

## Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

I medfør af § 54 a, stk. 3, § 58 e, § 64 og § 143 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, fastsættes:

### Kapitel 1

#### *Reglernes anvendelsesområde*

§ 1. Bekendtgørelsen anvendes med de undtagelser, der er nævnt i stk. 2-7, 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) understøttede private plejeboliger,
- 4) almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution og
- 5) boliger efter lov om byfornyelse eller den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring, som er særligt indrettet for ældre og personer med handicap.

*Stk. 2.* Bekendtgørelsen anvendes ikke, når der ved samme aftale er udlejet såvel en almen bolig, jf. stk. 1, som lokaler til andet end beboelse (blandede lejemål). 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 familieboliger, samt på boliger til funktionærer ved afdelingen.

*Stk. 4.* Bekendtgørelsens §§ 2-10 samt §§ 25 og 26 anvendes ikke, hvis boligerne stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer eller til genhusning efter lov om byfornyelse og udvik-

ling 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 § 4, stk. 1, og §§ 25 og 26.

*Stk. 5.* Bekendtgørelsens § 2, stk. 1, og §§ 4-9 kan fraviges, i det omfang boligerne udlejes af boligorganisationen efter særlige udlejningskriterier, der er fastsat ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen efter § 60 i lov om almene boliger m.v.

*Stk. 6.* Bekendtgørelsens § 7 kan fraviges ved udlejning af en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., ved aftale mellem lejeren og boligorganisationen med godkendelse af den myndighed, der har anvist lejeren til udslusningsboligen. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe den aftalte fravigelse er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse.

*Stk. 7.* Bekendtgørelsens §§ 2-12, §§ 14-17 og §§ 25-36 anvendes ikke på de boliger, der er nævnt i § 1, stk. 1, nr. 5.

*Stk. 8.* Lejeaftalen skal indgås mellem lejeren og boligorganisationen, kommunen, regionen eller den selvejende institution. 1. pkt. gælder ikke for de lejeaftaler, som indgås af en almen boligorganisation i henhold til reglerne i § 51, stk. 2, og 6, samt § 56 i lov om almene boliger m.v.

### Kapitel 2

#### *Almene familieboliger*

#### *Anvisning af ledige familieboliger*

§ 2. Boligorganisationens ledige familieboliger skal efter reglerne i §§ 3-6 og §§ 25 og 26

stilles til rådighed for (udlejes til) de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste.

*Stk. 2.* Lejere, som ønsker en anden bolig i en af boligorganisationens afdelinger, skal optages på en oprykningsventeliste, jf. § 3, stk. 6, og § 9.

*Stk. 3.* Boligorganisationen kan udleje almene familieboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til boligsøgende på den venteliste, der er nævnt i stk. 1. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for almene boliger.

**§ 3.** Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på ventelisten.

*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. Yderligere administrationsgebyrer opkræves 1 gang årligt ved ajourføring af ventelisten. Manglende betaling af gebyr medfører sletning på ventelisten.

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

*Stk. 5.* I andelsboligorganisationer skal ventelisten baseres på medlemsfortegnelsen. Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på medlemsfortegnelsen.

*Stk. 6.* Stk. 2-4, og stk. 5, 1. pkt., anvendes tilsvarende på oprykningsventelisten.

**§ 4.** Husstande med 1 eller flere børn har fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.

*Stk. 2.* Boligorganisationen kan dog beslutte, at boliger med 3 beboelsesrum kan udlejes til ægtepar, par, der lever i registreret partnerskab, eller hermed sidestillede par, hvis det lokale behov for boliger til husstande med børn ikke taler imod.

**§ 5.** Overstiger bruttoetagearealet for en bolig med 4 beboelsesrum ikke 90 m<sup>2</sup>, kan boligen udlejes efter § 4 som en 3-rums bolig. Overstiger bruttoetagearealet for en bolig med 3 beboelsesrum ikke 70 m<sup>2</sup>, kan boligen udlejes som en 2-rumsbolig.

## Fortrinsret

### Fortrinsret for ældre og personer med handicap

**§ 6.** Ældre og personer med handicap har forud for andre boligsøgende fortrinsret til de familieboliger, som ved tilsagnet tidligere har været forbeholdt for (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 denne gruppe. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om en sådan fortrinsret.

