

Vejledning om udlejning af almene boliger m.v.

Bygge- og Boligstyr.
vejl. af 27. december 1996

1. Forord

Denne vejledning er skrevet for at hjælpe boligorganisationerne og de selvejende ældreboliginstitutioner i deres udlejningsvirksomhed. Yderligere er formålet at hjælpe amtsråd, kommunalbestyrelser og kommunale/amtskommunale forvaltninger med overvejelser om udlejning af almene ældreboliger samt kommunal anvisning til almene boliger. Vejledningen kan bruges af kommunalbestyrelserne og amtsrådene i forbindelse med deres tilsyn med de almene boligorganisationer. Ligeledes vil de sociale ankenævn kunne anvende dele af vejledningen.

Vejledningen vil også kunne anvendes af mange boligsøgende, selv om den ikke er skrevet direkte for dem. Vejledningen afløser den hidtil gældende vejledning om udlejning af almene boliger af oktober 1993 med tillæg af maj 1995.

2. Indledning

Der gælder særlige regler for udlejning af almene boliger. Dette skyldes den offentlige støtte, der er givet til alment byggeri. Hensigten er, at det almene byggeri skal medvirke til at løse samfundets boligsociale opgaver.

Reglerne om udlejning og anvisning findes i lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v. §§ 51-64 (bilag 1) og i bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996 om udlejning af almene boliger m.v. (bilag 2). Hvor der i denne vejledning henvises til bekendtgørelsen eller loven, menes den nævnte bekendtgørelse eller lov.

Ved udlejning og anvisning af **lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger ejet af en selvejende institution samt ældreboliger ejet af en pensionskasse**, der har modtaget tilsagn om støtte før 1. januar 1997, og som ikke lader sig omdanne til almene boliger, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Lov om almene boliger m.v., som trådte i kraft den 1. januar 1997, medfører etablering af en støttet lejeboligtype, den almene bolig. Den nye lov giver desuden mulighed for øget fleksibilitet ved udlejning og anvisning af almene boliger.

Til erstatning af henholdsvis almennyttige boliger, ungdomsboliger, ældreboliger og lette kollektivboliger indføres nu den almene bolig, omfattende almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger. Som en konsekvens af de harmoniserede regler, er almene ældreboliger nu også omfattet af bekendtgørelsen, herunder almene ældreboliger, der ejes af en selvejende institution, en kommune eller en amtskommune.

Om omdannelse af boliger henvises til bekendtgørelse nr. 815 af 12. september 1996 om omdannelse af almennyttige boligselskaber m.v. til almene boligorganisationer med tilhørende vejledning fra september 1996 samt bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer med tilhørende vejledning.

De hidtil gældende udlejningsregler har været forskellige, afhængig af boligtype. Reglerne har afspejlet de forskellige personkredse og behov, som de enkelte boligtyper dækker. Selvom hensigten med de nye regler har været videst mulig ensartethed i regelsættet, betyder hensynet til de forskellige målgrupper, at de eksisterende forskelle i udlejningsreglerne i væsentligt omfang opretholdes.

Som en væsentlig ændring gives der nu mulighed for at ændre anvendelsen af de enkelte boliger, alt efter behovet i konkrete perioder, i modsætning til de tidligere gældende regler, som indebar, at ungdoms- og ældreboliger alene kunne udlejes til den berettigede personkreds.

I modsætning til den tidligere gældende boligbyggerilov, indeholder lov om almene boliger m.v. temmelig detaljerede regler om udlejning og anvisning.

Dog vil de mest detaljerede regler fortsat være at finde i bekendtgørelsen, som efter bemyndigelse er udsendt af Bygge- og Boligstyrelsen.

Bestemmelser om ventelisteprincippet findes i lovens § 51 og bekendtgørelsens § 2

Reglerne om kommunal anvisningsret og udlejning efter særlige sociale kriterier findes i lovens §§ 59-64. Derimod indeholder bekendtgørelsen i realiteten ingen bestemmelser om kommunalbestyrelsens anvisning og om udlejning efter lokalt fastsatte kriterier.

Det kommunale tilsyn med udlejningen bygger på hovedreglen om tilsyn i lovens § 164 og er udbygget i bekendtgørelsens kapitel 7.

Anvendelsen af regelsættet skal ses i sammenhæng med reglerne i lov om leje. Lejeloven gælder for det almene byggeri, medmindre der er fastsat særlige regler i lov om almene boliger m.v. eller i bekendtgørelser, udstedt med hjemmel i lov om almene boliger m.v. Dette har betydning bl.a. ved fremleje, bytte og fortsættelse af lejemål ved separation, skilsmisse og død. Bestemmelserne i lejelovens §§ 69-79 er optaget i bilag 3.

Også reglerne i lov om individuel boligstøtte har i praksis i mange tilfælde betydning ved udlejning af almene boliger.

Bestemmelserne om rettigheder og begrænsninger m.v. gælder også for alle eksisterende lejeforhold, uanset tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.

Der kan dog i meget gamle lejeaftaler (de seneste af disse er fra 1950-erne) være anført særlige forhold om f.eks. arveret, som fortsat må betragtes som gyldige ud fra almindelige aftaleretlige regler. Sådanne gamle rettigheder skal i givet fald fremgå direkte af aftalen - lejekontrakten - for at være gyldige. En henvisning til de daværende vedtægter er ikke tilstrækkelig til at fratage de gældende regler. En videreførelse af særlige overdragelsesrettigheder i den nye lejekontrakt kan ikke ske. I nogle almene andelsboligorganisationer foretrækker man i lejekontrakter m.v. at betegne udlejningen som en overdragelse, men i bekendtgørelsen og i denne vejledning anvendes fortrinsvis udtrykket udlejning.

3. Anvendelsesområdet

Reglernes anvendelsesområde er almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der tilhører en almen boligorganisation, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 1, litra a. Det omfatter både boliger, som er opført med offentlig støtte, og andre helårsboliger, som er opført af en almen boligorganisation uden offentlig støtte, eller er købt af en almen boligorganisation med henblik på udlejning.

Bekendtgørelsen omfatter desuden almene ældreboliger, der tilhører en kommune, amtskommune eller selvejende institution, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 1, litra b.

Bekendtgørelsens § 1 og § 15 finder herudover anvendelse på boliger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, som er særligt indrettet for ældre og personer med handicap, jf. § 1 stk. 1, litra c, og § 1 stk. 6.

I bekendtgørelsens § 1 stk. 2-6, er opregnet nogle boligtyper, der alligevel ikke fuldt ud er omfattet af bekendtgørelsen. Det gælder visse blandede lejemål, hvor der ved samme aftale er udlejet såvel en almen bolig som lokaler til andet end beboelse, enkeltværelser, der er mærket som familieboliger, og funktionærboliger. Boliger, som kommunen har anvisningsretten til, jf. afsnit 5.2 og boliger, der udlejes efter særlige sociale kriterier, jf. afsnit 5.3 er omfattet af bekendtgørelsen med undtagelse af visse bestemmelser.

Reglerne i bekendtgørelsens kapitel 3 og 4 gælder ikke for almene familieboliger.

Reglerne i bekendtgørelsens kapitel 2 og 4 gælder ikke for ungdomsboliger.

Reglerne i bekendtgørelsens kapitel 2 og 3 gælder ikke for ældreboliger.

Er der ved samme aftale udlejet en almen bolig og lokaler, som anvendes til andet end beboelse, f.eks. en kiosk med bolig i baglokalet, finder bekendtgørelsen ikke anvendelse. Det samme gælder ved rene erhvervslejemål. Bekendtgørelsen finder dog anvendelse, når der ved samme aftale er udlejet en almen bolig og en garage.

Enkeltværelser, der er mærket som familieboliger, er ikke omfattet af udlejningsreglerne. Boligorganisationens bestyrelse bør træffe beslutning om, hvordan udlejning af enkeltværelser uden eget køkken skal ske. Enkeltværelser, der er mærket som almene ungdoms- eller ældreboliger er omfattet af de samme regler som øvrige almene ungdoms- og familieboliger.

Eventuelle sommerhuse, anskaffet af boligorganisationen til udlejning til beboere og personale, er ikke boliger i relation til reglerne om udlejning.

Er det af væsentlig betydning - af hensyn til driften af afdelingen og betjeningen af dens beboere - at en ejendomsfunktionær bor i afdelingen, kan boligorganisationen udleje en funktionærbolig til den pågældende uden om udlejningsreglerne. Der kan derimod ikke ske fravigelse af reglerne ved udlejning til andre ansatte i boligorganisationen eller afdelingen.

Opsigelse af en funktionærs lejemål i forbindelse med arbejdsforholdets ophør efter lejelovens § 83 litra c, kan kun ske, når boligen ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren. Er det ikke tilfældet, kan den tidligere funktionær blive boende med samme rettigheder og forpligtelser som alle andre beboere.

Af lejelovens § 83 litra c, jf. § 85 stk. 1, fremgår, at udlejeren uden unødigt ophold skal tilbyde den afskedigede og opsagte funktionær at leje en anden bolig i ejendommen (afdelingen), hvis der bliver en bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter fraflytningdagen.

4. Generelt om udlejning

Boligorganisationens/institutionens bestyrelse varetager udlejningen af ledige boliger. Det indebærer, at bestyrelsen har ansvaret for en forsvarlig tilrettelæggelse af udlejningsadministrationen, og at det er bestyrelsens opgave at udstikke retningslinier, hvor regelsættet giver valgmuligheder. Eksempelvis kan nævnes boligorganisationernes mulighed for at udleje 3-rums boliger til par uden børn, og give skilsmisseramte fortrinnsret i en periode.

Bestyrelsens kompetence på udlejningsområdet kan brydes af organisationens øverste myndighed. Der er således ikke noget i vejen for, at en andelsboligorganisationens generalforsamling træffer beslutninger om udlejningsvirksomheden. Det skal dog understreges, at beslutninger, der er i strid med lovgivningen, naturligvis ikke kan gennemføres. Det er bestyrelsens ansvar i givet fald at hindre udlejning efter ulovlige kriterier.

Opstår der lejetab i en afdeling som følge af boligorganisationens/institutionsbestyrelsens ulovlige beslutninger om udlejningen, kan bestyrelsesansvaret indebære, at bestyrelsesmedlemmerne personligt gøres økonomisk ansvarlige for tabet. Som eksempel kan efter styrelsens opfattelse nævnes indgåelse af aftale med kommunalbestyrelsen om, at fraflytningstab ikke dækkes fuldt ud af kommunen efter bestemmelserne i lovens § 59 stk. 1 og 2.

I boligorganisationer/institutioner, der har antaget en forretningsfører, kan bestyrelsen lade denne forestå udlejningen af de ledige boliger, men det er fortsat bestyrelsens ansvar at påse, at administrator følger gældende udlejningsregler.

De muligheder, der ligger i udlejningsreglerne, indebærer, at der kan være stor forskel på den overordnede udlejning mellem de enkelte boligorganisationer og fra kommune til kommune. Men det ligger fast, at tredeling af anvisningskompetencen i ventelistanvisning, kommunal anvisning og anvisning efter særlige sociale kriterier giver en klar rollefordeling mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen.

Udlejning efter venteliste skal således ske i boligorganisationen og må ikke overlades til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens anvisning efter lovens § 59 stk. 1 og 2, som indebærer kommunale økonomiske garantier, skal ske i kommunen og må ikke overlades til andre. Udlejning efter særlige sociale, lokalt fastsatte kriterier, jf. lovens § 60 skal ske i boligorganisationen og må ikke overlades til kommunalbestyrelsen, da der ikke her er kommunale garantier.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give boligorganisationen dispensation til at fravige udlejningsreglerne.

Den udlejningsvirksomhed, der foregår i boligorganisationen, kan efter almindelige regler og på bestyrelsens ansvar overlades til en forretningsfører, f.eks. en almen forretningsførerorganisation eller en anden almen boligorganisation.

Udlejning af boliger skal som hovedregel ske direkte til de boligsøgende og ikke til andre (kommuner, institutioner eller virksomheder), som kunne ønske dette med henblik på genudlejning, eventuelt som tjenesteboliger, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 7.

Der er dog visse undtagelser fra hovedreglen:

1. Hvor der etableres et kollektivt bofællesskab efter reglerne i lovens § 51 stk. 2, kan den almene boligorganisation udleje almene familieboliger til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet til etablering af bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov.
2. Almene ældreboliger kan efter kommunalbestyrelsens eller amtsrådets nærmere bestemmelse lejes af kommunen eller amtskommunen og stilles til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig, jf. lovens § 56

Ved udlejningen skal anvendes en lejekontraksformular, som er autoriseret af Bygge- og Boligstyrelsen.

Almene andelsboligforeninger, der oprettes i medfør af byfornyelsesloven, skal i henhold til § 1 stk. 3, i bekendtgørelse nr. 935 af 28. oktober 1996 om drift af almene boliger overlade anvisningen af boliger enten til kommunen eller til en almen boligorganisation i kommunen.

Ved udlejning af kommunale eller amtskommunale almene ældreboliger, er det kommunalbestyrelsen/amtsrådet, der har ansvaret for en

forsvarlig tilrettelæggelse af udlejnings- og anvisningsprocedurer. jf. lovens § 54 stk. 1, og afsnit 7

Det ovenfor anførte om fremlejeforhold, og kontraktsformularer gælder tilsvarende for kommunale og amtskommunale almene ældreboliger.

5. Almene familieboliger

5.1. Hovedprincip - venteliste

Almene familieboliger udlejes efter ventelister, jf. lovens § 51 stk. 1. Reglerne herom fremgår af bekendtgørelsens kapitel 2 og 5.

Der skal i alle boligorganisationer være oprettet 2 ventelister, uanset om boligorganisationen er organiseret som en selvejende boligorganisation, en boligorganisation med indbetalt garantikapital, eller som en andelsboligorganisation. Den ene venteliste betegnes som boligorganisationens venteliste, dvs. den almindelige venteliste, jf. bekendtgørelsens § 2 stk. 1. Den anden venteliste er en særlig venteliste, som betegnes oprykningsventelisten, jf. bekendtgørelsens § 2 stk. 2. De 2 ventelister har i princippet intet med hinanden at gøre, selvom bestemmelserne om deres administration stort set er ens.

Specielt for andelsboligorganisationernes vedkommende bemærkes, at ventelisten og oprykningsventelisten ikke er det samme som medlemsfortegnelsen.

Det er boligorganisationen og ikke kommunalbestyrelsen, der fører ventelisterne. Udlejning af ledige boliger kan derfor ikke ske hos den kommunale forvaltning. Der er dog intet til hinder for, at bl.a. kommunen udleverer ansøgningsblanketter fra boligorganisationen til boligsøgende.

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

Ventelisten må i princippet ikke samkøres med oprykningsventelisten, der er en selvstændig liste uden sammenfaldende anciennitetsregler. Kan det sikres, at der er en klar adskillelse mellem de to lister - så man f.eks. til brug for besvarelse af forespørgsler fra boligsøgende eller til brug for tilsynsmyndigheden kan udskrive listerne hver for sig - er der dog ikke noget til hinder for en samkøring.

Det er enkeltpersoner, der optages på en venteliste.

Pladsen på ventelisten kan ikke overdrages til en anden, heller ikke til den boligsøgendes ægtefælle ved separation eller skilsmisse. Kun ved den boligsøgendes død overgår ventelistepladsen til efterladt ægtefælle eller en hermed sidestillet person. Dog kan pladsen på ventelisten ligeledes overdrages til en ægtefælle eller hermed sidestillet person, hvis en boligsøgende på grund af alder eller sygdom flytter til et plejehjem, en almen ældrebolig eller lignende. Det følger af §§ 19-20 i bekendtgørelsen. Se nærmere herom i afsnit 9.4

Hvis f.eks. et ægtepar ønsker at sikre sig plads på en venteliste også selv om ægteskabet måtte blive opløst - må begge personer lade sig skrive op.

Ventelisteprincippet brydes i følgende tilfælde:

1. Boliger, som stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, jf. § 59 stk. 1-2, i loven og afsnit 5.2
2. Boliger, der udlejes til kollektive bofællesskaber, jf. § 51 stk. 2 og 3 i loven og afsnit 5.4
3. Boliger, som ved tilsagnet om offentlig støtte tidligere har været forbeholdt udlejning til ældre og personer med handicap, såfremt kommunalbestyrelsen har truffet beslutning herom, jf. § 51 stk. 4 i loven og afsnit 5.6.2
4. Boliger, der udlejes af boligorganisationen efter lokalt fastsatte, sociale kriterier, jf. lovens § 60 og afsnit 5.3
5. Boliger, der udlejes til fortrinsberettigede på den særlige oprykningsventeliste, jf. bekendtgørelsens §§ 7-9 og afsnit 5.7

Boligorganisationernes ventelister er omfattet af reglerne i lov om private registre. Der kan kun afkræves de personlige oplysninger fra de boligsøgende, som er nødvendige i relation til udlejningsbestemmelserne. Det vil sige oplysninger om navn, fødselsdato, adresse, telefonnummer, husstandsstørrelse og børneantal inkl. disses alder. Yderligere kan kræves nærmere oplysninger om eventuelle handicappede personer og bevægelseshæmmede ældre i husstanden.

Personnumre må ikke kræves, ligesom der ikke i ansøgningsoptagelseskemaer må være rubrikker til frivillig opgivelse af personnummer.

Registertilsynet har dog tilkendegivet, at der i forbindelse med lejekontraktens underskrivelse kan ske en registrering af et personnummer, som af kommunen er anvendt som journalnummer i forbindelse med kommunens behandling af sager om støtte efter lov om individuel boligstøtte. Kun personnumre, som er videregivet af kommunen til boligorganisationen, må registreres. Personnumre på andre husstandsmedlemmer eller beboere i boligen må ikke registreres.

5.1.1. Almindelig venteliste

Boligorganisationens ledige familieboliger skal udlejes til de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste, jf. lovens § 51 stk. 1 og bekendtgørelsens § 2 stk. 1.

Kun personer, der er fyldt 15 år, skal efter anmodning kunne optages på venteliste. Der stilles således ingen krav om, at den pågældende har bopæl i Danmark, eller f.eks. på optagelsestidspunktet kan bevise at have hjemmeboende børn.

