligsøgende til almene familieboliger videregående fortrinsrettigheder end anført i § 1, stk. 6 og 7, og §§ 2-10.

§ 32. Overgår brugsretten til en almen bolig varigt til en anden person efter almenlejeloven, kan ancienniteten på ventelisten eller på oprykningsventelisten overdrages til den, der overtager boligen. Dette gælder dog ikke ved bytning.

§ 33. Ved en boligsøgendes død overgår ancienniteten på ventelisten eller på oprykningsventelisten til den afdødes efterladte ægtefælle, registrerede partner eller hermed sidestillet person.

Stk. 2. Flytter en boligsøgende på grund af alder eller sygdom til et plejehjem, en almen ældrebolig eller lignende, kan pladsen på ventelisten eller på oprykningsventelisten overdrages til den boligsøgendes ægtefælle, registrerede partner eller hermed sidestillet person.

§ 34. Bortset fra de tilfælde, der er nævnt i §§ 32 og 33, kan overdragelse af ventelistepladser i boligorganisationer ikke finde sted.

Kapitel 7

Afvisning og kommunal anvisning i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet efter reglerne om kombineret udlejning

§ 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 almenboligloven. Beregningerne offentliggøres hver 1. december.

Stk. 2. Ved beregningen af, hvilke områder der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, i almenboligloven, lægges følgende forudsætninger til grund:

- 1) Ved beregningen af, hvor mange beboere der bor i afdelingerne tilsammen, medregnes alle beboere uanset alder, der boede i afdelingerne den seneste 1. januar før beregningstidspunktet.
- 2) Antallet af personer i alderen 18-64 år, der er uden for arbejdsmarkedet, opgøres som fuldtidspersoner. Beregningen baseres på de beboere, der boede i områderne den seneste 1. januar forud for beregningstidspunktet og disses arbejdsmarkedsmæssige tilknytning i det umiddelbart forudgående kalenderår.

Stk. 3. Ved beregningen efter stk. 2 medregnes følgende personer:

- 1) Personer, som modtager arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v. samt ledige modtagere af selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter kapitel 4 i lov om aktiv socialpolitik.
- 2) Personer, som modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, overgangsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter kapitel 4 i lov om aktiv socialpolitik, og som ikke er omfattet af nr. 1, samt modtagere af resourceforløbsydelse under resourceforløb, resourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb, revalideringsydelse og ledighedsydelse efter kapitel 6 a, 6 b, 6 c og 7 i lov om aktiv socialpolitik.
- 3) Personer, som modtager sygedagpenge efter reglerne om sygedagpenge til ledige.
- 4) Personer, som modtager førtidspension eller seniorpension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

§ 36. Træffer kommunalbestyrelsen efter § 51 b, stk. 1, i almenboligloven beslutning om afvisning af boligsøgende på ventelisten, godkender kommunen i hvert enkelt tilfælde udlejning af ledige almene familieboliger. Kommunalbestyrelsen afviser udlejning til de modtagere af overførselsindkomst, der er nævnt i § 51 b, stk. 1, om nødvendigt efter indhentning af oplysninger fra den kommune, hvori den boligsøgende bor på ansøgningstidspunktet.

Stk. 2. Kommunalbestyrelser, der har truffet beslutning efter stk. 1, indberetter en gang årligt inden den 1. september til Social- og Boligstyrelsen afvisninger og anvisninger af erstatningsboliger på et skema, der udarbejdes af Social- og Boligstyrelsen. Kommunalbestyrelsen indberetter desuden resultatet af den evaluering, som kommunalbestyrelsen foretager hvert 5. år efter § 51 b, stk. 10, i almenboligloven til Social- og Boligstyrelsen.

Stk. 3. Hvis en boligorganisation anmoder kommunalbestyrelsen om at træffe beslutning om afvisning af boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, i almenboligloven, skal kommunalbestyrelsen begrunde sit afslag, hvis den ikke imødekommer boligorganisationens anmodning.