*Stk. 2.* Ved udlejning efter stk. 1, anvendes reglerne i § 4 ikke.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de boliger, som er nævnt i stk. 1, skal udlejes af boligorganisationen efter tilsvarende retningslinier, som gælder for udlejning af almene ældreboliger, jf. § 13, stk. 1.

### Særlige fortrinsrettigheder

**§ 7.** Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. Er den ønskede bolig større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig, sker overtagelsen efter reglerne i §§ 4 og 5.

**§ 8.** Boligorganisationen kan beslutte følgende:

- 1) Fortrinsretten i § 7 gælder ikke for lejere i ungdomsboliger og lejere i 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 reglerne i § 4. 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 i § 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 §§ 7-8 den samme bolig, skal den udlejes til

den boligsøgende, som i længst tid har været optaget på en oprykningssventeliste, jf. § 2, stk. 2.

*Stk. 2.* Den boligsøgende, som samtidig afgiver en bolig i samme afdeling, går dog forud.

*Stk. 3.* Er den ledige bolig velegnet til ældre og personer med handicap, eller falder den ind under de boliger, som er nævnt i § 6, har en ældre eller en person med handicap, som er optaget på oprykningssventelisten, en særlig fortrinsret forud for andre.

*Stk. 4.* Den ældre eller person med handicap, som samtidig afgiver en bolig i samme afdeling, går forud for andre ældre og personer med handicap til de boliger, som er nævnt i stk. 3.

*Stk. 5.* Den særlige fortrinsret i stk. 3 og stk. 4 for ældre og personer med handicap forudsætter, at den ønskede bolig adgangs- og eller indretningsmæssigt er mere velegnet for den boligsøgende end dennes nuværende bolig.

#### *Twister*

**§ 10.** Beboerklagenævnet træffer i medfør af § 101 i lov om leje af almene boliger afgørelse i tvister om anvisning af almene familieboliger, jf. § 51, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v., medmindre anvisningen er omfattet af en kommunal godkendelsesordning efter § 61 i sidstnævnte lov.

### Kapitel 3

#### *Almene ungdomsboliger*

**§ 11.** Boligorganisationen skal anvise ledige almene ungdomsboliger til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor.

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

*Stk. 3.* Den almene boligorganisation kan udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. 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. Det er en betingelse, 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.

**§ 12.** § 11, stk. 1-3, anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, der er ejet af en selvejende institution.

### Kapitel 4

#### *Almene ældreboliger*

**§ 13.** Almene ældreboliger udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten efter bestemmelserne i §§ 54-58 i lov om almene boliger m.v., jf. dog § 143 e i samme lov.

*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 lov om almene boliger m.v.

*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, og udlejningen sker i disse tilfælde på almindelige vilkår, jf. dog § 185 b, stk. 4, sidste pkt., i lov om almene boliger m.v., hvorefter regionsrådet skal sørge for, at regionens almene ældreboliger anvendes i overensstemmelse med rammeaftalen. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

*Stk. 4.* Boligorganisationer kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje de almene ældreboliger, som er nævnt i stk. 1, som almene familieboliger eller som almene ungdomsboliger. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for de pågældende boligtyper. Det er en betingelse, at der ikke generelt 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.* Bestemmelserne i stk. 4 gælder ikke for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en selvejende institution.

*Stk. 6.* Bestemmelserne i stk. 1-3 anvendes tilsvarende på ustøttede private plejeboliger.

*Stk. 7.* Beføjelser, som kommunalbestyrelsen eller amsrådet ifølge overenskomst har overladt 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 ustøttede private plejeboliger.

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

**§ 14.** Ældre, der har behov for en almen plejebolig, jf. § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller for en plads i et plejehjem, jf. § 140 i lov om social service, og som ikke har valgt en almen plejebolig eller plejehjemsplads efter reglerne i § 58 a i lov om almene boliger m.v., jf. § 18, optages på en generel venteliste.

*Stk. 2.* Hvis en ældre ønsker at vælge en almen plejebolig eller en plejehjemsplads efter reglerne i § 58 a i lov om almene boliger m.v., jf. § 18, skal kommunalbestyrelsen oplyse om, at garantien efter § 54 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., eller § 140 a, stk. 1, i lov om social service, ikke gælder.