På overtagelsesdatoen - det vil sige den dag, fra hvilken lejerer efter lejekontrakten disponerer over boligen - skal den boligsøgendes husstand selvfølgelig opfylde betingelserne i bekendtgørelsen om husstandens størrelse og sammensætning. Der skal betales et gebyr ved optagelse på ventelisten og i forbindelse med den årlige ajourføring, jf. afsnit 5.1.3

Specielt for almene andelsboligorganisationer gælder, at optagelse på ventelisten forudsætter medlemskab, jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 5. Er et medlem blevet udelukket fra andelsboligorganisationen på grund af væsentlig misligholdelse af medlemsforpligtelserne, kan den pågældende derfor ikke optages på ventelisten.

En selvejende boligorganisation eller en garantiorganisation kan derimod ikke nægte at optage en boligsøgende på ventelisten med den begrundelse, at den pågældende tidligere har givet anledning til problemer. Boligorganisationen kan derimod under ganske særlige omstændigheder nægte at udleje en bolig til den pågældende, selv om han/hun står øverst på ventelisten. Se nærmere herom i afsnit 8

Foreligger der - på tidspunktet for den boligsøgendes anmodning om optagelse på ventelisten - en situation, hvor boligorganisationen finder det berettiget at afvise udlejning, bør dette meddeles den boligsøgende. Samtidig bør det oplyses, hvad der skal til, før den pågældende igen vil kunne få bolig i boligorganisationen (f.eks. betaling af gæld til boligorganisationen). Herved sikres afklarede forhold mellem parterne, og det kan undgås, at en boligsøgende i uberettiget forventning i årevis indbetaler gebyrer for at stå på venteliste.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at der ikke er forskel på de tilfælde, hvor en boligorganisation kan nægte at leje ud til den boligsøgende, jf. afsnit 8 og de tilfælde, hvor en andelsboligorganisation kan fratage den pågældende medlemskabet. Heraf følger, at en

andelsboligorganisation ikke kan nægte at optage den pågældende som medlem igen, når et økonomisk mellemværende, som er skyld i udelukkelse, er afklaret. Ved genoptagelsen tildeles den pågældende et nyt medlemsnummer.

Som nævnt kan børn under 15 år ikke optages på ventelisten. Børn under 15 år, der er optaget før den 1. april 1992, bevarer dog pladsen, forudsat de på lige fod med alle andre boligsøgende betaler ajourføringsgebyr.

I andelsboligorganisationer gælder samme aldersgrænse for optagelse på medlemsfortegnelsen.

Ventelisten føres samlet for alle boligorganisationens afdelinger. Den nærmere opdeling på søgemuligheder må fastlægges i den enkelte boligorganisation og kan bl.a. afhænge af antallet af boliger i boligorganisationen, boligmassens fordeling på boligstørrelser og det forventede antal boligsøgende på venteliste. Eksempelvis vil nogle boligsøgende stå på venteliste til alle ledige boliger. Andre ønsker kun bolig i en bestemt eller nogle få udvalgte afdelinger, eller søger kun boliger af en bestemt størrelse, afhængig af husstandens størrelse og sammensætning, ligesom mange boligsøgende kun vil have tilbudt boliger til en bestemt maksimal husleje.

Men de boligsøgende kan ikke tvinges til at vælge en eller nogle få bestemte afdelinger ved optagelsen på ventelisten, ligesom en opnotering til een bestemt afdeling ikke er bindende for den boligsøgende.

Boligorganisationen kan heller ikke nægte at lade en enlig boligsøgende søge om f.eks. 4-rumsboliger. Den pågældende kan have udvidet sin husstand, når et boligtilbud bliver aktuelt.

Har en boligsøgende eksempelvis kun ønsket boliger af en bestemt størrelse, er boligorganisationen kun forpligtet til at notere dette. Det er således op til den boligsøgende selv at meddele boligorganisationen, at man nu søger boliger af en anden størrelse, hvis husstanden er udvidet eller indskrænket i mellemtiden.

Såfremt den boligsøgende ønsker at blive opnoteret til andre afdelinger end oprindeligt ønsket, kan den boligsøgende tilsvarende til enhver tid meddele boligorganisationen dette.

En ledig bolig skal tilbydes den, der står øverst på ventelisten, forudsat den pågældendes husstand opfylder kravene til størrelse og sammensætning. Yderligere er det forudsat, at den boligsøgende ikke ved tilkendegivelser om størrelse, tidspunkt, afdeling, lejeniveau eller lignende har givet udtryk for, at vedkommende ikke ønsker boligen. Rækkefølgen på ventelisten er givet ud fra datoen (eventuelt tidspunkt på dagen) for optagelsen, jf. bekendtgørelsens § 2 stk. 1.

For at spare tid i forbindelse med udlejningsbestræbelserne kan man - afhængig af erfaringerne med efterspørgslen på den pågældende boligtype - kontakte flere af de øverste på ventelisten samtidig. Det skal understreges, at kravene om husstandsstørrelse ikke kan fraviges, selv om de ikke opfyldes af de øverste på ventelisten. Hvis kun een boligsøgende på listen opfylder kravene, er det denne boligsøgende, der skal have tilbudt boligen.

Selv om den boligsøgende, der står øverst på ventelisten, har sagt nej til eller undladt at reagere på flere tilbud om boliger, må boligorganisationen ikke slette den pågældende på ventelisten eller flytte den pågældendes plads på listen. Derimod kan boligorganisationen efter 2-3 tilbud kontakte den boligsøgende for at få afklaret de reelle ønsker, så flere forgæves tilbud kan undgås. Reagerer den boligsøgende ikke på en henvendelse herom, kan boligorganisationen skrive til den pågældende, at man ikke vil fremsende flere tilbud om boliger, før man hører nærmere om ønskerne. Den dag, den pågældende melder sig som aktivt boligsøgende igen, må tilbudene genoptages.

Når der indgås lejekontrakt med en boligsøgende, slettes den pågældende på ventelisten.

Nogle beboere ønsker at sikre sig mod fremtidige boligproblemer, hvis de har planer om at flytte til en bolig uden for boligorganisationen, men senere forventer at ville efterspørge en anden bolig i boligorganisationen. Sådanne beboere har på linie med alle andre ret til at blive optaget på ventelisten på ny mod betaling af et gebyr, selv om de i forvejen bor i boligorganisationen. Men de får naturligvis anciennitet fra den nye optagelsesdato.

For at sikre de boligsøgende indsigt med ventelistens førelse har enhver boligsøgende krav på efter anmodning at blive gjort bekendt med sin placering på ventelisten. Det er åbenlyst, at der i mange tilfælde vil kunne være tale om, at fortrinsrettigheder, kommunalbestyrelsens anvisning og andre særlige forhold bevirker, at man ikke mere præcist kan oplyse den boligsøgende om, hvornår vedkommende kan få en bolig. Men af hensyn til den boligsøgendes private planlægning bør boligorganisationen udover at oplyse placeringen på listen samtidig gøre opmærksom på, hvor lang tid der - med den nuværende fraflytningstakt - kan forventes at gå, før en bolig tildeles. Yderligere bør boligorganisationen samtidig angive den usikkerhed, der ligger bag skønnet.

Også andelsboligorganisationerne skal som nævnt have en venteliste til den almindelige udlejning. Ledige lejligheder skal lejes ud til dem, der står på ventelisten.

For medlemmer af andelsboligorganisationer medfører reglerne dog nogle særlige forhold, da der i en almen andelsboligorganisation altid er en underliggende medlemsfortegnelse.

Medlemsfortegnelsen bryder hovedprincippet om bolig til den, der i længst tid har stået på ventelisten, idet ventelisten skal baseres på medlemsfortegnelsen, jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 5. Dette indebærer, at en boligsøgende, der ønsker optagelse på ventelisten, indtræder på denne med sit medlemsnummer, således at den indbyrdes rækkefølge mellem boligsøgende på ventelisten afgøres af nummeret og ikke af datoen for optagelsen på listen. Eksempelvis vil en boligsøgende med et meget lavt medlemsnummer gå forud for andre med højere numre, uanset de sidstnævnte måtte have stået på ventelisten i meget længere tid.

Specielt kan nævnes, at børn under 15 år, der er blevet medlemmer før 1. april 1992, vil kunne indtræde på ventelisten med anciennitet efter deres medlemsnummer, når de fylder 15 år eller senere.

Den enkelte andelsboligorganisation må selv afgøre, hvor sent et medlem skal kunne henvende sig for at nå at komme i betragtning i forbindelse med konkrete udlejninger. Der bør fastsættes en generel frist, som på den ene side giver andelsboligorganisationen en rimelig tid til at administrere selve udlejningen, og som på den anden side tilgodeser medlemmernes rettigheder.

Hvis man fastsætter fristen til 3 måneder før indflytningsdagen, vil man kunne være nogenlunde sikker på, at de boligsøgende, der har lave medlemsnumre, og som måske har udmærkede boliger i forvejen, ikke udnytter systemet til at skaffe sig særligt fordelagtige boliger på bekostning af de boligsøgende, som længe har stået på ventelisten.

I stedet kan man indføre som en generel regel, at boligsøgende for at komme i betragtning skal stå på ventelisten på det tidspunkt, hvor der foreligger en gyldig opsigelse for det pågældende lejemål i andelsboligorganisationen.

Fastsættes ingen frist eller en meget kort frist, vil boligsøgende med lave numre kunne få boliger fra dag til dag, uagtet boligorganisationen måske har en lang venteliste. Det er efter styrelsens opfattelse ikke hensigtsmæssigt.

Er der tale om udlejningsvanskeligheder, bør der naturligvis ikke fastsættes nogen frist for så vidt angår den pågældende afdeling eller boligtype.

Der er ikke noget til hinder for, at man laver opslag eller annoncerer i lokalpressen m.v., for at henlede medlemmernes interesse på ledige boliger, f.eks. i nybyggeri. Udgifterne hertil må holdes på det lavest mulige niveau. Men selve udlejningen skal som nævnt ske til et medlem, der står på ventelisten.

5.1.1.1. Fælles venteliste

Der er mulighed for at etablere fælles venteliste for flere boligorganisationer. Det kan f.eks. være aktuelt for datterorganisationer under en forretningsførerorganisation. Det er den enkelte (datter)organisations bestyrelse, som beslutter, om man vil være med i en fælles venteliste.

Hvis en eller flere af boligorganisationerne er en andelsboligorganisation, må det ved etableringen af den fælles venteliste aftales nærmere, hvordan konflikten mellem ventelistepladser og medlemsnumre skal løses.

Er der udelukkende tale om andelsboligorganisationer med fælles venteliste, må man tilsvarende aftale, hvordan konflikten mellem medlemsnumre løses.

5.1.2. Oprykningsventeliste

Efter bestemmelserne har nogle boligsøgende særlige fortrinsrettigheder. Det er typisk personer, som afgiver en anden bolig i boligorganisationen, jf. bekendtgørelsens § 7. Ønsker en lejer at udnytte sin særlige fortrinsret i forbindelse med overtagelse af en anden ledig bolig, skal den pågældende melde sig på boligorganisationens oprykningsventeliste.

At der er tale om en fortrinsret giver sig udslag i, at en given ledig bolig skal udlejes til en boligsøgende på oprykningsventelisten, der opfylder kriterierne for at få boligen, før der kan blive tale om udlejning til en boligsøgende på den almindelige venteliste.

Lejere af erhvervslejemål og af blandede lejemål kan ikke optages på oprykningsventelisten. Lejere, der ved samme kontrakt har lejet en almen bolig og en garage, kan dog optages, jf. afsnit 3 ovenfor.

For oprykningsventelistens administration gælder i princippet de samme regler som for den almindelige venteliste, jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 6, og afsnit 5.1.1. ovenfor.

Oprykningsventelisten føres samlet, der kan etableres fælles oprykningsventeliste for flere boligorganisationer, der skal opkræves gebyr ved optagelse og een gang årligt, og man kan kræve at blive gjort bekendt med ens placering på listen, ligesom oprykningsventelisten i andelsboligorganisationer baseres på medlemsfortegnelsen.

Da der kan forekomme lejere på under 15 år, gælder reglen om, at man ved optagelse på listen skal være 15 år, ikke for oprykningsventelisten.

Ved indgåelse af lejekontrakt med en person fra oprykningsventelisten slettes denne af listen. Den pågældende kan optages på ny mod betaling af et nyt gebyr. I så tilfælde starter man forfra og bliver placeret sidst på listen. I andelsboligorganisationer placeres man efter medlemsnummer.

Indgås lejekontrakt som følge af bytning inden for boligorganisationen med en person, der også står på oprykningsventelisten, slettes den pågældende ikke af listen. Det skyldes, at lejeren ikke opnår boligen i kraft af sin plads på oprykningsventelisten.

For personer, der optages på oprykningsventelisten, er rækkefølgen givet ud fra datoen (eventuelt tidspunktet på dagen) for optagelsen, jf. bekendtgørelsens § 9 stk. 1. For andelsboligorganisationer er rækkefølgen på oprykningsventelisten dog baseret på medlemsnummeret.

Etablerer flere boligorganisationer en fælles oprykningsventeliste efter bekendtgørelsens § 3 stk. 6, jf. stk. 2, følger rækkefølgen blandt flere på oprykningsventelisten af §§ 7-9 i bekendtgørelsen. Der vil således efter bekendtgørelsens § 9 stk. 2, være forsteret til en lejer, der bor i den afdeling, den ledige bolig befinder sig i. Derefter følger den lejer, der bor i en anden **boligorganisation**, som deltager i samarbejdet.

5.1.3. Gebyrer

Boligsøgende, der ønsker en bolig i boligorganisationen, såvel som lejere i boligorganisationen, der ønsker en anden bolig i boligorganisationen, skal betale et gebyr i forbindelse med optagelsen på venteliste/oprykningsventeliste. Yderligere opkræves gebyr een gang årligt i forbindelse med ajourføring af ventelisterne.

Der kan kun opkræves gebyrer for administration af ventelister til almene familieboliger.

Gebyrernes størrelse fastsættes af boligorganisationen. De skal dække omkostningerne ved at føre ventelister, herunder ved at besvare forespørgsler fra boligsøgende om deres plads på listen.

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 overdækning i forhold til udgifterne, må boligorganisationen justere gebyrerne for fremtiden.

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

Ajourføringsgebyret kan fastsættes særskilt. Der må ikke i øvrigt fastsættes forskellige gebyrer inden for samme boligorganisation, så f.eks. nogle persongrupper pålægges højere gebyrer end andre.

Den årlige ajourføring kan enten ske løbende, således at de enkelte boligsøgende afkræves gebyr 1 år efter optagelsen på venteliste, eller der kan foretages en samlet ajourføring, så alle boligsøgende afkræves gebyr på en gang.

Følger man den sidstnævnte fremgangsmåde, 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 2 år fra optagelsen på venteliste. I stedet kan boligorganisationen ved optagelsen på ventelisten eller ved den første ajourføring nøjes med at afkræve et nedsat gebyr, som er beregnet forholdsmæssigt under hensyn til den periode, der resterer indtil næste årlige ajourføring.

Betaler man ikke gebyret, bliver man slettet af ventelisten og må i givet fald starte forfra. Man kan altså ikke genoptage sin gamle plads ved at betale nogle års ubetalte gebyrer.

Det gælder også, selv om den manglende betaling skyldes flytning eller bortrejse. Det kan således ikke forlanges af boligorganisationen, at den via folkeregisteret eller på anden måde skal eftersøge de pågældende boligsøgende. For at blive stående i boligkøen i en almen boligorganisation forudsættes således to ting: Betaling af gebyr og meddelelse til boligorganisationen om adresseflytning. Kender boligorganisationen den pågældendes nye adresse, uden at have modtaget egentlig meddelelse herom, skal boligorganisationen naturligvis sende opkrævningen alligevel.

Gebyrerne betales også for at få begrænset ventelisten, således at den i højere grad viser, hvem og hvor mange der reelt er boligsøgende i boligorganisationen. Herved får boligorganisationen og kommunalbestyrelsen bl.a. mulighed for en bedre planlægning af boligbyggeri, ligesom de boligsøgende mere realistisk kan få et skøn over ventetidens længde. Boligorganisationen må derfor ikke undlade at opkræve gebyrer, ligesom det ikke vil være lovligt at opkræve flere års gebyrer forud.

Af boligorganisationens opkrævning bør fremgå, at manglende betaling af gebyret medfører sletning på ventelisten. Eventuelle frister for betaling og eventuelle rykkerprocedurer m.v. må fastlægges i den enkelte boligorganisation.

Gebyrerne er driftsindtægter for boligorganisationerne. Er der antaget en almen boligorganisation som forretningsfører, kan gebyrerne indtægtsføres direkte i den forretningsførende boligorganisation. Er en forretningsfører ikke en almen boligorganisation, skal gebyrerne konteres i boligorganisationen, idet forretningsførerhonoraret må dække forretningsførerens omkostninger ved at føre ventelister.

Er der problemer med at få udlejet boligerne eller bestemte boliger i en afdeling, eksisterer der i realiteten ikke nogen venteliste til dem. Derfor kan disse boliger udlejes uden opkrævning af gebyr.

Det skal tilføjes, at der i andelsboligorganisationer ud over de nævnte gebyrer kan opkræves et indmeldelsesgebyr ved optagelse af medlemmer. Dette gebyr er driftsindtægt i andelsboligorganisationen. Yderligere vil en andelsboligorganisation i sine vedtægter kunne fastsætte et beskedent årligt kontingent for medlemskab, således at manglende betaling af kontingent medfører sletning på medlemsfortegnelsen.

Endelig betaler medlemmerne i forbindelse med overtagelsen af en bolig en organisationsandel, hvis størrelse er fastsat af boligorganisationens øverste myndighed. Ved udmeldelse tilbagebetales organisationsandelen.

Der kan ikke opkræves gebyr af boligsøgende til almene ungdomsboliger. Dette gælder også almene ungdomsboliger tilhørende en almen andelsboligorganisation. Derimod kan en andelsboligorganisation stille krav om medlemskab, når den unge tildeles en almen ungdomsbolig. Krav om betaling for medlemskab af andelsboligorganisationen kan først stilles i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

5.2. Kommunal anvisning

Kommunal anvisning

Ventelisteprincippet gælder ikke for de almene familieboliger, der er omfattet af kommunal anvisningsret.

Kommunal anvisning af almene familieboliger kan etableres på 3 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.
2. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med boligorganisationen om at stille et antal ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver, jf. lovens § 59 stk. 2.
3. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at almene boligorganisationer skal stille indtil hver tredje ledige bolig til rådighed til genhusning for husstande, hvis bolig skal rømmes som følge af sanering, byfornyelse eller kondemnering, jf. byfornyelseslovens § 42, stk. 1 og 4.