Kapitel 8

Afvisning i omdannelsesområder

§ 37. I en almen boligafdeling, der er beliggende i 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.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i helt særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i stk. 1. Ved kommunalbestyrelsens afgørelse lægges bl.a. vægt på:

- 1) Om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle har udsigt til inden for en kort periode at komme i arbejde eller uddannelse.
- 2) Om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle inden for kort tid må antages at overgå til førtids- eller folkepension.
- 3) Den boligsøgendes udsigt til at kunne opnå en bolig uden for området.
- 4) Andre særlige forhold, der efter omstændighederne vil medføre, at en afvisning vil ramme den boligsøgende uforholdsmæssigt hårdt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal hvert år den 1. juli indberette antallet af dispensationer efter stk. 2 i det forløbne år til Social- og Boligstyrelsen.

Kapitel 9

Udlejning efter annoncering

§ 38. Har kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgået en aftale om udlejning af almene familieboliger efter annoncering, jf. § 60 a i almenboligloven, sørger boligorganisationen for, at annonceringen efter boligsøgende til de ledige boliger sker på DanmarkBolig.dk og yderligere i et eller flere andre relevante medier. Annonceringen på DanmarkBolig.dk skal ske senest 8 dage efter, at aftalen er trådt i kraft.

Stk. 2. Annoncen skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) En beskrivelse af den eller de ledige boliger.
- 2) Eventuelle kriterier for at komme i betragtning til en ledig bolig.
- 3) En passende frist, inden for hvilken boligsøgende skriftligt skal tilkendegive deres interesse i en eller flere af de annoncerede boliger.
- 4) Tid og sted for en eventuel besigtigelse af én eller flere af de annoncerede boliger.
- 5) Hvornår afgørelsen om tildelingen af en bolig forventes at kunne foreligge.

Stk. 3. Hvis flere boligsøgende ønsker at leje den samme bolig og opfylder eventuelle kriterier, trækker boligorganisationen lod om, hvem boligen udlejes til. Lodtrækningen skal foretages af boligorganisationens revisor.

Kapitel 10

Tilsyn m.v.

§ 39. Kommunalbestyrelsen påser i nødvendigt omfang, at boligorganisationer og selvejende institutioner udlejer ledige almene boliger i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

§ 40. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at § 6 og § 8, nr. 2, ikke anvendes, hvis udlejningssituationen, herunder det lokale behov for almene familieboliger til husstande med børn, tilsiger det.

§ 41. Hvis almene familieboliger, almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan de pågældende boliger udlejes til andet end beboelse. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

§ 42. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationens udlejning af ledige almene familieboliger og ledige almene ungdomsboliger skal godkendes i hvert enkelt tilfælde, jf. § 61 i almenboligloven.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan afvise udlejning til boligsøgende med husstandsindkomster af en sådan størrelse, at der vil være et åbenbart misforhold mellem husstandsindkomst og boligafgift. Afvisning af boligsøgende under henvisning til indkomstforholdene kan kun ske efter en konkret vurdering af den enkelte boligsøgendes økonomiske og personlige forhold.

Stk. 3. Afviser kommunalbestyrelsen en udlejning i medfør af stk. 2, skal boligorganisationen og den boligsøgende underrettes herom skriftligt. Er afslag ikke afsendt af kommunalbestyrelsen senest fem hverdage efter ansøgningens modtagelse i kommunen, er kommunalbestyrelsens mulighed for at afvise den boligsøgende bortfaldet.

Stk. 4. Stk. 2 og 3 anvendes tilsvarende på afvisning af udlejning til flygtninge i medfør af § 62, stk. 1, i almenboligloven.

Kapitel 11

Ikrafttrædelsesbestemmelser

§ 43. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. september 2024.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1360 af 28. november 2018 om udlejning af almene boliger m.v. ophæves.

Social- og Boligstyrelsen, den 21. august 2024

LISE AAEN KOBBERHOLM

/ Astrid Damgaard Ravnsbæk