**§ 15.** Kommunalbestyrelsen skal tilbyde ældre, der er optaget på en generel venteliste efter § 14, stk. 1, en almen plejebolig eller plejehjemsplads senest to måneder efter optagelse på ventelisten. To-måneders fristen regnes fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen i medfør af bestemmelserne i §§ 54-58 i lov om almene boliger m.v., 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 to-måneders fristen.

**§ 16.** Hvis en ældre afslår et tilbud efter § 15, stk. 1, 1. pkt., slettes den ældre ikke på den generelle venteliste, men beregningen af to-måneders fristen annulleres og en ny frist løber fra det tidspunkt, hvor afslaget er modtaget af kommunalbestyrelsen.

**§ 17.** Hvis en ældre efter optagelse på den generelle venteliste efter § 14, stk. 1, og inden et tilbud modtages efter § 15, 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 lov om almene boliger m.v., eller § 140 a, stk. 1, i lov om social service.

*Frit valg af ældreboliger m.v.*

**§ 18.** Ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for almene ældreboliger, jf. § 5 i lov om almene boliger m.v., har ret til frit at vælge sådanne boliger. Retten efter 1. pkt. gælder endvidere boliger efter lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, som er indrettet for den i 1. pkt. nævnte personkreds, og boliger 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 lov om almene boliger m.v. er opfyldt i bopælskommunen og i tilflytningskommunen. Tilflytningskommunens vurdering af udefrakommende skal ske efter de samme retningslinier, 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 2 personer. Efterlevende samlever til ældre eller person med handicap, jf. stk. 1, har ret til at fortsætte lejeforholdet.

*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 gælder tilsvarende for ustøttede private plejeboliger.

*Anvisning af ledige ældreboliger m.v.*

**§ 19.** Ældre og personer med handicap, der har behov for en ældrebolig eller en plejebolig, herunder en ustøttet privat plejebolig, jf. § 18, optages efter reglerne i § 20 på den specifikke venteliste i den kommune, hvor den ønskede bolig er beliggende.

*Stk. 2.* Ledige boliger efter stk. 1 anvises af kommunalbestyrelsen, jf. dog § 55, stk. 1, og § 143 e i lov om almene boliger m.v., til de personer, der har størst behov for den pågældende bolig, jf. dog § 15, stk. 1, 1. pkt. I behovsvurderingen indgår den enkeltes sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold.

**§ 20.** Det skal fremgå af den kommunale specifikke venteliste, hvorvidt den enkelte 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 boligerne, jf. § 19, stk. 2, kan ved optagelse på den specifikke venteliste opkræve gebyret, jf. 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, jf. 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*

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

*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 forlæn-

gelse 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.

**§ 22.** Beslutninger efter § 21, stk. 1 og 3, 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. § 18, stk. 3.

**§ 23.** Kommunalbestyrelsens afgørelser om anvisning af ledige boliger i henhold til bestemmelserne i §§ 54, 57, 58, 58 a, 58 b og 143 r i lov om almene boliger m.v. kan i første instans indbringes for det sociale nævn, som den kommune, hvor boligerne er beliggende, hører under. Afgørelser truffet af det sociale nævn kan indbringes for Ankestyrelsen. § 57 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område om, hvorvidt Ankestyrelsen kan behandle sagen, anvendes tilsvarende. Kapitel 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område anvendes tilsvarende.

#### *Brugerinformation*

**§ 24.** Med henblik på at personer, der ønsker at gøre brug af det frie valg af ældrebolig m.v., 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 på internettet og i skriftlig form.

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

- 1) kommunens ældreboliger, herunder ældreboliger egnet til 2 personer,
- 2) boligernes størrelse og indretning,
- 3) fællesfaciliteter i tilknytning til den enkelte boligtype,
- 4) tilknyttet hjælp, og
- 5) resultatet af eventuelle undersøgelser af kvaliteten.

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

- 1) kommunens plejeboliger, herunder plejeboliger egnet til 2 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, og
- 9) resultatet af eventuelle undersøgelser af kvaliteten.