Ventelisterettighederne efter bekendtgørelsens §§ 2 og 3 fortrinsrettighederne efter §§ 4-6 for husstande med børn og ældre og personer med handicap, såvel som de særlige fortrinsrettigheder (oprykningsretten) efter §§ 7-9 skal respektere en kommunal anvisningsret. Dvs. at hvis en bolig, der er omfattet af den kommunale anvisning, bliver ledig, skal den anmeldes til kommunen, uanset om der er ansøgere til den pågældende bolig på boligorganisationens venteliste/oprykningsventeliste.

Når der er tale om kommunal anvisning, kan der ses bort fra de sædvanlige krav om husstandens størrelse og sammensætning i forhold til boligstørrelsen, idet dette kan være nødvendigt for at opfylde et akut boligbehov hurtigst muligt.

Kommunalbestyrelsen bør dog tilstræbe, at de husstande, der anvises af kommunalbestyrelsen, så vidt muligt opfylder de almindelige krav til husstandsstørrelse og -sammensætning, der stilles til lejere ved udlejning af almene boliger.

Boligorganisationen kan ikke modsætte sig udlejning af en mindre bolig til en stor husstand, selvom boligen herved vil blive overbefolket, dvs. beboet af mere end to personer pr. beboelsesrum, idet en nødsituation vil kunne nødvendiggøre dette.

Kommunen betaler lejen fra det tidspunkt, en bolig er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Frafalder kommunalbestyrelsen råderetten over en konkret bolig på et tidspunkt efter, at den er til rådighed, eller på et så sent tidspunkt, at boligorganisationen ikke har mulighed for at udleje den ved ledighed, betaler kommunen dog længst indtil det tidspunkt, fra hvilket en opsigelse af aftalen fra kommunens side ville have haft virkning.

Er anvisningsretten etableret i henhold til de almene udlejningsregler i lov om almene boliger m.v., garanterer kommunalbestyrelsen endvidere for opfyldelsen af den anviste lejers eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen til at bekoste istandsættelse ved fraflytning.

Kravet om kommunal garanti for istandsættelse gælder derimod 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 for udlejning, jf. afsnit 5.2.4

5.2.1. Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om anvisning efter lov om almene boliger m.v. (1/4-reglen)

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at indtil hver fjerde ledige almene familiebolig eller ungdomsbolig i den enkelte afdeling stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Vedrørende almene ungdomsboliger henvises til afsnit 6.2

Der skal være tale om et akut behov for de pågældende boligsøgende, som f.eks. kan være personer med handicap, ældre, unge gravide uden egen bolig eller enlige med børn. Af andre grupper kan nævnes: Enlige fraskilte, flygtninge, tvangsauktionsramte, fraskilte i øvrigt, som ikke har mulighed for at skaffe sig bolig på anden måde - alt afhængig af hvor akut boligbehovet skønnes at være for de pågældende.

Kommunalbestyrelsens beslutning om anvisningsret efter lovens § 59 stk. 1, 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 skal omfatte nyere bebyggelser med en relativt høj husleje, men kun afdelinger med ældre og relativt billigere boliger.

Boligorganisationen kan ikke vælge, hvilke boliger kommunalbestyrelsen skal kunne råde over, når der er truffet beslutning efter § 59 stk.

1. Kommunalbestyrelsen skal tilbydes hver fjerde bolig (eller hvilken andel, der er truffet beslutning om) i den enkelte afdeling eller bebyggelse, der er omfattet af anvisningsretten, i den tilfældige rækkefølge, hvori boligerne bliver ledige eller opsiges.

Er **alle eller flere af boligorganisationens** afdelinger omfattet af anvisningsretten, forudsættes de boliger, der er omfattet af anvisningsretten, dog udtaget afdelingsvis, således at det er hver fjerde ledige bolig i hver enkelt afdeling - og ikke i boligorganisationens afdelinger som helhed - der tilbydes til kommunal anvisning.

Hensigten med anvisningsretten har netop været at sikre boliger til den kommunale anvisning også i ældre, lidt billigere afdelinger, hvor fraflytningen normalt ikke er så stor.

Dette indebærer også, at disse boliger **ikke** må tilbydes til oprykning, selvom der herved frigøres en anden bolig, der i stedet kunne tilbydes jf. ovenfor under [afsnit 5.1.2](#)

I praksis kan der være tale om, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler en mere fleksibel ordning f.eks., således at et kommunalt anvisningsbehov søges tilgodeset, snarest muligt når dette opstår, men således at anvisningen finder sted inden for en maksimal andel over en bestemt tidsperiode f.eks. en måned eller et kvartal. Der kan også være tale om, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen på forhånd aftaler, at boliger over en vis størrelse ikke skal stilles til rådighed, se i øvrigt nedenfor under [afsnit 5.2.2](#)

Den kommunale anvisningsret gælder, uanset om kommunalbestyrelsen herudover har truffet beslutning om, at boligorganisationen skal stille indtil hver tredje ledige bolig til rådighed som genhusningsbolig for husstande, der må fraflytte deres boliger som følge af byfornyelses-, sanerings- og boligtilsynsbeslutninger, jf. nedenfor under [afsnit 5.2.4](#)

Kommunalbestyrelsen fastsætter de nærmere retningslinier for administrationen af anvisningsretten, herunder antallet af boliger, som boligorganisationen skal stille til rådighed for kommunalbestyrelsen, hvilke oplysninger der skal fremgå af boligorganisationens anmeldelse af ledige boliger (eksempelvis boligens beliggenhed, størrelse, indretning, husleje) m.v.

Kommunalbestyrelsen kan ikke føre en egentlig venteliste, hvor ansøgerne, der har henvendt sig til kommunalbestyrelsen på grund af påtrængende boligbehov, anvises en bolig efter deres nummer på listen. 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.

Kommunalbestyrelsen vurderer, om de boligsøgende, der henvender sig, har et så påtrængende boligbehov, at de bør anvises til en af de boliger, kommunalbestyrelsen får stillet til rådighed. Finder kommunalbestyrelsen ikke, at der 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 boligbehov, som foretages af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens afgørelse heraf kan ikke indbringes for nogen anden administrativ myndighed, herunder Bygge- og Boligstyrelsen.

Som nævnt ovenfor skal de husstande, der anvises af kommunalbestyrelsen, så vidt muligt opfylde de almindelige krav til husstandens størrelse og sammensætning, der stilles til lejere ved udlejning af almene boliger. Men der kan dog ses bort fra kravene, hvis dette skønnes nødvendigt.

I særlige tilfælde kan der være behov for at tildele f.eks. store boliger til husstande med en atypisk husstandssammensætning, f.eks. hvor der ønskes etableret et bofællesskab til grupper med særligt behov herfor f.eks. handicappede, herunder psykisk syge. Det afgørende her er, om kommunalbestyrelsen har vurderet, at det opfylder et væsentligt og påtrængende boligbehov at udleje den store bolig til en sådan gruppe fremfor til en børnefamilie.

Den lejer, der har overtaget en almen bolig anvist af kommunen, har herefter oprykningens ret til boligorganisationens øvrige boliger på lige fod med andre lejere, dvs. under forudsætning af, at den pågældende er optaget på boligorganisationens oprykningventeliste.

Har boligorganisationen truffet beslutning efter [§ 8](#) nr. 2 (om fortrinsret ved skilsmisse m.v.), er den anviste husstand også omfattet heraf, se [afsnit 5.7.1](#)

For at den kommunale anvisningsret ikke skal medføre merudgifter for den pågældende afdeling, skal kommunen betale lejen fra det tidspunkt, en bolig er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Boligorganisationen skal derfor så tidligt som muligt give kommunalbestyrelsen besked om, at en bolig bliver til rådighed, således at kommunalbestyrelsen snarest herefter kan tage stilling til, om den vil benytte anvisningsretten. Kommunens forpligtelse til at betale lejen indtræder således fra det tidspunkt, hvor kommunen rent faktisk får lejligheden stillet til rådighed. Dvs., at lejligheden er ryddet, synet, evt. istandsat og klar til indflytning, således at der kan ske genudlejning. I praksis vil det tidspunkt, hvor en lejlighed rent faktisk stilles til rådighed, ofte være forinden opsigelsesperiodens udløb, jf. herved lejelovens regel om udlejers pligt til at søge det lejede genudlejet, hvis boligtageren fraflytter inden opsigelsesvarslets udløb.

Har kommunalbestyrelsen ikke behov for den pågældende bolig, meddeles dette til boligorganisationen, men har boligorganisationen allerede givet kommunalbestyrelsen meddelelse om, at en ledig bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, hæfter kommunalbestyrelsen dog for betaling af lejen, indtil udlejning sker, i en periode maksimalt svarende til almindeligt opsigelsesvarsel.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere garantere for opfyldelsen af den anviste lejers eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen til at bekoste istandsættelse 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. Der skal dog peges på, at Bygge- og Boligstyrelsen er af den opfattelse, at dansk rets almindelige modregningsprincipper finder anvendelse.

Boligorganisationen kan således 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, hvor indskuddet ikke er tilstrækkeligt til at dække lejerens samlede tilsvær til boligorganisationen.

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

For så vidt angår den praktiske administration af det kommunale tilsvær i henhold til garantiforpligtelsen bør kommunalbestyrelsen træffe en udtrykkelig beslutning om, hvorvidt den vil opfylde sit tilsvær 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 retningslinier 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 det kommunale tilsvær. Omfatter retsforfølgningen tillige andre krav end istandsættelsesudgifter ved fraflytning, må omkostningerne deles forholdsmæssigt.

Den kommunale garantiforpligtelse gælder til vedkommende lejers lejekontrakt ophører.

Kommunens garantiforpligtelse bortfalder derfor ved lejerens fraflytning eller bytning til anden bolig. Det gælder også, hvis lejeren flytter til en anden bolig inden for samme boligorganisation ved oprykning.

Hvis lejeren fraflytter boligen (eller dør), og en anden person i husstanden fortsætter lejemålet, overtager denne samtidig alle forpligtelser overfor **boligorganisationen**, og kommunens garantiforpligtelse bortfalder.

5.2.2. Kommunalbestyrelsen indgår aftale med boligorganisationen om anvisning efter lov om almene boliger (aftalereglen)

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan indgå en aftale om anvisning af boliger, hvis begge er indstillet herpå og for eksempel foretrækker denne løsning fremfor et egentligt krav fra kommunalbestyrelsens side.

I praksis har det vist sig, at mange kommunalbestyrelser og boligorganisationer foretrækker en aftale, der kan være mere fleksibel og måske bedre passer til det lokale behov.

Indgås der en frivillig aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen efter lovens § 59 stk. 2, kan de to parter frit aftale, hvilke af organisationens boliger, der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Der kan f.eks. være tale om kun at stille boliger til rådighed af de størrelser, der erfaringsmæssigt er behov for.

Der er ikke fastsat grænser for, hvor mange af boligorganisationens boliger, der må stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen ved en frivillig aftale. I en kommune med få almene familieboliger kan det ikke afvises, at kommunalbestyrelsens behov for boliger til anvisning til boligsøgende med påtrængende boligbehov i perioder kan være af et sådant omfang, at en meget stor andel af de ledige almene familieboliger kan anvendes hertil.

Kommunalbestyrelsen kan imidlertid ikke stille krav om at få mere end 1/4 af boligerne stillet til rådighed til kommunal anvisning efter loven. Derimod kan der som nævnt stilles krav om yderligere et antal efter byfornyelsesloven, jf. [afsnit 5.2.4](#) Al kommunal anvisning herudover må ske ved aftale.

Er der enighed herom mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, kan det imidlertid godt aftales, at et kommunalt krav omfattende hver fjerde ledige bolig suppleres med en aftale, der herudover stiller et yderligere antal boliger til rådighed til kommunal anvisning.

Der er principielt ingen forskel på hvilke grupper, der kan anvises efter § 59 stk. 1, og § 59 stk. 2. Der er alene tale om forskel med hensyn til grundlaget for at udvælge de pågældende boliger, der stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. I begge tilfælde drejer det sig om at fremskaffe boliger til løsning af påtrængende boligsociale opgaver.

På samme måde gælder en række af de øvrige forhold, som er nævnt under 5.2.1. tilsvarende for kommunal anvisning efter 59, stk. 2, hvorfor der i det hele henvises til 5.2.1. Det gælder vedrørende afvisning, venteliste, husstandssammensætning og boligstørrelse samt oprykning.

Det er tilkendegivet i forbindelse med ophævelse af reglerne for kommunale pensionistboliger, at de almene boliger, der tidligere var udlejet til kommunen som kommunale pensionistboliger, også efterfølgende kan anvendes til anvisning af ældre - på grundlag af en aftale indgået i henhold til lovens § 59 stk. 2. Derimod kan der ikke længere ske udlejning direkte til kommunen med henblik på videreudlejning (fremleje) til pensionister. Aftalen og lejeforholdet skal indgås direkte mellem boligorganisationen og den pensionist, der får boligen anvist.

For at den kommunale anvisningsret ikke skal medføre merudgifter for den pågældende afdeling, skal kommunen betale lejen fra det tidspunkt, en bolig er stillet til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Der henvises i øvrigt til [afsnit 5.2.1](#)

Kommunalbestyrelsen skal endvidere garantere for opfyldelsen af den anviste lejers eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen til at bære istandsættelse ved fraflytning. Der henvises i øvrigt til [afsnit 5.2.1](#)

5.2.3. Udvidet kommunal anvisningsret af hensyn til beboersammensætningen

En mere afbalanceret beboersammensætning vil kunne søges opnået ved, at kommunalbestyrelsen kombinerer reglerne om forudgående kommunal godkendelse af en boligorganisations udlejning af ledige boliger med kommunal anvisning af ledige boliger.

Udover at kommunalbestyrelsen uden forudgående henvendelse fra en boligorganisation vil kunne beslutte, at der skal ske kommunal godkendelse af udlejningen, vil også en boligorganisation hvis den finder, at der er behov for en indsats over for sociale problemer i en afdeling - kunne rette henvendelse til kommunen med anmodning om, at kommunalbestyrelsen tager denne mulighed for kommunal godkendelse i anvendelse.

Kombinationen af godkendelses- og anvisningsreglerne forudsættes at skulle ske på følgende måde:

En boligsøgende er ifølge sit ventelistenummer berettiget til en ledig bolig. Kommunalbestyrelsen, som forudgående skal godkende lejemålets indgåelse, jf. nedenfor under [afsnit 10.1.1](#), skønner, dels at den pågældende har særlige sociale problemer, dels at den pågældende afdeling i forvejen har en overvægt af sådanne lejere.

Kommunalbestyrelsen tilbyder derfor den pågældende en bolig i en anden almen afdeling, som ikke har disse problemer enten i samme boligorganisation eller i andre boligorganisationers afdelinger inden for kommunen. Den boligsøgende vil eventuelt kunne tilbydes valget mellem flere boliger. Den eller de tilbudte boliger vil være omfattet af den kommunale anvisningsret, og der kan enten være tale om en bolig, der allerede er ledig, eller som i nær fremtid bliver det.

Den boligsøgende kan så frit vælge mellem den/de af kommunalbestyrelsen tilbudte bolig(er) og den ifølge ventelistenummeret oprindeligt ansøgte bolig.

Som det fremgår, bygger ordningen på absolut frivillighed hos den boligsøgende. Når kommunalbestyrelsen tilbyder den boligsøgende en anden bolig, må den derfor give klar besked om den boligsøgendes ret til at sige nej tak til tilbudet for i stedet at flytte ind i den bolig, der var ledig efter ventelistesystemet.

Den besked, kommunen skal give den boligsøgende om dennes ret til at afslå tilbudet, bør være både mundtlig og skriftlig.

Det skal understreges, at den ovenfor skitserede ordning omfatter alle personer med særlige sociale problemer og ikke blot bestemte grupper. Kommunalbestyrelsen må derfor - inden den tilbyder den boligsøgende en anden bolig - foretage en vurdering ud fra individuelle sociale kriterier af, om den pågældende vil forstærke de eksisterende generelle sociale problemer i afdelingen.

Det vil ikke kunne udelukkes, at der vil kunne opstå udlejningsproblemer med deraf følgende tab i den afdeling, der har sociale problemer,

når kommunalbestyrelsen anviser i henhold til ovennævnte ordning. Kommunalbestyrelsen vil i henhold til lovens § 59 stk. 4, kunne dække sådanne lejetab helt eller delvist.

Kommunalbestyrelsen vil i den forbindelse kunne beslutte at gøre dækningen betinget af, at boligorganisationen eller afdelingen selv afholder en del af udgifterne til dækning af lejetabet. Kommunalbestyrelsens beslutning om fordeling af lejetab vil således naturligt forudsætte en drøftelse mellem boligorganisation og kommune.

For så vidt angår den del af lejetabet, som ikke dækkes af kommunen, forudsættes denne del så vidt muligt dækket af midler fra boligorganisationens dispositionsfond, således at den enkelte afdeling ikke belastes økonomisk.

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

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 § 42, stk. 1.

Det er en forudsætning for denne beslutning, at halvdelen af de ledige boliger i kommunens egne beboelsesejendomme også anvendes til genhusning.

Når en bolig, som efter aftale skal stilles til rådighed for genhusning efter byfornyelseslovens § 42, stk. 1, jf. stk. 4, bliver ledig, skal boligorganisationen anmelde den til kommunalbestyrelsen senest 2 uger efter, at boligen er opsagt.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at meddele boligorganisationen, om man ønsker en ledig bolig anvendt til genhusning inden 2 uger efter, at boligen er anmeldt ledig. Har boligorganisationen ikke modtaget denne meddelelse fra kommunalbestyrelsen indenfor de 2 uger, kan boligorganisationen frit udleje boligen efter de almindelige regler.

I modsætning til anvisningsretten efter de almene udlejningsregler, stilles der ikke krav om, at en ledig bolig til genhusning anmeldes til kommunalbestyrelsen. Såfremt denne ønskes overtaget (ved oprykning) af en boligsøgende, der allerede har bolig i samme ejendom (afdeling).

Kommunen skal 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 §§ 42 og 43 i lov om byfornyelse og boligforbedring (lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer) samt til Boligstyrelsens cirkulære af 26. november 1985 om erstatningsboliger m.v.

5.2.5. Uformel anvisning

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

Dette indebærer, at 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.

I denne forbindelse skal opmærksomheden specielt henledes på lovens § 59 stk. 2, hvor det er anført, at kommunalbestyrelsens garantiforpligtelser gælder ved anvisning, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen - dvs. uden 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 skal tilføjes, at boligorganisationen har pligt til at gennemføre sådanne krav, da de ellers optræder som fraflytningstab i afdelingerne.

5.3. Anvisning efter særlige sociale kriterier

Hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen finder, at der er behov derfor, kan de indgå aftale om, at en del af boligorganisationens boliger skal anvises af boligorganisationen efter særlige sociale kriterier, jf. lovens § 60

Hensigten med reglen er at give mulighed for at tilgodese de grupper af boligsøgende, der normalt ikke ville komme i betragtning til en kommunalt anvist bolig, men dog har et boligbehov af så presserende karakter, at en sædvanlig ventelistetildeling vil være for langvarig til at løse de pågældendes boligbehov inden for en rimelig periode.

Indgåelse af en aftale om anvisning efter særlige sociale kriterier aftale forudsætter, at der i forvejen er etableret kommunal anvisning efter lovens § 59 stk. 1 eller 2, til mindst 1/8 af de ledige familieboliger i boligorganisationen.

Ved udlejning efter særlige sociale kriterier gælder reglerne i bekendtgørelsen om ventelister og oprykningsventelister ikke. De boligsøgende på ventelister og oprykningsventelister må derfor respektere, at de pågældende boliger lejes ud efter andre regler, jf. bekendtgørelsens § 1 stk. 5.

Aftalen kan højst omfatte 1/4 af de ledige boliger.

Kriterierne kan fastsættes for alle boligorganisationens afdelinger i kommunen eller begrænses til kun at omfatte afdelinger i en bestemt bydel, eventuelt kun en enkelt afdeling.

De særlige sociale udlejningskriterier skal udformes i et samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Kriterierne skal offentliggøres af kommunalbestyrelsen. Dette skal som minimum ske i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af kriterierne, men kan/bør også ske ved annoncering i dagblade.

Det forudsættes desuden, at boligorganisationen oplyser de boligsøgende om kriterierne bl.a. ved konkrete henvendelser herom.

De særlige sociale kriterier, der kan fastsættes lokalt, giver mulighed for, at boligorganisationen for et begrænset antal af de almene boliger i kommunen kan udøve sociale skøn i forbindelse med tildelingen af boliger.

Behovet for anvendelse af særlige sociale kriterier varierer fra kommune til kommune. Derfor er det overladt til kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i forening at fastsætte disse kriterier ud fra det lokale behov.

Som eksempler på, hvilke grupper af boligsøgende, der kan tilgodeses ved de særlige sociale kriterier, kan dog peges på:

1. Skilsmisseramte.
2. Boligsøgende med indkomster under en vis grænse (som ønskes tilgodeset med boliger i den billige del af den almene boligmasse).
3. Boligsøgende med fysiske handicap (som ønskes tilgodeset med mere handicapegnede boliger).

4. Tilflyttende boligsøgende, som er tilbudt beskæftigelse i kommunen, eller som tilflytter kommunen af arbejdsbetingede grunde i øvrigt (f.eks. forflyttelse).

5. Ældre med behov for snarlig flytning til en ældreegnet bolig.

Det skal dog understreges, at denne liste kun er vejledende og ikke kan anses for udtømmende. Der kan være andre kriterier, som anses for væsentligere til at dække det lokale behov for udlejning efter sociale kriterier.

Der kan ikke fastsættes et kriterium, som angiver en minimumsgrænse for de boligsøgendes indkomster (indtægtsgrænse) for tildeling af boliger.

Der kan ikke fastsættes et kriterium, der udelukkende angiver bopæl i kommunen som adgangskriterium til de pågældende boliger. Derimod kan der godt fastsættes et kriterium, der særligt tilgodeser kommunens egne borgere i tilknytning til et andet socialt kriterium f.eks. skilsmisseramte med bopæl i kommunen.

Det bemærkes, at hvor boligorganisationen har etableret individuelle bofællesskaber, det vil sige bofællesskaber, hvor den enkelte lejer disponerer over egen bolig med bad og køkken samt derudover et fællesareal sammen med et mindre antal andre lejere f.eks. i et opgangsfællesskab, kan det have betydning, at der sikres en hensigtsmæssig sammensætning af bofællesskabet. En mulighed herfor kan sikres ved, at boliger i sådanne individuelle bofællesskaber efter aftale med kommunalbestyrelsen udlejes efter særlige sociale kriterier.

En anden mulighed for at sikre en hensigtsmæssig sammensætning af et sådant bofællesskab er, at kommunalbestyrelsen foretager anvisning til boligerne, jf. [afsnit 5.2](#)

Boligorganisationen kan anmode de boligsøgende om de oplysninger, som er nødvendige for dokumentation af, om de pågældende opfylder de særlige kriterier.

Boligorganisationen kan ikke selv indhente oplysninger om de boligsøgende hos offentlige myndigheder eller arbejdsgivere.

Finder boligorganisationen, at der er tvivl om dokumentationens rigtighed, kan den henvise de pågældende til kommunen med henblik på, at denne kontrollerer den boligsøgendes oplysninger, i det omfang der er adgang hertil. Angående indhentning af oplysninger om de boligsøgendes økonomiske og personlige forhold henvises i øvrigt til [afsnit 10](#) vedrørende kommunale godkendelsesordninger.

Ved udlejning efter særlige sociale kriterier foretager boligorganisationen en konkret vurdering af hver enkelt boligsøgers boligbehov, og udlejning kan derfor ikke ske efter en egentlig venteliste. Det vil dog være hensigtsmæssigt, at organisationen etablerer en form for opnotering af de boligsøgende. Men kun for så vidt som de pågældende opfylder (et eller flere af) de fastsatte kriterier.

Der kan imidlertid i tilknytning til de særlige sociale kriterier udarbejdes retningslinier, der så vidt muligt angiver, hvem der skal tilgodeses i en situation med flere ansøgere. Dette kan f.eks. ske i form af en prioritering af disse kriterier, således at det for eksempel angives hvilke kriterier, der går forud for andre.

Boligorganisationen kan dog også ud fra de opstillede retningslinier foretage det afgørende skøn over hvilken boligsøgende, der skal gå forud i en konkret situation med flere ansøgere.

Boligorganisationen kan afvise udlejning til boligsøgende, som ikke anses for berettigede efter de fastsatte kriterier. Boligorganisationen kan henvise de boligsøgende til i stedet at lade sig skrive op på boligorganisationens almindelige venteliste.

Der er ikke nogen egentlig klageadgang for boligsøgende, der er blevet afvist i denne sammenhæng. De pågældende boligsøgende kan imidlertid altid henvende sig til kommunen som tilsynsmyndighed for boligorganisationen. Kommunalbestyrelsen må herefter vurdere, om man finder, at der er grundlag for at tage den afviste boligsøgendes klage op til nærmere behandling. Finder kommunalbestyrelsen, at den pågældende boligsøgende er blevet uberettiget afvist, må dette påpeges over for boligorganisationen. Tilsynsvirksomhed af denne karakter anses ikke for at være kommunal anvisning, jf. [afsnit 5.2.5](#)

De almindelige bestemmelser om husstandsstørrelse i forhold til boligstørrelse m.v. skal overholdes ved anvisning efter særlige sociale kriterier. I modsætning til, hvad der gælder ved den kommunale anvisning, jf. [afsnit 5.2](#), kan dette krav ikke fraviges ved udlejning efter særlige sociale kriterier. Har boligorganisationen truffet beslutning om lempelse af kravet til udlejning af 3-rumsboliger (så disse kan udlejes til par), gælder dette også ved anvisningen efter sociale kriterier.

På samme måde som ved kommunal anvisning, er de lejere, der har overtaget en bolig efter særlige sociale kriterier, omfattet af de sædvanlige rettigheder med hensyn til oprykning m.v. på lige fod med andre lejere.

Kommunalbestyrelsen kan ikke foretage anvisning til de boliger, der efter aftalen skal udlejes efter særlige sociale kriterier.

Det er boligorganisationen, der administrerer udlejningen efter de aftalte kriterier.

Kommunalbestyrelsen kan eventuelt henvise boligsøgende til at søge en bolig i boligorganisationen efter de særlige sociale kriterier, såfremt den finder, at de er omfattet af disse kriterier.

Såfremt kommunalbestyrelsen anmoder boligorganisationen om at udleje til en bestemt boligsøgende, opfattes dette som uformel anvisning og medfører som sådan en økonomisk forpligtelse for kommunen efter de gældende regler, jf. [afsnit 5.2.5](#)

5.3.1. Anvisning til husstande med stærkt bevægelseshæmmede

Efter lovens [§ 109](#) stk. 3, kan kommunalbestyrelsen tillade almene familieboliger opført med et bruttoetageareal større end 110 m² med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst eet medlem skal være stærkt bevægelseshæmmede.

Ved bedømmelsen af om en person er stærkt bevægelseshæmmede i lovens forstand, må, 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.

Det er dog ikke en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn, at den pågældende bolig opføres med henblik på udlejning til en bestemt husstand. Kommunalbestyrelsen kan derfor efter en konkret behovsvurdering tillade sådanne boliger opført for at dække et eventuelt fremtidigt behov herfor.

Det forhold, at boliger opført efter lovens [§ 109](#) stk. 3, er tiltænkt husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst et medlem skal være stærkt bevægelseshæmmede, hindrer ikke, at boligen senere, i tilfælde af at den ikke kan udlejes til denne personkreds, udlejes til andre.

Kommunalbestyrelsen indestår for eventuelle lejetab som følge af vanskeligheder med udlejning af de nævnte boliger, jf. lovens [§ 109](#) stk. 4, uanset om kommunalbestyrelsen har anvisningsret eller ej.

Kommunalbestyrelsen kan ved tilsagnet om opførelse af boligerne forbeholde sig anvisningsretten til boligerne, jf. lovens [§ 109](#) stk. 5. Udnytter kommunalbestyrelsen efterfølgende anvisningsretten, påtager kommunen sig tilsvarende økonomiske forpligtelser over for den

almene boligafdeling, som hvis den kommunale anvisningsret efter § 59 var anvendt, dvs. garanti for lejetab og boligtagerens kontraktmæssige forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning, jf. afsnit 5.2.1

5.4. Kollektive bofællesskaber

Udover de ovenfor under afsnit 5.3. nævnte tilfælde, er der mulighed for etablering af kollektive bofællesskaber uden om ventelistesystemet. Bestemmelserne indebærer, at der ved udlejning til etablering af særlige bofællesskaber ses bort fra fortrinsretten til store boliger for børnefamilier.

Bestemmelserne findes i lovens § 51 stk. 2 og 3.

Der er igen tale om en aftalemulighed mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen/amtsrådet. Såfremt boligorganisationen ikke ønsker at indgå aftale, er den ikke forpligtet hertil. Hvis boligorganisationen vil udleje den pågældende bolig direkte til bofællesskabet, skal dette dog godkendes på forhånd af kommunalbestyrelsen.

Såfremt der ikke kan indgås aftale, kan kommunalbestyrelsen stille krav om at få boliger stillet til rådighed til samme formål efter de almindelige regler om kommunal anvisningsret, jf. § 59 stk. 1 (fjerdedelsreglen).

Det er kun kollektive bofællesskaber for beboere med særligt socialt betingede behov for at bo i bofællesskab, der er omfattet af mulighederne i § 51 stk. 2 og 3.

Betingelserne for oprettelse af de særlige kollektive bofællesskaber er nærmere beskrevet i kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte, herunder særligt § 24 a, stk. 1, nr. 1 og 2, samt i kapitel 12 a i vejledning om individuel boligstøtte, hvortil der henvises.

Personkredsen til de særlige bofællesskaber er personer, som ønsker at flytte i bofællesskab, og som har et særligt socialt betinget behov for at bo i en bofællesskabsbolig. Det er kommunalbestyrelsen/amtsrådet, der vurderer, om de pågældende skønnes at have behov for at bo i et bofællesskab af denne art.

Bofællesskabet kan også omfatte nærtstående til de berettigede bofællesskabsdeltagere, dvs. børn, søskende, ægtefælle, samlever og andre med en nær tilknytning til de pågældende.

Det enkelte bofællesskab skal omfatte mindst tre personer, som opfylder betingelserne for at kunne flytte i et kollektivt bofællesskab, dvs. som har det særlige sociale behov herfor, jf. ovenfor.

Den bolig, der udlejes til bofællesskabet, skal omfatte mindst et beboelsesrum mere end antallet af beboere (et fællesrum). Det er Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at hvis et køkken er indrettet som alrum, kan det medregnes som beboelsesrum (fællesrum), hvis det areal, der ikke anvendes til køkkenfunktioner, udgør 18 m² eller mere.

Kollektive bofællesskaber kan herefter etableres enten ved boligorganisationens udlejning af almene boliger direkte til et kollektivt bofællesskab eller ved udlejning til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, der herefter videreudlejer til et kollektivt bofællesskab.

Der kan lejes ud direkte til et kollektivt bofællesskab ved, at boligorganisationen indgår lejeaftale med bofællesskabet som helhed og/eller de enkelte medlemmer af bofællesskabet.

Hvis der lejes ud direkte til bofællesskabet, er det en forudsætning, at kommunalbestyrelsen godkender udlejningen på forhånd. Det er kommunens ansvar at påse, at bofællesskabet kun omfatter boligsøgende, der opfylder kravene til at bo i denne type bofællesskab, dvs. mindst tre personer med særligt socialt behov samt eventuelle nærtstående til disse, jf. ovenfor.

Ved direkte udlejning gælder reglerne om kommunens betaling af leje og om kommunal garanti for istandsættelse ved fraflytning på samme måde som ved kommunal anvisning efter lovens § 59 stk. 1.

Som den anden mulighed for etablering af særlige kollektive bofællesskaber kan der ske udlejning til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, som herefter videreudlejer til bofællesskabet/de enkelte bofællesskabsdeltagere. Kommunen eller amtet vil hermed fungere som fremlejer, hvorved de enkelte beboere i bofællesskabet får status som fremlejetagere.

Hvis boligorganisationen udlejer en bolig til en lejer, der ikke har til hensigt selv at anvende boligen til beboelse, f.eks. en kommune eller et amt, der videreudlejer, betragtes dette pr. definition som et erhvervslejerforhold, jf. lovens § 45 stk. 2, 2. pkt., og bekendtgørelse nr. 90 af 5. februar 1992 af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. Boligorganisationen bør - uanset dette - søge at sikre sig dækning for balancelejen i sin aftale med kommunen eller amtsrådet.

Det følger af lejerforholdet, at det er kommunen henholdsvis amtet, der betaler husleje og istandsættelsesudgifter ved fraflytning i den situation, hvor kommunen eller amtet står som lejer.

Den enkelte bofællesskabsdeltager betaler leje til kommunen eller amtet i overensstemmelse med den indgåede lejeaftale mellem den pågældende og kommunen/amtet. Lejefastsættelsen i fremlejerforholdet (mellem kommune og bofællesskabsdeltageren) følger reglerne i den almindelige lejelovgivning.

Kommunen/amtet kan risikere nedsættelse af lejen ved en boligretssag, og der kan så eventuelt blive tale om en difference i forhold til den med boligorganisationen aftalte leje. I så fald må differencen dækkes af kommunen/amtet, som altså kan risikere tab.

Der bør ikke være mulighed for, at kommunen/amtet i sin egenskab af fremlejer får gevinst ved denne form for udlejning.

Det er fundet rimeligt, at deltagere i et bofællesskab, som er etableret via kommunal eller amtslig fremleje, ligestilles i beboerdemokratisk henseende med et bofællesskab, som er etableret ved direkte leje hos boligorganisationen. Retten til medindflydelse er derfor overladt til bofællesskaberne. Det betyder, at deltagelse i afdelingsmøder og afstemninger ikke kan ske ved repræsentanter for kommunen eller amtet, men skal ske ved bofællesskabets medlemmer. Det enkelte bofællesskab kan dog ikke tildeles flere stemmer end øvrige husstande (dvs. normalt to stemmer pr. husstand).

Forholdet mellem fremlejer (kommune eller amt) og fremlejetager er i øvrigt reguleret af lejelovgivningen. Fremlejer er i sin egenskab af videreudlejer ansvarlig for, at lejelovgivningens regler overholdes.

5.5. Anvisning og udlejning til flygtninge

De flygtninge, der er tale om, er de samme som de, hvortil der efter særlige regler i lov om individuel boligstøtte kan ydes lån til betaling af beboerindskud m.v., jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte.

Der henvises til punkt 16.2. i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om individuel boligstøtte, juni 1996.

Kommunalbestyrelsen kan sikre boliger til flygtninge ved hjælp af den kommunale anvisningsret efter lovens § 59 stk. 1-3.

I forbindelse hermed gælder de sædvanlige regler om kommunens betaling af leje, indtil udlejning sker, samt om kommunal garanti for istandsættelse af boligen ved fraflytning, jf. ovenfor.

Der kan også være tale om, at boligorganisationen udlejer ledige boliger direkte til flygtninge.

Såfremt der er tale om en udlejning af en almen familiebolig eller ungdomsbolig gælder reglerne om kommunal garanti for istandsættelse ved fraflytning tilsvarende, men kun under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde på forhånd har godkendt boligorganisationens udlejning til de pågældende flygtninge, jf. lovens § 62 stk. 1.

Reglen gælder tilsvarende, hvis udlejningen sker gennem en fællesanvisning el. lign, jf. lovens § 52 stk. 2.

Når den pågældende flygtning fraflytter, skal der ske en opgørelse efter de sædvanlige fraflytningsregler.

Den kommunale garanti gælder, indtil lejekontrakten ophører, også selv om vedkommendes status som flygtning i mellemtiden ophører. Hvis flygtningen fraflytter boligen, men andre personer i husstanden fortsætter lejemålet, er disse personers status som flygtninge eller ikke flygtninge afgørende for, om kommunens garanti kan videreføres. Kommunalbestyrelsen skal orienteres om fraflytningen, og hvis kommunens garanti skal videreføres, skal den, der fortsætter lejemålet, godkendes efter § 62, stk. 1, hvis vedkommende har status som flygtning.

Hvis den, der fortsætter lejemålet, ikke har flygtningestatus, indtræder den pågældende i den tidligere lejers forpligtelser over for boligorganisationen, men den kommunale garanti bortfalder.

Uanset om kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter bekendtgørelsens § 61 om kommunal godkendelse af hver enkelt udlejning, gælder der særlige bestemmelser for kommunal godkendelse af udlejning af almene familie- og ungdomsboliger til flygtninge.