*Stk. 4.* For ældreboliger og plejeboliger, herunder understøttede private plejeboliger, skal følgende endvidere som minimum være oplyst om den venteliste, der er nævnt i § 19:

- 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, og
- 7) om kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at afslå udefra kommende optagelse på den specifikke venteliste, jf. § 21.

## Kapitel 5

### Afvisning

**§ 25.** Når reglerne om beboermaksimum i § 52 a-c i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke anvendes, kan boligorganisationen afvise udlejning til boligsøgende til en almen bo-

lig, hvis boligen vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

*Stk. 2.* Boligorganisationen kan i øvrigt afvise udlejning til boligsøgende til en almen bolig, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udlejning.

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

*Stk. 2.* Afvisning efter stk. 1 kan ikke foretages,

- 1) hvis den ubetalte, 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 gældssaning, som ligeledes er overholdt.

## Kapitel 6

### Øvrige rettigheder

**§ 27.** Der kan ikke tillægges boligsøgende til almene familieboliger videregående fortrinsrettigheder end anført i § 1, stk. 5, og §§ 2-9.

**§ 28.** Fortsættes et lejemål af en almen bolig i en andelsboligorganisation i henhold til reglerne i § 72 i lov om leje af almene boliger af en person, der ikke er fyldt 15 år, kan den pågældende person optages på medlemsfortegnelsen uanset § 3, stk. 5.

**§ 29.** Overgår brugsretten til en almen bolig i en andelsboligorganisation varigt efter lov om leje af almene boliger, kan medlemsnummeret overdrages til den, der overtager boligen. Dette gælder dog ikke ved bytning.

**§ 30.** Ved en boligsøgendes død overgår pladsen på ventelisten eller på oprykningsventelisten og et eventuelt medlemsnummer til en almen familiebolig 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 og et eventu-

elt medlemsnummer overdrages til den boligsøgendes ægtefælle, registrerede partner eller hermed sidestillet person.

**§ 31.** Bortset fra de tilfælde, der er nævnt i §§ 28-30, kan overdragelse af ventelistepladser og medlemsnumre i almene boligorganisationer ikke finde sted.

## Kapitel 7

### *Afvisning og kommunal anvisning i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet (kombineret udlejning)*

**§ 32.** Socialministeriet beregner og offentliggør på ministeriets hjemmeside, hvilke områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, i lov om almene boliger m.v. Beregningerne ajourføres hvert år den 1. marts.

*Stk. 2.* Ved beregningen af, hvilke områder, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, i lov om almene boliger m.v., lægges følgende forudsætninger til grund:

- 1) Ved beregning af antallet af personer på 18 år og derover, der er uden for arbejdsmarkedet, jf. § 51 b, stk. 3, nr. 1 og 3, samt § 51 b, stk. 4, nr. 2, i lov om almene boliger m.v., medregnes personer, der den 1. januar i det forudgående kalenderår boede i afdelinger i området, og som i det kalenderår, der påbegyndtes 2 år før denne dato, modtog førtidspension, kontanthjælp, introduktionsydelse, starthjælp, aktiveringsydelse, revalideringsydelse, arbejdsløshedsunderstøttelse eller sygedagpenge, som i alt udgjorde mere end 30 pct. af bruttoindkomsten.
- 2) Ved beregning af hvor mange beboere, der bor i afdelingerne tilsammen, jf. § 51 b, stk. 3, nr. 2, og § 51 b, stk. 4, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., medregnes alle beboere uanset alder, der boede i afdelingerne den 1. januar i det forudgående kalenderår.

**§ 33.** Træffer kommunalbestyrelsen beslutning om afvisning af boligsøgende på ventelisten efter § 51 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., godkender kommunen udlejning af ledige almene familieboliger i hvert enkelt tilfælde. Kommunalbestyrelsen afviser udlejning til de modtagere af kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse, der er nævnt i § 51 b, stk. 1, i samme lov, om nødvendigt efter indhentning af

oplysninger fra den kommune, som den boligsøgende bor i på ansøgningstidspunktet.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelser, der har truffet beslutning om afvisning efter § 51 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., eller kommunal anvisning efter § 59, stk. 4, i samme lov, indberetter én gang årligt oplysning til Socialministeriet om foretagne afvisninger, anvisning af erstatningsboliger og om kommunal anvisning efter § 59, stk. 4, på et skema, der udarbejdes af Socialministeriet. Kommunalbestyrelsen indberetter desuden resultatet af den evaluering, som kommunalbestyrelsen foretager hvert 5. år, jf. § 51 b, stk. 9, i samme lov, til Socialministeriet.