Som nævnt er kommunalbestyrelsens godkendelse en forudsætning for, at reglerne om kommunal garanti for istandsættelse ved fraflytning også gælder i den situation, hvor en flygtning tildeles en bolig ved direkte udlejning fra boligorganisationen - hvor der altså ikke er tale om en kommunal anvisning.

Sker udlejningen fra boligorganisationen uden indhentning af kommunalbestyrelsens godkendelse, er der ingen kommunal garanti for istandsættelse ved fraflytning.

Det er ikke tilstrækkeligt, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med udlejningen har imødekommet flygtningens ansøgning om individuel boligstøtte. Der skal foreligge en særlig godkendelse af flygtningens overtagelse af boligen.

Det bemærkes, at reglerne om afslag er helt ens for kommunale godkendelsesordninger i henhold til § 61 og § 62 i lov om almene boliger m.v. Reglerne er nærmere omtalt nedenfor under afsnit 10

Afviser kommunalbestyrelsen en udlejning til den boligsøgende, 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.

Reglerne om klageadgang og klagevejledning er ligeledes ens for de to godkendelsesordninger.

En afvisning af en flygtning under hensyn til, at husstandsindkomsten er for lav i forhold til boligafgiften, eller under hensyn til den boligsøgendes personlige forhold, kan påklages til det sociale ankenævn, jf. nærmere herom nedenfor under afsnit 10.3

De udgifter, som kommunen får i forbindelse med udlejning til flygtninge som følge af lejetab eller udgifter til istandsættelse ved fraflytning, refunderes fuldt ud af staten.

Opgørelse over de af kommunen afholdte udgifter sendes til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, som på grundlag heraf udbetaler refusionen kvartalsvis bagud.

Flygtningen skal dog betale eventuelle skyldige beløb vedrørende istandsættelsesforpligtelsen til kommunen i løbet af højst 5 år efter fraflytningen. Afdragsordningen skal afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

Det forudsættes, at kommunen indbetaler eventuelt inddrevne beløb fra lejeren til statskassen.

5.6. Fortrinsrettigheder for boligsøgende uden bolig i boligorganisationen

Dette afsnit handler om boligorganisationens udlejning af almene familieboliger, jf. lovens § 51 stk. 1.

For at sikre en generel hensigtsmæssig udnyttelse af almene familieboliger, gælder visse fortrinsregler, når det skal afgøres, hvem af flere ansøgere, der skal have tilbudt en ledig bolig.

Fortrinsrettighederne kan opdeles i to væsentligt forskellige hovedgrupper. Den ene omfatter de boligsøgende, som allerede har en bolig i boligorganisationen, se nærmere herom i afsnit 5.7, om oprykningens ret. Den anden, som omtales i dette afsnit, omfatter boligsøgende, der ikke har bolig i boligorganisationen i forvejen.

For boligsøgende på boligorganisationens venteliste er der 2 forhold, som giver fortrin, nemlig hvis man har børn eller er ældre/handicappet.

5.6.1. Fortrinsret for husstande med børn

Af bekendtgørelsens § 4 fremgår, at boligsøgende med børn i husstanden har fortrinsret til større boliger, dvs. boliger med 3 og flere beboelsesrum.

Boligorganisationens bestyrelse kan dog beslutte, at også par uden børn skal kunne få 3-rumsboliger i lige konkurrence med børnehusstande, jf. nedenfor om bekendtgørelsens § 4 stk. 2.

Derimod er det uden betydning for børnehusstandes fortrinsret, om husstanden omfatter een eller flere voksne. Enlige med børn er således sidestillet med ægtepar med børn eller andre par med børn.

I praksis skal boligorganisationen ved udlejningen springe de boligsøgende på ventelisten over, som ikke opfylder kravet om børn i husstanden, når en ledig bolig har 3 eller flere rum. Opfylder kun en boligsøgende børnekravet, skal boligen udlejes til denne. Er der ingen boligsøgende med børn på ventelisten, skal boligen tilbydes den, der står øverst på ventelisten, uanset antallet af voksne i husstanden og uanset boligens størrelse. Dog skal boligen tilbydes til par, hvis der er truffet beslutning efter § 4 stk. 2, i bekendtgørelsen, jf. nedenfor.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at eventuelle beslutninger efter tidligere regelsæt om, at 2-rumsboliger fortrinsvis skal udlejes til husstande med 2 personer, ikke er gyldige længere. Det samme gælder beslutninger om at 1-rumsboliger kun må lejes ud til enlige. Det er pladsen på ventelisten, der er afgørende, jf. bekendtgørelsens § 2 stk. 1, og § 16 hvoraf fremgår, at der ikke kan gives boligsøgende videregående fortrinsrettigheder end anført i §§ 2-9 og § 13

Ved beboelsesrum forstås (i bekendtgørelsen og i denne vejledning) ethvert selvstændigt værelse eller kammer, uanset størrelse. Køkken, badeværelse, entre og bryggers tæller ikke med som beboelsesrum.

Hvis der er tale om boliger, der er små i forhold til antallet af beboelsesrum, kan boligerne i visse tilfælde udlejes, som om de havde færre

rum end de faktisk har. Det gælder efter bekendtgørelsens § 5 for boliger med 4 beboelsesrum, der ikke er større end 90 m(2). Yderligere gælder det for lejligheder med 3 rum, der ikke er større end 70 m(2). Eksempelvis vil en 3-rumsbolig på 70 m(2) kunne lejes ud til en enlig boligsøgende, selv om der længere nede på ventelisten står husstande med børn.

Boligorganisationen har ikke pligt til at udleje små boliger efter denne bestemmelse. Det kan besluttes, at den kun skal gælde i nogle af boligorganisationens afdelinger, men de enkelte boligsøgende må ikke behandles forskelligt.

Boligorganisationens beslutning om at anvende bestemmelsen bør afhænge af den aktuelle fordeling af boliger i de enkelte afdelinger, sammenholdt med det lokale behov for boliger. En ændret beslutning kan kun gælde for fremtiden.

Ved opgørelsen af bruttoetagearealet i relation til udlejningsreglerne skal man anvende den opgørelsesmåde, som gælder for arealberegning i lov om individuel boligstøtte. Herom henvises til Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 617 af 8. juli 1992 om beregning af boligens bruttoetageareal i henhold til boligstøtteleven. Opmærksomheden henledes på, at det som regel ikke er det samme areal, som anvendes i forbindelse med støtte til opførelse af alment byggeri. Den væsentligste forskel på de 2 opgørelsesmåder er, at der i opgørelsen efter den individuelle boligstøttelov tillægges den enkelte bolig en andel af fællesarealet.

Da fortrinsretten afhænger af, om den boligsøgende mindst har et barn, er det væsentligt at fastslå, hvornår børn medregnes.

Som børn anses som udgangspunkt sådanne husstandsmedlemmer, der efter reglerne i lov om individuel boligstøtte kan medregnes som børn. For at et barn efter lov om individuel boligstøtte kan tages i betragtning, skal barnet være under 23 år.

Børn i boligstøttelovens forstand er biologiske børn, adoptivbørn, børnebørn eller plejebørn, som bor sammen med deres forældre, bedsteforældre eller plejeforældre, og som i øvrigt opfylder lovens aldersbetingelse. Børn i familiepleje med en tidsbegrænset plejetilladelse er ligeledes omfattet.

Det er endvidere en betingelse, at barnet bor i den pågældende bolig. Barnet kan dog medregnes selv om det midlertidigt er fraværende, f.eks. hos en plejefamilie eller på en kostskole.

Med virkning pr. 1. januar 1996 blev myndighedslovens kap. 2 afløst af lov om forældremyndighed og samvær. Herefter skal aftalen om fælles forældremyndighed blot anmeldes til statsamtet henholdsvis til overpræsidiat. Der sker således ikke nogen prøvelse af aftalen.

Det er derfor fundet hensigtsmæssigt, at der er overensstemmelse mellem udlejningsreglerne og reglerne i lov om forældremyndighed og samvær.

Dette indebærer, at forældre, som har aftalt fælles forældremyndighed og anmeldt aftalen til statsamtet henholdsvis overpræsidiat, herefter kan medregne barnet/børnene ved tildeling af en almen familiebolig, uanset opholdets varighed. Der stilles således ikke længere krav om, at barnet/børnene opholder sig halvdelen af tiden hos den boligsøgende.

Herudover gælder, at forældre med samværsret ligestilles med forældre som har aftalt fælles forældremyndighed således, at barnet/børnene kan medregnes ved tildeling af almene familieboliger.

Baggrunden herfor er bl.a. varetagelsen af barnets tarv, samt at samfundsudviklingen igennem de senere år har medført, at der er flere familier med 'dele-børn'.

Dette indebærer således, at et 'dele-barn', uanset om det formelle grundlag er en anmeldt aftalt fælles forældremyndighed eller en samværsret, og uanset hvor lang tid barnet/børnene opholder sig hos hver af forældrene, for begge forældre giver adgang til en bolig med tre eller flere rum.

Det bemærkes, at de omtalte retningslinier alene har reel betydning, hvis lejeren ikke i forvejen har et 'fastboende' barn, idet et 'fastboende' barn giver adgang til en stor lejlighed, jf. ovenfor.

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

Endelig kan medregnes hjemmeboende handicappede børn over 23 år, forudsat de modtager pension fra det offentlige.

Det skal bemærkes, at det er husstandens sammensætning på overtagelsesdatoen, der er afgørende for, om børn kan medregnes.

Boligorganisationen kan forlange nødvendig dokumentation, f.eks. for aftalt fælles forældremyndighed og graviditet.

Boligorganisationens bestyrelse kan efter bekendtgørelsens § 4 stk. 2, træffe beslutning om, at boliger med 3 beboelsesrum kan udlejes til ægtepar, par der lever i registreret partnerskab eller hermed sidestillede par. Det er dog en forudsætning, at det lokale behov for boliger til børnehusstande ikke taler herimod.

Der er ikke noget til hinder for en beslutning om, at reglen kun skal anvendes i bestemte afdelinger.

Boligorganisationens beslutning bør meddeles kommunalbestyrelsen, ligesom de boligsøgende bør orienteres om beslutningen, så de kender mulighederne.

Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig boligorganisationens beslutning som et led i tilsynet med udlejningen, jf. bekendtgørelsens § 22

I praksis vil der kunne opstå tvivl om, hvem der falder ind under betegnelsen 'hermed sidestillede par'. Det er kun par, som lever i ægteskabslignende samlivsforhold af mere varig karakter, der vil kunne falde ind under bestemmelsen. Men det er op til boligorganisationen at foretage en nærmere vurdering af forholdene.

I øvrigt bør boligorganisationen ved indgåelsen af lejekontrakter på grundlag af denne bestemmelse forlange, at begge personer i parforholdet underskriver lejekontrakten som lejere.

Derimod er det styrelsens opfattelse, at boligorganisationen ikke ved udlejningen til par uden børn kan stille et standardkrav om, at begge parter skal forblive boende i lejligheden i 2 år, hvis den ene part senere skal have mulighed for at overtage boligen alene - eller med andre ord: Flytter den ene part inden 2 år, skal den anden også flytte. Et sådant vilkår vil antagelig blive tilsidesat af domstolene. Det er også her forholdene på overtagelsesdatoen, der er afgørende for, om der er tale om et parforhold, som falder ind under bestemmelsen.

Har en boligorganisation truffet beslutning om, at reglen skal gælde, kan beslutningen senere ændres, hvis det viser sig, at boligsøgende med børn ikke kan tilgodeses i rimeligt omfang. Ændringen vil kun kunne få betydning for fremtidige udlejninger.

5.6.2. Fortrinsret for ældre og personer med handicap

§ 6 i bekendtgørelsen indebærer, at der fortsat skal tages sociale hensyn - trods ventelisteprikket.

I det almene byggeri er der 3 kategorier af lejligheder, som ældre og personer med handicap i særlig grad kan rette deres interesse imod:

1. Boliger, som i forbindelse med behandlingen af støtteesøgningen af kommunalbestyrelsen tidligere har været forbeholdt for (klausuleret for) ældre og personer med handicap.

Boliger, som med offentlig støtte efter bilstandsloven er indrettet særligt til ældre og personer med handicap. Der kan f.eks. være tale om fjernelse af dørtrin og ombygning af badeværelser. Sådanne boliger bør efter styrelsens opfattelse ikke retableres ved ledighed, men genudlejes som de er.

Boliger, som generelt må betegnes som egnede for ældre og personer med handicap, f.eks. fordi de ligger i stuetagen uden niveauforskel i adgangsarealet. Til denne kategori hører bl.a. alle de boliger, som i forbindelse med ansøgning om og tildeling af offentlig støtte af kommunalbestyrelsen er erklæret egnet til ældre og handicappede med hensyn til planudformning, placering i bebyggelsen, indretning og udstyr.

Tilhører en boligsøgende de nævnte befolkningsgrupper og står på ventelisten, har vedkommende fortrinsret til de boliger, der er nævnt under 1) og 2) ovenfor, jf. bekendtgørelsens § 6. Derimod har den pågældende ikke fortrinsret til kategori 3) ovenfor (som forudsætter oprykning, se herom i afsnit 5.7).

Det bemærkes, at det - i modsætning til tidligere - er en betingelse, at kommunalbestyrelsen har truffet en udtrykkelig beslutning om en sådan fortrinsret til de nævnte boliger.

Ordningen administreres i øvrigt på følgende måde: Har boligorganisationen en ledig bolig, der falder ind under de 2 nævnte kategorier, skal man derfor gå ned i ventelisteordenen, indtil man finder en boligsøgende ældre eller en boligsøgende med handicap.

Det bemærkes, at kravene om husstandens størrelse og sammensætning, jf. bekendtgørelsens § 4 ikke gælder ved disse udlejninger. De ældre og personer med handicap, som har stået i længst tid på venteliste, vil derfor have krav på en ledig bolig af den nævnte kategori uanset husstandens størrelse og sammensætning.

Er der ingen ældre eller personer med handicap på venteliste til den pågældende bolig, skal den lejes ud på sædvanlig måde efter ventelisten.

Der er ingen faste definitioner, som angiver, hvornår en person er ældre eller har et handicap. Det må bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Lægeerklæringer kan indgå i boligorganisationens vurdering.

Der bør ikke anlægges en fast aldersgrænse for ældre boligsøgende. Som en rettesnor kan man dog gå ud fra, at de fleste boligsøgende i folkepensionsalderen har det behov for en særlig bolig, som bestemmelsen sigter imod. Men det skal samtidig nævnes, at der f.eks. kan være boligsøgende i 50-årsalderen, som kan falde ind under bestemmelsen, f.eks. fordi de har svært ved at klare trapper.

Det skal understreges, at fortrinnsretten også gælder, hvis det er et medlem af den boligsøgendes husstand, f.eks. et barn, der er handicappet.

Kommunalbestyrelsen kan alternativt beslutte, at de omtalte boliger skal udlejes af boligorganisationen efter tilsvarende retningslinier, som gælder for udlejning af almene ældreboliger, dvs. på baggrund af en egentlig visitation. Om udlejning af ældreboliger henvises i øvrigt til afsnit 7.

Såfremt kommunalbestyrelsen ikke træffer en beslutning om udlejning af de pågældende boliger som nævnt ovenfor, dvs. enten efter en særlig venteliste eller efter samme retningslinier som gælder for ældreboliger, skal de pågældende boliger stilles til rådighed for de boligsøgende, som har stået længst tid på den almindelige venteliste.

5.7. Oprykning til boligsøgende med bolig i boligorganisationen

Reglerne om oprykning til boligsøgende står i bekendtgørelsens §§ 7-9 som har overskriften særlige fortrinnsrettigheder. Det særlige står i modsætning til de almindelige fortrinnsrettigheder, således som disse fremgår af bekendtgørelsens §§ 4 og 6.

I praksis indebærer oprykning, at boligorganisationen først skal tilbyde ledige boliger til personer på oprykningventelisten, før de boligsøgende på den almindelige venteliste kommer i betragtning.

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

Hovedprincippet er anført i bekendtgørelsens § 7. Her er det fastslået, at den lejer, der samtidig afgiver en bolig i en af boligorganisationens afdelinger, har fortrinnsret til at overtage en anden ledig bolig i samme boligorganisation.

Fortrinnsretten gælder ikke ved afgivelse af en bolig i en anden boligorganisation eller i en privat udlejningsejendom. Den gælder heller ikke, hvis kun nogle af husstandens medlemmer fraflytter boligen, se dog nedenfor under 5.7.1.

Afgivelsen af en bolig skal ske samtidig med overtagelsen af den nye bolig. Er man fraflyttet boligorganisationen efter normal opsigelsesprocedure, har man ingen oprykning. Det samme gælder i opsigelsesperioden for en lejer, der bindende har opsagt sit lejemål. Er lejemålet opsagt eller ophævet af boligorganisationen, har lejeren heller ingen oprykning, med mindre opsigelsen/ophævelsen underkendes af domstolene.

Der er tale om en egentlig ret, som ikke kan begrænses ved f.eks. at kræve af lejeren, at han/hun stiller en særlig garanti for betaling af en mulig fraflytningsregning.

Boligorganisationen kan træffe beslutning om, at lejeren i forvejen skal have boet et vist tidsrum i boligen. Adgangen til at fastsætte en karenperiode fremgår af bekendtgørelsens § 8 nr. 3. Karenperioden kan højst sættes til 2 år og kan begrænses til at gælde for en enkelt afdeling.

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

En beslutning om at indføre karenstid ved oprykning kan kun ske for fremtiden. Det indebærer, at boligsøgende, der allerede er optaget på oprykningventelisten på tidspunktet for boligorganisationens beslutning om at indføre karenstid, bevarer oprykningens ret uden karenstid.

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

Af bekendtgørelsens § 8 nr. 1, følger, at boligorganisationen kan beslutte, at oprykningens ret ikke skal gælde for lejere i almene ungdomsboliger eller ældreboliger. Derfor kan beslutningen også gå ud på, at oprykning fra disse boligtyper først kan ske efter en vis botid, f.eks. 2 år.

Boligorganisationens beslutninger herom kan ændres med virkning for fremtiden. Det indebærer, at beboere i ungdoms- eller ældreboliger,

der allerede er optaget på oprykningsventelisten bevarer oprykningsretten, selv om der træffes beslutning efter § 8 nr. 1.

Der kan ikke gøres forskel på enkeltpersoner, ligesom der må gælde samme regel i alle boligorganisationens afdelinger - såvel de afdelinger, de unge eller ældre flytter fra, som de afdelinger de ledige boliger befinder sig i. 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. ovenfor, indføre karenstid i enkelte eller alle afdelinger.

Med henblik på at hindre omgåelse af reglerne bør boligorganisationen være opmærksom på, at lejeren faktisk flytter ind i boligen. Der tænkes på omgåelse i form af udnyttelse af oprykningsretten fra f.eks. en lille bolig, som lejeren aldrig har boet i, men formelt har stået som lejer af i en periode.

Regler om husstandens størrelse og sammensætning, jf. § 4 og § 5 gælder tilsvarende ved oprykning.

Det er en forudsætning for at benytte fortrinsretten til boliger med 3 eller flere beboelsesrum, at husstanden omfatter mindst eet barn.

Har boligorganisationen truffet beslutning efter § 4 stk. 2, om, at boliger med 3 rum kan udlejes til ægtepar, eller hermed sidestillede par, har par og husstande med børn lige adgang til 3-rums boliger på oprykningsventelisten.

Oprykning til 4-rums boliger med et bruttoetageareal, der ikke overstiger 90 m²(2) kan ske efter reglerne for 3-rums boliger, jf. bekendtgørelsens § 5

Enlige kan ikke rykke op i boliger med mere end 2 beboelsesrum. Efter bekendtgørelsens § 5 kan 3-rums boliger med et bruttoetageareal, der ikke overstiger 70 m²(2), dog udlejes efter reglerne for 2-rums.

På trods af ovenstående vil man som hidtil altid ved hjælp af oprykningsventelisten kunne få en bolig, der er mindre i rumantal eller kvadratmeter end den nuværende. Enlige beboere i 4-værelses boliger vil eksempelvis altid kunne rykke op i en 3-værelses bolig.

Afvisningsreglen i bekendtgørelsens § 12 gælder også ved oprykning, jf. afsnit 8

Af bekendtgørelsens § 9 fremgår, i hvilken rækkefølge de boligsøgende på oprykningsventelisten skal tilbydes ledige boliger.

Førsteret har den boligsøgende, som afgiver en anden bolig i samme afdeling, som står øverst på listen, og som opfylder størrelseskravene.

Derefter følger de øvrige på listen, inklusive personer, der er skrevet på efter den særlige bestemmelse i bekendtgørelsens § 8 nr. 2, om personer, der er ramt af skilsmisse, separation eller brudt parforhold. Se nærmere om sidstnævnte nedenfor i afsnit 5.7.1

Den tredje gruppe af boligsøgende derefter bliver dem, der står på den almindelige venteliste.

Det skal understreges, at 2 afdelinger med et vist fællesskab ikke kan betragtes som een afdeling i relation til oprykningsreglerne.

Er der etableret en fælles oprykningsventeliste mellem flere boligorganisationer, ændres rækkefølgen, idet tredje gruppe bliver lejere, der afgiver en bolig i en anden boligorganisation, som er med i samarbejdet, jf. afsnit 5.1.2 Først derefter følger boligsøgende på den almindelige venteliste.

I visse tilfælde har ældre og personer med handicap fortrinsret frem for andre på oprykningsventelisten. Det er i de tilfælde, hvor den ledige bolig tilhører een af de tre kategorier af boliger, som er beskrevet ovenfor i afsnit 5.6.2 For så vidt angår definitionen af, hvad man forstår ved ældre og handicappede i bekendtgørelsens forstand, henvises også til bemærkningerne i afsnit 5.6.2

Der er dog en væsentlig begrænsning på denne fortrinsret. Retten gælder kun, hvis den ledige bolig er mere velegnet for den boligsøgende end dennes nuværende bolig. I bekendtgørelsens § 9 stk. 5, er udtrykkeligt nævnt, at det er i adgangsmæssig eller indretningsmæssig henseende, den skal være mere velegnet. Modsætningsvis gælder derfor, at begrundelser som lavere leje, bedre udsigt eller tættere på familie og venner ikke giver et særligt fortrin. Derimod vil f.eks. et ønske om at flytte fra en bolig på 4. sal (uden elevator) til en bolig på 1. sal falde ind under kravet om mere velegnede adgangsforhold, og en kørestolsbrugers ønske om at flytte til en bolig, hvor toilet- og badeforhold tager hensyn til kørestolsbrugers behov, vil falde ind under mere velegnet indretning, forudsat boligen tilhører en af de omtalte kategorier. Som det ses, skal der foretages en konkret vurdering af velegnetheden i hvert enkelt tilfælde.

Er der tale om en bolig, som er velegnet til ældre og personer med handicap (kategori 3 i afsnit 5.6.2. ovenfor), skal den tilbydes de boligsøgende på oprykningsventelisten i følgende rækkefølge:

- a. Ældre eller handicappet boligsøgende, der afgiver en bolig i samme afdeling, forudsat den ny bolig er mere velegnet.
- b. Ældre eller handicappet boligsøgende, der afgiver en bolig i en anden afdeling, forudsat den ny bolig er mere velegnet.
- c. Andre boligsøgende, der afgiver en bolig i samme afdeling.
- d. Andre boligsøgende, der afgiver en bolig i en anden afdeling, eller er skrevet på efter den særlige bestemmelse i bekendtgørelsens § 8 nr. 2.

Først herefter følger boligsøgende, der står på den almindelige venteliste.

Inden for hver gruppe under a-d skal boligen først tilbydes den boligsøgende, der i længst tid har stået på oprykningsventelisten, jf. bekendtgørelsens § 9 stk. 1.

Reglerne i § 4 og § 5 finder også anvendelse ved oprykning til denne type boliger, således at boliger med 3 rum og derover som udgangspunkt er forbeholdt husstande med mindst et barn, dog således, at 3-rums boliger efter boligorganisationens beslutning kan lejes ud til ægtepar eller dermed sidestillede par, jf. ovenfor.

Er der tale om en bolig, som ved tilsagnet tidligere har været klausuleret, eller om en bolig, der er ombygget med støtte efter bistanndslovens regler (kategori 1 og 2 i afsnit 5.6.2. , skal den tilbydes de boligsøgende i samme rækkefølge, som er anført lige ovenfor, men med en væsentlig ændring. Mellem b og c indføjes:

- bb. Ældre eller handicappede boligsøgende, der står på den almindelige venteliste, jf. bekendtgørelsens § 6 og afsnit 5.6.2

Det skal bemærkes, at reglen i bekendtgørelsens § 4 ikke gælder for disse boliger, jf. bestemmelsen i § 6 stk. 2. Man kan således godt få en bolig med 3 rum eller derover uden at have børn i husstanden.

På grund af disse boligers særlige status, må de ikke lejes ud til almindelige boligsøgende, så længe der er blot een interesseret ældre eller handicappet person på den almindelige venteliste.

Oprykningsreglerne gælder også i andelsboligorganisationer, men ligesom ved den almindelige udlejning er det her medlemsnummeret, der er afgørende for, hvem der skal have tilbudt en ledig bolig inden for de enkelte grupper af særligt fortrinsberettigede på oprykningsventelisten.

Som nævnt i [afsnit 5.1](#) bør den enkelte andelsboligorganisation fastsætte en generel frist for, hvor sent et medlem skal kunne optages på oprykningsventelisten for at nå at komme i betragtning i forbindelse med konkrete udlejninger. Der er ikke noget til hinder for at have en længere frist ved optagelse på oprykningsventelisten end ved optagelse på den almindelige venteliste. Herved kan man i højere grad tilgodese reelle boligbehov frem for tilfældige flytteønsker.

Reglerne om oprykning gælder for alle lejere i boligorganisationen, uanset om man har fået boligen via venteliste, kommunal anvisning, efter særlige sociale kriterier, ved bytning el.lign. Man skal dog være medlem af den almene andelsboligorganisation, hvilket kan kræves i forbindelse med lejekontraktens indgåelse.

5.7.1. Fortrin efter skilsmisse m.v.

En særlig fortrinsret er medtaget i bekendtgørelsens [§ 8](#) nr. 2. Den giver under visse nærmere omstændigheder adgang til en plads på oprykningsventelisten, selv om man ikke afgiver en anden bolig.

Reglen er indført for at hjælpe nogle af de personer, der bliver skilt, separeret eller får brudt deres parforhold, og som derfor står i en særlig svær boligsituation. Reglen omfatter kun par med børn.

Der er tale om en mulighed, idet det er op til boligorganisationen at træffe beslutning om, hvorvidt reglen skal gælde. En beslutning om at anvende reglen skal være generel, idet der ikke må gøres forskel på boligsøgende. Der er dog intet til hinder for, at der ifølge beslutningen også stilles krav om, at par skal have boet sammen i boligen i en periode, f.eks. 2 år, før den ene part kan få fortrinsret efter bekendtgørelsens [§ 8](#) nr. 2.

Skifter man senere mening, kan beslutningen ændres for fremtiden, således at de pågældende grupper af boligsøgende ikke længere kan optages på oprykningsventelisten. En ændret beslutning gælder ikke for boligsøgende, der allerede er optaget på oprykningsventelisten. Beslutningen bør meddeles kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen kan som et led i sit tilsyn pålægge boligorganisationen ikke at anvende reglen. Pålægget skal være generelt, idet der ikke kan gøres forskel på de boligsøgende.

Anvendes reglen, må man ikke fravige de betingelser, som reglen indeholder.

Det indebærer f.eks. at den fraflyttede skilsmisseramte boligsøgende, som ikke inden for et år fra fraflytningen når at få tilbudt en bolig i kraft af placeringen på oprykningsventelisten (medlemsnummeret), skal slettes af listen. Tilsvarende kan man ikke få fortrinsret eller beholde en fortrinsret, hvis barnet flytter fra den anden af forældrene. Som udgangspunkt kan reglen kun bringes i anvendelse, hvis der er tale om den fraflyttendes eget barn, det vil sige et barn, som den pågældende har eller har haft forældremyndighed over eller samkvemsret med - eller har erkendt faderskabet til. Der kan dog også være tale om et stedbarn, forudsat den fraflyttende har boet sammen med stedbarnet i længere tid, f.eks. i 2 år.

Yderligere skal det understreges, at den pågældende fraflytter er omfattet af de almindelige krav i bekendtgørelsens [§ 4](#) og [§ 5](#) til husstandens størrelse og sammensætning, jf. [afsnit 5.6.1](#), hvor det bl.a. er omtalt, hvornår den boligsøgende kan medregne et barn til sin husstand ved tildeling af boliger.

5.8. Udlejningsvanskeligheder

Hvis almene familieboliger ikke kan lejes ud til boligsøgende på boligorganisationens almindelige venteliste, kan boligorganisationen udleje de pågældende boliger til andre boligsøgende. Dette kan ske efter opslag, annoncering i dagspressen el.lign.

Udlejningen sker i disse situationer på almindelige vilkår, dvs. 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.

Opmærksomheden henledes dog på, at boligen, når denne på ny bliver ledig, skal tilbydes boligsøgende på boligorganisationens almindelige venteliste.

Kan en bolig ikke udlejes til beboelse, er der mulighed for med kommunalbestyrelsens godkendelse at udleje denne til andre formål, jf. [afsnit 10.4](#)

6. Almene ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger kan alene opføres og udlejes af almene boligorganisationer. Udlejningen sker på baggrund af en behovsvurdering, jf. nærmere herom nedenfor.

6.1. Personkredsen

Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov for sådanne boliger (den berettigede personkreds), jf. lovens [§ 52](#) stk. 1, og bekendtgørelsens [§ 10](#) stk. 1.

Som unge uddannelsessøgende anses unge, som er under en uddannelse, der efter regler for Statens uddannelsesstøtte berettiger til uddannelsesstøtte. Desuden anses unge, som følger erhvervsuddannelser, for uddannelsessøgende. I tvivlstilfælde om, hvorvidt en ansøger henhører under den ovennævnte berettigede personkreds, henvises til henholdsvis Undervisningsministeriet og Arbejdsministeriet.

Med hensyn til andre unge med særligt behov må det bero på en konkret vurdering af den unges økonomiske og sociale forhold, om vedkommende henhører under den berettigede personkreds.

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

Udlejning af almene ungdomsboliger skal ske direkte til den enkelte boligsøgende, idet der ikke er hjemmel til at udleje flere ungdomsboliger ved een samlet lejekontrakt. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det med henblik på at sikre den bedst mulige udnyttelse af ungdomsboligerne bør tilstræbes, at udlejning af flerrumsboliger sker til 2 personer, hvoraf begge eller den ene tilhører den berettigede personkreds.

Boligorganisationen foretager en vurdering af, hvem af flere berettigede boligsøgende, der skal have en ledig bolig, under hensyntagen til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Generelt bør der ved denne vurdering tages hensyn til ansøgerens afstand til uddannelsessted/arbejdsplads, økonomiske forhold, nuværende boligforhold, nærhed til familie og sociale forhold, uden at de anførte momenter kan anses for udtømmende. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom, jf. bekendtgørelsens [§ 10](#) stk. 2.

6.2. Kommunal anvisningsret m.v.

Efter tilsvarende regler, som gælder for almene familieboliger, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at indtil hver fjerde ledige almene ungdomsbolig skal stilles til rådighed til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen

kan ligeledes på tilsvarende måde som ved almene familieboliger indgå aftale om at stille ledige almene ungdomsboliger til rådighed for kommunen til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. Med hensyn til de nærmere regler herom henvises derfor til [afsnit 5.2](#)

Hvis kommunen ønsker at påvirke beboersammensætningen i en bebyggelse, vil den kunne kombinere en kommunal anvisningsret til almene ungdomsboliger med en godkendelsesordning, jf. [afsnit 5.2.3](#)

Kommunalbestyrelsen kan endvidere træffe beslutning om, at udlejning af ungdomsboliger skal godkendes i hvert enkelt tilfælde, jf. [afsnit 10.1.1](#) og [10.2](#)

6.3. Fælles anvisning

Kommunalbestyrelsen kan efter aftale med boligorganisationens bestyrelse bestemme, 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 for unge, jf. lovens [§ 52](#) stk. 2.

Det bemærkes, at den pågældende fællesadministration ikke kan udleje almene ungdomsboliger til andre end den berettigede personkreds.

Selve lejekontrakten indgås altid mellem boligorganisationen og den pågældende lejer.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at anvisningen sker efter de gældende regler, herunder også hvis denne som nævnt forestås af en ikke almen administrator, jf. nedenfor under [afsnit 10](#)

6.4. Udlejningsvanskeligheder

Kan en almen ungdomsbolig ikke udlejes til den berettigede personkreds, kan bestyrelsen for den almene boligorganisation beslutte, at boligen skal udlejes til andre boligsøgende. Det forudsættes, at boligerne udlejes på en sådan måde, at de i videst mulige omfang er til rådighed for den oprindelige målgruppe. Udlejningen skal derfor så vidt muligt ske på tidsbegrænsede kontrakter. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Der henvises til lovens [§ 52](#) stk. 3, og bekendtgørelsens [§ 10](#) stk. 3.

Det er en betingelse for at udlejning kan ske som nedenfor anført, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds.

Almene ungdomsboliger kan med kommunalbestyrelsens godkendelse lejes ud 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 gælde tilsvarende for almene ungdomsboliger, der lejes ud som familieboliger, jf. [afsnit 5](#)

Lejes ungdomsboligerne ud som almene ældreboliger betyder det, at reglerne i [afsnit 7](#) finder anvendelse, således 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.

Det bemærkes, at de pågældende boliger ikke mister deres mærkning som almene ungdomsboliger i forbindelse med den omtalte udlejning.

Der henvises til lovens [§ 52](#) stk. 4 og bekendtgørelsens [§ 10](#) stk. 4.

Er der sket en mere permanent ændring i efterspørgselsmønsteret, således at der ikke længere er behov for denne type boliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, 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.

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 [§ 23](#) og det i [afsnit 10.4](#) anførte, der finder tilsvarende anvendelse.

I alle de tilfælde, hvor almene ungdomsboliger udlejes til andre end den berettigede personkreds, bortfalder et eventuelt ungdomsboligbidrag, indtil de pågældende boliger igen udlejes til personer fra den berettigede personkreds, jf. lovens [§ 135](#)

6.5. Opsigelse

Om opsigelse henvises til bekendtgørelse nr. 896 af 10. oktober 1996 om opsigelse i statsstøttede almene ungdomsboliger. I henhold til [§ 2](#) i denne bekendtgørelse skal boligorganisationen som udgangspunkt opsiges en lejer i en almen ungdomsbolig med 3 måneders varsel når:

1. lejer er ophørt med, har afbrudt eller fuldført sin uddannelse
2. lejer ikke har afsluttet sin uddannelse senest 1 år efter udløbet af den for uddannelsen normerede studietid, såfremt indflytningen er sket straks ved studiets begyndelse, ellers 1 år efter det ved indflytningen påregnede afslutningstidspunkt eller
3. lejer i øvrigt ikke opfylder de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, herunder at lejer er studieaktiv.

Boligorganisationen kan efter bekendtgørelsens nærmere regler i visse tilfælde udsætte en opsigelse. Der henvises i denne forbindelse navnlig til bekendtgørelsens [§ 4](#) og Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om opsigelse i ungdomsboliger (1991).

Det bemærkes i denne forbindelse, at det i lovens [§ 53](#) stk. 3, er præciseret, at et eventuelt ungdomsboligbidrag, jf. lovens [§ 135](#) ikke bortfalder, såfremt der sker udsættelse med en opsigelse efter ophørt uddannelse på grund af særlige omstændigheder. Der er her tale om, at boligen fortsat lejes ud til en person fra den berettigede personkreds.

Sker der derimod udsættelse af en opsigelse, fordi boligen ikke umiddelbart kan genudlejes til boligsøgende inden for den berettigede personkreds, bortfalder bidraget. Den pågældende beboer, der ikke længere tilhører den nævnte personkreds, kan således blive boende, men må betale en højere husleje som følge af, at ungdomsboligbidraget som nævnt bortfalder.

7. Almene ældreboliger

Almene ældreboliger kan opføres af almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner. Der skelnes

mellem almene ældreboliger for ældre og personer med handicap og almene ældreboliger, indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap. Amtskommuner kan kun opføre den sidstnævnte boligtype.

7.1. Anvisning af almene ældreboliger for ældre og personer med handicap

7.1.1. Almene ældreboliger tilhørende en almen boligorganisation

Det er som udgangspunkt kommunalbestyrelsen, der har anvisningsretten til almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation, jf. lovens § 54 stk. 1, og bekendtgørelsens § 11 stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan dog overlade anvisningsretten til ejendommens ejer, jf. nedenfor.