## Kapitel 8

### *Tilsyn*

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

**§ 35.** Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at § 4, stk. 2, og § 8, nr. 2, ikke anvendes, hvis udlejningssituationen, herunder det lokale behov for almene familieboliger til husstande med børn, tilsiger det.

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

**§ 37.** Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationens udlejning af ledige almene familieboliger og ledige almene ungdomsboliger skal godkendes i hvert enkelt tilfælde, jf. § 61 i lov om almene boliger m.v.

*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 5 hverdage efter ansøgningens modtagelse i kommunen, er kommunalbestyrelsens mulighed for at afvise den boligsøgende bortfaldet.

*Stk. 4.* Reglerne i stk. 2 og 3 anvendes tilsvarende på afvisning af udlejning til flygtninge i medfør af § 62, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

## Kapitel 9

### *Ikrafttrædelse*

**§ 38.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2007.

*Stk. 2.* Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 625 af 23. juni 2005 om udlejning af almene boliger m.v.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsens garanti efter § 15 skal være opfyldt senest den 1. januar 2009.

*Socialministeriet, den 12. december 2006*

EVA KJER HANSEN

/ Frank Bundgaard



### Betingelser for beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste, jf. § 21

Indledningsvis bemærkes, at en generel henvisning til egne borgeres behov ikke i sig selv vil være tilstrækkelig begrundelse til at træffe beslutning efter § 21 om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste. Der skal således være tale om en kvalificeret begrundelse.

Til grund for kommunalbestyrelsens beslutning om at træffe beslutning efter § 21 må således ligge dokumentation for, at udefrakommende forhold uden for kommunalbestyrelsens kontrol i form af tilgang af udefrakommende boligsøgende vil være en afgørende hindring for kommunens opfyldelse af sin forpligtelse til at sikre botilbud til egne borgere, og at betingelserne for at træffe beslutning således er opfyldt.

Dette indebærer, at kortvarige forøgelser af ventetiderne for egne borgere ikke er en afgørende hindring for opfyldelse af forpligtelsen til at sikre botilbud til egne borgere. Ligeledes er forøgede ventetider som følge af demografiske ændringer i kommunens befolkning eller indførelse af lempeligere visitationspraksis ikke udefrakommende forhold.

Da tildeling af boliger omfattet af fritvalgsordningen er behovsbestemt, vil en forøget tilgang af udefrakommende boligsøgende til en given boligtype alene kunne begrunde en beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste til den pågældende boligtype.

Beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste eller beslutning om forlængelse af allerede truffet beslutning herom må baseres på sikker viden om et væsentligt forøget niveau for ventetid for egne borgere sammenlignet

med tidligere. Niveaue for ventetid for egne borgere defineres som den gennemsnitlige ventetid inden for et tidsrum af de forudgående 3 måneder, og en væsentlig forøgelse af niveauet for ventetid for egne borgere defineres som mindst 50 pct.

Da brug af undtagelsesbestemmelsen vil repræsentere en begrænsning af fritvalgsordningen, er det derfor af hensyn til ordningens samlet set uhindrede udfoldelse nødvendigt, at

- a) der indlægges en obligatorisk varslingsperiode af 1 måneds varighed mellem beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste og faktisk ikrafttræden, og
- b) en beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste alene giver adgang til at opretholde denne undtagelsestilstand i et tidsrum af 6 måneder, hvorefter undtagelsestilstanden automatisk ophører, medmindre der træffes beslutning om forlængelse med yderligere 6 måneder, under forudsætning af at betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Ad a): Formålet med varslingsperioden er at tilgodese hensynet til udefrakommende boligsøgende.

Ad b): Formålet med tidsbegrænsningen er dels en understregning af bestemmelsens karakter af undtagelsesbestemmelse, hvis (fortsatte) anvendelse kræver aktiv handling fra kommunalbestyrelsens side, og dels hensynet til sikring af, at grundlaget for en beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste er til stede.