Anvisningsretten indebærer, at kommunalbestyrelsen meddeler ejendommens ejer, hvem en bestemt ældrebolig skal udlejes til, hvorefter ejendommens ejer har pligt til at udleje boligen til den pågældende.

At anvisningsretten udøves af kommunalbestyrelsen betyder imidlertid ikke, at ejendomsadministrationen som sådan overføres til kommunalbestyrelsen. Den egentlige udlejning og administration tilkommer fortsat ejendommens ejer. Ejeren vil skulle udfærdige lejekontrakt m.v., og det er boligorganisationen, der bl.a. må sørge for at lejeaftalen opfyldes kontraktmæssigt. Ejeren kan overlade til en forretningsfører at forestå administration og udlejning. Ejeren vil dog fortsat være ansvarlig for, at administration og udlejning sker i overensstemmelse med lovgivningen, jf. afsnit 4

7.1.2. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

Efter lovens § 64 stk. 2, gælder reglerne om udlejning af almene ældreboliger, ejet af en almen boligorganisation (afsnit 7.1.1 i det væsentligste tilsvarende for almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution. Dog gælder reglen i lovens § 55 stk. 3, om udlejning af almene ældreboliger som almene familie- eller ungdomsboliger ikke for selvejende almene ældreboliger, jf. afsnit 7.1.6

7.1.3. Almene ældreboliger tilhørende en kommune

Almene ældreboliger, ejet af en kommune, udlejes af kommunen til ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for disse boliger. Kommunen kan ikke overlade sin anvisningsret til andre. Kommunen varetager som ejer såvel udlejning som administration af boligerne. Kommunen kan overlade til en forretningsfører at forestå administration og udlejning. Kommunen vil imidlertid fortsat være ansvarlig for at udlejning og administration sker i overensstemmelse med lovgivningen.

7.1.4. Ejers udøvelse af anvisningsretten

Kommunalbestyrelsen kan efter lovens § 55 overlade sin anvisningsret til ejendommens ejer, dvs. til en almen boligorganisation eller en selvejende institution. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning herom, kan denne fastsætte generelle forskrifter for, hvorledes ejeren skal udøve anvisningsretten. Bemyndigelsen kan til enhver tid tilbagekaldes.

Uanset om kommunalbestyrelsen har fastsat sådanne forskrifter, skal ejeren sørge for at boligerne udlejes til ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for sådanne boliger, på samme måde som når kommunalbestyrelsen har anvisningsretten. Ejeren skal foretage den samlede behovsvurdering, som kommunalbestyrelsen ellers skulle foretage. I de forskrifter, kommunalbestyrelsen eventuelt fastsætter, vil det være hensigtsmæssigt, at det nærmere bestemmes, hvilke forhold ejeren ved udøvelse af anvisningsretten skal lægge vægt på.

Selvom ejeren udøver anvisningsretten, har kommunalbestyrelsen stadig ansvaret for, at gældende regler overholdes. En afgørelse om anvisning truffet af ejeren kan derfor påklages til kommunalbestyrelsen.

7.1.5. Personkredsen

Uanset om de almene ældreboliger anvises af kommunen eller af ejeren, skal boligerne efter lovens § 54 stk. 1, § 57 stk. 1, og § 64 stk. 2, og bekendtgørelsens § 11 stk. 1, udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Herudover er der ikke i loven fastsat mere detaljerede kriterier for, hvem boligerne kan udlejes til. Den enkelte kommunalbestyrelse kan derfor indenfor personkredsen af ældre og personer med handicap selv afgøre, hvilke personer, der skal anvises til boligerne.

Personerne skal dog altid have et særligt behov for at bo i en sådan bolig. Der vil imidlertid altid være tale om en konkret vurdering ud fra lokale forhold og behov. En nærmere afgrænsning af, hvornår et behov er tilstede kan derfor ikke gives. Behovsvurderingen skal dog omfatte såvel den enkelte persons sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold. Der er altså tale om en samlet behovsbedømmelse og ikke en ren økonomisk vurdering. En berettiget ansøger vil ikke kunne afvises, med den begrundelse, at vedkommende ikke i forvejen bor i kommunen.

Har kommunalbestyrelsen truffet beslutning om, at en ældreboligbebyggelse skal etableres som et bofællesskab, vil det være naturligt, at der ved udøvelsen af anvisningsretten tages hensyn hertil, f.eks. ved inddragelse af beboerne i forbindelse med anvisningen.

7.1.6. Udlejningsvanskeligheder

Kan en almen ældrebolig ikke udlejes til den berettigede personkreds, kan kommunalbestyrelsen efter lovens § 55 stk. 2, og bekendtgørelsens § 11 stk. 3, beslutte, at boligen skal udlejes til andre boligsøgende. Dette gælder uanset om boligen ejes af en almen boligorganisation, en selvejende institution eller kommunen. Har kommunalbestyrelsen overladt sin anvisningsret til ejeren, træffer ejeren beslutning om en evt. udlejning til andre end den berettigede personkreds i overensstemmelse med eventuelle retningslinier udstukket af kommunalbestyrelsen. Det forudsættes at boligerne udlejes på en sådan måde, at de i videst mulige omfang er til rådighed for den oprindelige målgruppe. Udlejningen skal derfor så vidt muligt ske på tidsbegrænsede kontrakter. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation kan desuden i tilfælde af længerevarende udlejningsvanskeligheder, med kommunalbestyrelsens godkendelse, lejes ud som almene familie- eller ungdomsboliger, jf. lovens § 55 stk. 3, og bekendtgørelsens § 11 stk. 4.

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, fortrinnsrettigheder osv. vil gælde tilsvarende for almene ældreboliger, der lejes ud som almene familieboliger, jf. afsnit 5 Lejes almene ældreboliger ud som almene ungdomsboliger betyder det, at reglerne i afsnit 6 finder anvendelse, således at boligerne skal lejes ud til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor.

Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds, og kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

Det bemærkes, at de pågældende boliger ikke mister deres mærkning som almene ældreboliger i forbindelse med den omtalte udlejning.

Er der sket en mere permanent ændring i efterspørgselsmønsteret, f.eks. fordi befolknings sammensætningen i området har ændret sig, således at der ikke længere er behov for denne type boliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de pågældende almene ældreboliger fremover skal mærkes som almene familieboliger eller ungdomsboliger, jf. lovens § 3 nr. 6 og § 4 nr. 6.

Hvis en almen ældrebolig på grund af ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan kommunalbestyrelsen tillade, at boligen udlejes til andet end beboelse, jf. bekendtgørelsens § 23 og det i afsnit 10.4 anførte, der finder tilsvarende anvendelse.

7.2. Almene ældreboliger indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap

Amtsrådet kan i nødvendigt omfang opføre almene ældreboliger, der er særligt indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap. Amtsrådet kan overlade til kommuner, selvejende institutioner og almene boligorganisationer at være byg- og driftsherre på denne type almene ældreboliger.

Det er som udgangspunkt amtsrådet, der har anvisningsretten til almene ældreboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap.

Ejes denne type almene ældreboliger af kommunen, kan amtsrådet overlade sin anvisningsret til kommunen, jf. lovens § 57 stk. 3.

Derimod kan amtsrådet ikke overlade sin anvisningsret til ejeren, hvis ejeren er en almen boligorganisation eller en selvejende institution.

Boligerne anvises til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap, dvs. den personkreds, der hidtil har været omfattet af bostandslovens § 112

Kan boligerne ikke udlejes til den berettigede personkreds, kan boligerne udlejes til andre efter følgende retningslinier:

Amtsrådet kan beslutte, at boligerne udlejes til ældre og personer med handicap, der ikke har vidtgående fysiske eller psykiske handicap, men som har et behov for den pågældende bolig. I så fald udøves anvisningsretten af amtsrådet efter forhandling med kommunalbestyrelsen.

Såfremt boligerne ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, kan kommunalbestyrelsen, efter amtsrådets nærmere bestemmelse, udleje boligerne til andre ældre eller personer med handicap, der har et behov for en sådan bolig.

I tilfælde af ekstraordinære udlejningsvanskeligheder, hvor boligerne ikke kan udlejes til ældre og personer med handicap, kan amtsrådet (uanset hvem der ejer boligerne) ud fra nødretraktninger, træffe beslutning om, at boligerne kan udlejes til andre boligsøgende. Udlejning bør så vidt muligt ske ved tidsbegrænsede lejemaal. Ved ledighed skal boligerne igen søges udlejet til den berettigede personkreds.

7.3. Garantforpligtelse m.v.

Når kommunalbestyrelsen eller amtsrådet udøver anvisningsretten, betaler de et til lejen svarende beløb for boliger, der ikke er udlejet. Kommunen eller amtskommunen betaler lejen fra det tidspunkt, hvor boligtagerens opsigelsesperiode udløber og indtil udlejning sker.

Ved nybyggeri betaler kommunen/amtskommunen tilsvarende et beløb, der svarer til lejen, fra tidspunktet for byggeriets færdiggørelse (skæringsdatoen) og indtil udlejning sker.

Myndigheden garanterer endvidere for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning. Reglerne svarer til kommunens garantforpligtelse ved anvisning af almene familieboliger, jf. afsnit 5.2.1

7.4. Opsigelse

Lejelovens regler om opsigelse finder anvendelse på almene ældreboliger, dvs. opsigelsesvarslet er som udgangspunkt 3 måneder. Ved dødsfald kan såvel udlejeren som dødsboet opsiges lejeforholdet med sædvanligt varsel, selvom lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist, jf. lejelovens § 75 stk. 4.

Der findes dog en særregel om opsigelse ved dødsfald, når boligen er en plejebolig, jf. lejelovens § 75 stk. 5. En plejebolig kan herefter, uanset reglen i § 75 stk. 4, opsiges med 1 måneds varsel, når lejeren dør uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med. Plejeboliger defineres som almene ældreboliger, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til den pågældende beboergruppes behov, jf. lovens § 5 stk. 2.

Om overgang af rettigheder i forbindelse med dødsfald henvises til afsnit 9.4.1

7.5. Aflastningsboliger

Almene ældreboliger kan efter kommunalbestyrelsens eller amtsrådets bestemmelse lejes af kommunen eller amtskommunen og stilles til rådighed for personer, der har brug for en midlertidig aflastningsbolig, jf. lovens § 56. Kommunen eller amtskommunen 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.

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

Hospice er ikke omfattet af lov om almene boliger m.v., og reglerne om aflastningsboliger kan derfor ikke anvendes til etablering af hospice.

7.6. Klageadgang

Kommunens og amtskommunens afgørelser om anvisning af almene ældreboliger i henhold til lov om almene boliger m.v. §§ 5457 og 58 kan indbringes for det sociale ankenævn, jf. lovens § 63 stk. 2. Det sociale ankenævns afgørelse kan indbringes for Den Sociale Ankestyrelse efter reglerne i § 6 i lov om Den Sociale Ankestyrelse. Det er herefter Den Sociale Ankestyrelse, der træffer beslutning, om det sociale ankenævns afgørelse skal optages til behandling i Ankestyrelsen, fordi den skønnes at være af principiel eller generel betydning.

8. Afvisning

Konstaterer boligorganisationen i forbindelse med udlejningen af en bolig, at den vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, kan man nægte at skrive lejekontrakt med den pågældende boligsøgende, jf. bekendtgørelsens § 12

Det bemærkes, at bestemmelsen gælder både for almene familie-, ungdoms- og ældreboliger, herunder også for almene ældreboliger, der ejes af en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution.

Formålet med bestemmelsen er ikke, at boligorganisationen f.eks. skal afvise en boligsøgende med en stor familie - forstået som personer, der tilhører samme husstand, typisk far, mor og børn - fra boligorganisationens store lejligheder. Derimod kan bestemmelsen bruges til at afvise flere husstande, der vil flytte ind i samme bolig.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at husstandsbegrebet i denne sammenhæng kan omfatte flere personer end den typiske

kernefamilie.

Bliver en boligsøgende til en almen familiebolig afvist under henvisning til bestemmelsen, bevarer den pågældende sin plads på ventelisten. Konstateres det senere, at der bor flere husstande i boligen, er udlejerens muligheder for at gribe ind i forholdene reguleret af reglerne om opsigelse og ophævelse.

Efter Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse kan en boligorganisation kun afvise udlejning til en boligsøgende, hvis den pågældende har et uafklaret økonomisk mellemværende med boligorganisationen fra et tidligere lejeforhold. Hermed tænkes på en ubetalt gæld til boligorganisationen - f.eks. en ubetalt fraflytningsregning. Udlejning kan dog ikke nægtes, hvis kravet er forældet, hvis der er indgået en afdragsordning eller en akkord, som er overholdt af skyldneren, eller hvis den pågældende har opnået en gældssanering, som ligeledes er overholdt.

Herudover kan en boligorganisation efter styrelsens opfattelse afvise udlejning til boligsøgende, hvis der foreligger sådanne særlige omstændigheder, at det ville være urimeligt belastende for boligorganisationen og afdelingernes beboere, hvis den pågældende får en ny bolig i boligorganisationen. Der kan f.eks. være tale om en tidligere lejer, hvis lejemål er sagt op eller ophævet som følge af overtrædelse af husordenen eller som følge af fysisk vold eller trusler herom mod andre beboere eller ansatte i boligorganisationen. Det skal bemærkes, at afvisning naturligvis kun vil kunne ske, så længe den boligsøgende fortsat betragtes som urimeligt belastende.

Derimod kan en boligorganisation efter styrelsens opfattelse ikke nægte at udleje til en person på ventelisten, fordi man tilfældigvis er bekendt med, at den pågældende har gæld til en anden boligorganisation eller er blevet tvunget til at fraflytte en bolig i en anden boligorganisation som følge af f.eks. en husordenssag.

Endelig bemærkes, at boligorganisationen efter almindelige regler kan ophæve lejemålet for en lejer, der har fået sin bolig på baggrund af bevidst forkerte oplysninger til boligorganisationen. Eksempelvis kan nævnes en boligtager, der i strid med sandheden har oplyst at have børn i sin husstand, og som derfor har fået en 4-rumsbolig.

9. Fælles bestemmelser m.v.

9.1. Kommunal anvisning af ældreegnede boliger (flytning over kommunegrænser)

Ældre og personer med handicap, der ønsker at flytte til en anden kommune, har, når ganske særlige grunde taler for det, ret til at få anvist en bolig efter samme retningslinjer, som gælder for kommunens egne borgere. Det er en forudsætning, at den pågældende person opfylder betingelserne efter lovens §§ 5457 eller 58 for at få anvist en bolig med kommunal eller amtskommunal anvisningsret både i fraflytningskommunen og tilflytningskommunen.

Bestemmelsen gælder både for boliger efter lov om almene boliger m.v. og boliger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, som er særlig indrettet for ældre og personer med handicap. Der er tale om boliger, som kommunen (eller amtskommunen) har anvisningsret til efter de to love. Bestemmelsen vedrører således en bredere kreds af boliger end almene ældreboliger.

Der henvises til lovens § 63 stk. 1, og bekendtgørelsens § 15 stk. 1, sammenholdt med § 1 stk. 1, litra c og § 1 stk. 6.

Reglen skal ses i sammenhæng med en tilsvarende regel i bistanstloven om optagelse i **plejehjem** eller **beskyttet bolig** i en anden kommune end den aktuelle bopælskommune. Der henvises til bistanstlovens § 83 og Socialministeriets vejledning om sociale tilbud til ældre m.fl. (juni 1996).

Som omtalt er det bl.a. en betingelse for at få anvist en ældreegnet bolig i en anden kommune, at der foreligger 'ganske særlige grunde'.

Efter bekendtgørelsens § 15 stk. 2, foreligger 'ganske særlige grunde', når en ældre eller person med handicap vil flytte til en anden kommune:

1. for at bevare tæt kontakt til nære pårørende, der bor i tilflytnings(amts)kommunen,
2. af religiøse grunde for at bo i en sådan bolig, 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 tegnsprog for døve, eller
4. for at opnå en særlig bolig beregnet for personer, der er omfattet af lov om erstatning til besættelsestidens ofre.

Ved nære pårørende forstås forældre, børn, søskende eller andre, som den pågældende har en nær tilknytning til. Det er altså ikke noget krav, at der skal være et familiemæssigt bånd.

Ansøgeren må kunne sandsynliggøre, at vedkommende har en nær pårørende, der bor i tilflytningskommunen, og som den pågældende har en nær tilknytning til. Det er f.eks. ikke tilstrækkeligt, at ansøgeren henviser til en bekendt uden samtidig at kunne beskrive, hvorfor denne er en nær pårørende.

Det er ansøgeren, som afgør, hvilke nære pårørende vedkommende ønsker at bo i nærheden af. En (tilflytnings)kommune kan f.eks. ikke afslå en anmodning allerede fordi

- ansøgeren også har et eller flere familiemedlemmer, der bor i fraflytningskommunen
- de nære pårørende, som bor i tilflytningskommunen, har kort transportafstand til det sted, hvor ansøgeren bor
- der i en anden kommune bor en anden pårørende med en nærmere tilknytning til ansøgeren
- det er usikkert, om den nære pårørende i tilflytningskommunen vil blive boende i denne kommune.

En ansøger har også ret til at flytte, hvis den pågældende ønsker at bo i en almen ældreboliginstitution m.v., hvis hovedformål er at give personer med samme religiøse overbevisning mulighed for at bo sammen. Det er en forudsætning, at institutionen/boligen drives som en religiøs institution el.lign., hvilket kan fremgå af institutionens vedtægter og/eller driftsoverenskomsten/aftalen med kommunen.

En person har endvidere ret til at blive optaget i et bomiljø, hvor der er opstået et særligt tegnsprog for døve. Det bemærkes, at denne bestemmelse ikke findes i de tilsvarende regler under Socialministeriets område.

En person har endelig ret til at flytte til en bolig, der er beregnet for personer, der er omfattet af lov om erstatning til besættelsestidens ofre. Hvis en sådan bolig ikke (længere) er forbeholdt for denne målgruppe, er det en forudsætning for at få flytteret, at ansøgeren hører til den oprindelige primære målgruppe.

Det er en betingelse, at ansøgeren også i fraflytningskommunen opfylder betingelserne for at få anvist en ældreegnet bolig.

Tilflytningskommunen skal, hvis ansøgeren opfylder betingelserne for flytteret, behandle ansøgeren på samme vilkår som kommunens egne borgere. Kommunen skal derfor vurdere udefra kommende personer efter samme kriterier, som gælder for kommunens egne borgere ved

anvisning til de pågældende boliger, herunder med hensyn til eventuel visitation m.v.

Tilflytningskommunen kan i de omtalte tilfælde kræve sin nettoudgift til boligydelse refunderet af fraflytningskommunen, jf. 76, stk. 1, i lov om individuel boligstøtte.

Om refusion af udgifter efter bistandsloven henvises til den ovenfor nævnte vejledning fra Socialministeriet.

Kommunalbestyrelsens og amtsrådets afgørelser om anvisning i forbindelse med flytning fra en kommune til en anden kan indbringes for henholdsvis det sociale ankenævn, som den kommune, hvor boligerne er beliggende, hører under, og Den sociale Ankestyrelse, jf. § 63, stk. 2 og [afsnit 7.6](#), ovenfor.

9.2. Bytning

Hensigten med byttereglerne er at sikre en bedre udnyttelse af den samlede udlejningsboligmasse.

Grundlaget for bytning - også i det almene byggeri - er lejelovens § 73. Efter lejelovens bestemmelse har man ret til at bytte sin beboelseslejlighed med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

Af lejelovens § 74 fremgår bl.a., at den lejer, der ved bytning vil overtage en almen beboelseslejlighed, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af disse boliger.

Lejelovens bytteregler gælder således for lejere af **almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger**, herunder også for lejere af almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution.

Lejelovens bytteregler gælder derimod ikke for enkeltværelser og dermed ikke for de ungdoms- og ældreboliger, der er enkeltværelser.

I bekendtgørelsens §§ 13 og 14 er fastsat sådanne særlige vilkår, som kun gælder for de almene boliger, der indgår i en bytning. Vedtægtsmæssige begrænsninger af bytteretten er uden gyldighed.

Bytteretten efter lejelovens § 73 gælder såvel ved bytte mellem lejere i alment byggeri indbyrdes som ved bytte mellem lejere i en privat udlejningsejendom og i en almen boligorganisation. Der er derimod ikke bytteret, såfremt lejeren ønsker at 'bytte' med en ejer af et parcelhus eller en ejerlejlighed eller en andelshaver i en privat andelsboligforening.

Efter lejeloven kan udlejer modsætte sig bytning, når

1. den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år, eller
2. lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end een person pr. beboelsesrum, eller
3. udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen.

Det understreges, at udlejer ikke har pligt til at modsætte sig en bytning, selv om en af de tre situationer foreligger. Eksempelvis kan det være rimeligt at tillade en bytning, selv om lejeren ikke har boet i lejligheden i 3 år, hvis lejeren har behov for at bytte.

De begrænsninger, som for **almene familieboliger** ligger i de almindelige krav om husstandens størrelse og sammensætning, gælder ikke ved bytning.

Derimod gælder der følgende særlige vilkår for bytning af disse boliger:

1. hvis den ene bolig er større end den anden i rumantal, skal den største efter bytning bebos af mindst lige så mange personer som før bytningen, og
2. er kun den ene af lejlighederne en almen bolig, og har denne 4 eller flere beboelsesrum, skal den efter bytningen bebos af en husstand med mindst eet barn.

Punkt 4) gælder også ved bytning inden for samme boligorganisation. Hverken punkt 4) eller punkt 5) kan fraviges, heller ikke med boligorganisationens godkendelse. De 2 punkter er en gengivelse af bekendtgørelsens § 13 stk. 1, 2. punktum, og § 13 stk. 1, 3. punktum.

Specielt skal bemærkes, at der kan forekomme bytteønsker, som ikke kan gennemføres, selv om den tilflyttende ville have været berettiget til lejligheden efter de almindelige krav til den boligsøgende husstands størrelse og sammensætning - jf. at § 4 i bekendtgørelsen ikke gælder ved bytning. Reglerne er på dette punkt udformet så enkelt som muligt. Skulle alle 'retfærdige' hensyn have været taget med i betragtning, var byttereglerne blevet meget udviklede.

Når der byttes mellem en lejer i en almen lejlighed og en lejer i en privat udlejningsejendom, gælder reglen i punkt 4) kun for den almene lejlighed. Heraf følger, at denne form for bytning altid kan lade sig gøre, hvis den private lejlighed er størst i rumantal, og den almene lejlighed maksimalt har 3 rum.

Det betyder f.eks., at boligorganisationen ikke kan modsætte sig en bytning mellem en husstand på 3 personer i en 5-rums privat udlejningsbolig og en husstand på 1 person i en almen 3-rumsbolig. Er begge de nævnte boliger derimod almene, skal boligorganisationen modsætte sig en bytning.

Hvis en almen familieb bolig ikke kan udlejes til boligsøgende på enten oprykningsventelisten eller den almindelige venteliste, kan der ses bort fra de ovenfor nævnte begrænsninger i bytteretten, jf. bekendtgørelsens § 13 stk. 2.

Hvad angår bytning af lejligheder, der er klausulerede/særligt indrettet til ældre og personer med handicap, jf. bekendtgørelsens § 6 og [afsnit 5.6.2](#), ovenfor, kategori 1) og 2), er det en forudsætning, at tilflytteren yderligere opfylder de særlige betingelser, der er gældende for at få en bolig af den pågældende karakter.

Herudover gælder det særligt for almene ungdomsboliger og almene ældreboliger, at det er en **betingelse**, at disse efter bytningen bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter (den berettigede personkreds), jf. § 14 i bekendtgørelsen. Udlejeren kan ikke tillade, at denne bestemmelse fraviges.

Ved gennemførelse af en bytning skal der gennemføres en normal procedure for fraflytning, herunder syn af boliger, istandsættelse, afregning af beboerindskud og indgåelse af lejekontrakter. Specielt bemærkes, at udlejeren har de samme muligheder for at afvise lejere, der bytter sig til en bolig, som lejere, der kommer ind via ventelister. Der henvises herom til bekendtgørelsens § 12 og til [afsnit 8](#).

Bytter en lejer sig til en bolig i en almen andelsboligorganisation, skal den pågældende samtidig melde sig ind i boligorganisationen. Fraflytterens medlemsnummer kan ikke overdrages til den, der flytter ind i andelsboligorganisationen.

9.3. Fremleje

En lejer i alment byggeri er berettiget til at fremleje det lejede efter reglerne herom i lov om leje (§§ 69-70).

Lejeren har herefter ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse, når det samlede antal personer, der herefter

komme til at bo i lejligheden, ikke overstiger antallet af beboelsesrum. Udlejeren kan ikke kræve afgift af den leje, der betales i fremlejeforholdet.

Lejeren har også ret til at fremleje hele beboelseslejligheden, dog kun indtil 2 år og kun under forudsætning af, at lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremleje af hele lejligheden når:

1. ejendommen (afdelingen) har færre end 13 beboelseslejligheder, eller
2. det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
3. udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Heller ikke når hele lejligheden fremlejes, har udlejeren ret til at kræve nogen del af den leje, der betales i fremlejeforholdet.

Det bemærkes, at fremlejereglerne gælder for almene beboelseslejligheder, hvad enten de ejes af en almen boligorganisation, en kommune, amtskommune eller af en selvejende institution. Reglerne gælder derimod ikke, hvis boligerne er enkeltværelser.

Efter lejeloven skal den, der fremlejer sin lejlighed, iagttage følgende regler:

- selve fremlejeaftalen skal indgås skriftligt, og
- udlejeren skal have en kopi af fremlejeaftalen, før fremlejeperioden begynder.

Disse krav gælder også ved fremleje af almene boliger.

Som grundlag for lejeaftalen kan man eventuelt anvende den kontraktformular, der gælder for private udlejningsboliger - typeformular A, 7. udgave af 2. januar 1996 - (fås hos Statens Information) - med konkrete tilføjelser (udstregninger).

Derimod er typeformularen for almene boliger ikke egnet som udgangspunkt for en fremlejeaftale.

Herudover gælder særligt ved fremleje af almene boliger:

En fremlejetager er ikke tillagt nogen rettigheder i relation til reglerne om beboerdemokrati.

Fremlejetageren kan dog - hvis boligorganisationens vedtægter åbner mulighed herfor - møde ved fuldmagt.

Forholdet mellem fremlejer og fremlejetager reguleres i øvrigt af lejelovgivningen. Fremlejer er i sin egenskab af videreudlejer ansvarlig for, at lejelovgivningens regler overholdes.

Det bemærkes, at fremleje i videre omfang end tilladt i loven kan give udlejeren ret til at hæve lejemålet i medfør af lejelovens § 93 stk. 1, litra f.

Uanset fremleje er det stadig den oprindelige lejer (fremlejeren), der hæfter for betaling af leje m.v. over for boligorganisationen.

9.4. Øvrige rettigheder

9.4.1. Overgang af rettigheder

I visse tilfælde kan retten til en bolig, til pladsen på en venteliste eller et medlemsnummer overgå til en anden person. Sådant overgang af rettigheder må betragtes som undtagelser fra forholdsvis restriktive udlejningsbestemmelser i lovgivningen. Den tilladte overgang falder efter reglerne i 2 hovedgrupper, overgang efter lejelovens regler og overgang efter bekendtgørelsens regler.

9.4.1.1. Overgang efter lejelovens regler

Reglerne i lov om leje finder også anvendelse for lejere i almene boliger, som forlader hjemmet, bliver separeret eller skilt, dør eller på grund af alder eller sygdom flytter til et plejehjem, i beskyttet bolig eller lignende, jf. lejelovens §§ 75-78

Herefter har en ægtefælle og en person, der indgår i et registreret partnerskab, uanset om samlivet er ophævet, ret til at fortsætte lejemålet, hvis lejeren

- dør, eller

_ flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el.lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt. i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5 stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

Herudover har en ægtefælle og en person, der indgår i et registreret partnerskab, ret til at fortsætte lejeforholdet, såfremt den anden part - lejeren - forlader hjemmet.

Ved separation, skilsmisse eller omstødelse af et ægteskab afgøres det om fornødent ved bevillingen eller dommen, hvem af ægtefællerne, der skal fortsætte lejemålet. Tilsvarende gælder ved opløsning af et registreret partnerskab.

Hvis parter, der i mindst de forudgående 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, vil parterne selv kunne aftale, hvem der skal fortsætte lejeforholdet, jf. lejelovens § 77 a Dette gælder uanset om kun den ene part står som boligtager på lejekontrakten. Udlejeren skal respektere den indgåede aftale.

Hvis parterne ikke kan blive enige, kan spørgsmålet som hidtil afgøres ved dom.

Det skal tilføjes, at det er styrelsens opfattelse, at bestemmelsen også kan anvendes af søskende, forældre og voksne, hjemmeboende børn.

Hvis der ved boligtagerens død eller flytning til plejehjem eller lignende ikke efterlades en ægtefælle, har en person, der i de forudgående 2 år har haft fælles husstand med boligtageren, ret til at fortsætte lejemålet.

Det bemærkes, at der skal have været tale om fælles husstand i en sammenhængende periode på mindst to år umiddelbart forud for dødsfaldet/flytningen.

Reglen 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. Det skal samtidig bemærkes, at der ikke stilles krav om, at den, der ønsker at fortsætte lejemålet, skal have bidraget til husstandens opretholdelse.

Det skal tilføjes, at 2-årsgrænsen i konkrete, velbegrundede tilfælde vil kunne fraviges af boligorganisationen, selv om samlivet med en anden person ikke har varet i fulde 2 år.

En person, der fortsætter et lejemål, behøver ikke at opfylde de almindelige krav til husstandens størrelse og sammensætning, der skal ikke erlægges nyt beboerindskud, og der skal ikke ske syn af boligen eller istandsættelse m.v. Den pågældende indtræder umiddelbart i alle den

tidligere lejers rettigheder og forpligtelser over for boligorganisationen. Dette må ses i modsætning til personer, til hvem en bolig overdrages, jf. byttereglerne.

9.4.1.2. Overgang efter bekendtgørelsen

Ud over de lejlovsbestemmelser, som er omtalt ovenfor under [afsnit 9.4.1.1](#), er der i § 17 en særlig bestemmelse om fortsættelse af lejemålet i tilfælde af lejerens død:

Når omstændighederne taler for det, kan udlejeren - dvs. boligorganisationen, kommunen, amtskommunen eller den selvejende institution - tillade, at en person, der blev forsørget af lejeren - herunder afdødes barn under 18 år - fortsætter lejemålet.

Er der tale om flere børn, bør man respektere afdødes eventuelle bestemmelse om, hvem der skal være berettiget til at få overdraget lejemålet. Har afdøde ikke truffet bestemmelse herom, træffer udlejeren afgørelsen, eventuelt kan flere børn opføres som lejere. Er barnet under 18 år, skal værgerne godkende barnets påførelse af lejekontrakten og underskrive på barnets vegne.

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 styrelsens opfattelse, at udlejeren i konkrete situationer bør fortolke forsørgerpligten lempeligt, med mindre der er mistanke om omgåelse af regelsættet.

Det skal bemærkes, at også et barn, som blev forsørget af den afdøde, men som ikke boede i den pågældende bolig på tidspunktet for dødsfaldet på grund af midlertidigt fravær - f.eks. på en kostskole - kan falde ind under bestemmelsen. Derimod kan den ikke omfatte børn, der er voksne, fraflyttet boligen og selvforsørgende.

Bestemmelsen gælder tilsvarende, hvis lejeren flytter til et plejehjem, en almen ældrebolig eller lignende på grund af alder eller sygdom.

Lejlovens regler gælder forud for bestemmelsen i bekendtgørelsens § 17 jf. [afsnit 9.4.1.1](#).

Af bekendtgørelsens § 20 fremgår, at overdragelse af ventelistepladser og medlemsnumre ikke kan ske, bortset fra de tilfælde, som er nævnt i §§ 17-19

Ventelistepladser er personlige og kan kun overdrages i tilfælde af indehaverens død. I denne situation arver ægtefællen, den registrerede partner eller en hermed sidestillet person pladsen på ventelisten eller på oprykningsventelisten.

Der kan ikke arves i andre end de nævnte tilfælde, f.eks. kan børn ikke arve/få overdraget pladsen.

Som nævnt i [afsnit 2](#) kan der dog i meget gamle lejekontrakter være anført særlige forhold om f.eks. arveret, som fortsat må betragtes som gyldige ud fra almindelige aftaleretlige regler.

Der kan dog også ske overdragelse af en ventelisteplads fra en boligsøgende til dennes ægtefælle, den registrerede partner eller en hermed sidestillet person, hvis den boligsøgende flytter til et plejehjem, en almen ældrebolig eller lignende. Det er den boligsøgende selv, der afgør, om ventelistepladsen skal overdrages.

Der kan i praksis opstå tvivl om, hvad der forstås ved en hermed sidestillet person. Herom henvises til [afsnit 5.6.1](#), i slutningen under omtalen af par uden børn.

Ved skilsmisse og lignende kan pladsen ikke overdrages.

Et medlemsnummer i en andelsboligorganisation er personligt og kan i princippet ikke overdrages til andre. Så længe et medlem ikke misligholder sine medlemsforpligtelser, har den pågældende ret til at beholde nummeret, også ved skilsmisse eller lignende. Ønsker man at blive meldt ud af andelsboligorganisationen, kan det naturligvis ske, men der kan ikke være tale om at lade en anden overtage nummeret i den forbindelse.

Der er dog nogle få situationer, hvor et medlemsnummer efter lovgivningen alligevel vil kunne overdrages til en anden. I disse tilfælde er det alene medlemsnummerets indehaver, der afgør, om han/hun vil overdrage nummeret. Andelsboligorganisationen hverken kan eller skal godkende/træffe beslutninger om overdragelse i disse situationer. Eventuelle bestemmelser i vedtægterne om, at nummeret skal følge boligen ved dennes overdragelse til en anden, er således ugyldige.

Hvis brugsretten til en bolig i en almen andelsboligorganisation overgår varigt i medfør af lejlovens bestemmelser, kan den hidtidige lejers medlemsnummer overdrages til den, der overtager boligen (lejlovens §§ 75-78). Bestemmelsen gælder ikke ved bytning. Den gælder heller ikke ved fremleje, der jo ikke er varig.

Fortsættes lejemålet efter forsørgerreglen i bekendtgørelsens § 17 kan medlemsnummeret ligeledes overdrages til den, der indtræder i lejemålet.

Den af de to parter, der ikke beholder eller overtager medlemsnummeret, må melde sig ind i andelsboligorganisationen for at kunne optages på venteliste/oprykningsventeliste. Ancienniteten regnes fra indmeldelsen på samme måde som for alle andre, der melder sig ind i andelsboligorganisationen.

Hvis den fraflyttende ønsker at beholde sit nummer, må den, der fortsætter lejemålet, på tilsvarende måde melde sig ind i andelsboligorganisationen for at kunne udnytte fortrinsretten til oprykning. Der er ikke længere mulighed for tildeling af A- og B-numre med samme anciennitet, som det oprindelige medlem havde.

Det er herudover Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at andelsboligorganisationen kan kræve, at vedkommende under alle omstændigheder indmelder sig i boligorganisationen.

Ved skilsmisse og lignende kan nummeret ikke overdrages, med mindre der er tale om overdragelse til en person, som fortsætter lejemålet. Dør indehaveren af et medlemsnummer bortfalder nummeret som hovedregel, og det kan ikke tildeles andre personer. Men ægtefællen, den registrerede partner eller en hermed sidestillet person arver dog nummeret, med mindre den pågældende fraskriver sig det, jf. bekendtgørelsens § 19 stk. 1.

Af bekendtgørelsens § 19 stk. 2, fremgår dog, at der også kan ske overdragelse af medlemsnummeret til en ægtefælle, den registrerede partner eller en hermed sidestillet person, hvis den boligsøgende flytter til et plejehjem, en almen ældrebolig eller lignende.

Børn kan kun få nummeret overdraget i forbindelse med fortsættelse af lejemålet. Det er styrelsens opfattelse, at overdragelse af nummeret i forbindelse med fortsættelse af lejemålet efter forsørgerreglen i bekendtgørelsens § 17 forudsætter, at den afdøde har truffet bestemmelse herom. Det skal samtidig bemærkes, at nummeret ikke i denne situation kan arves af andre end en ægtefælle eller en hermed sidestillet person, hvis en sådan efterlades - § 19 går forud for et testamente eller lignende.

Overdragelsesreglerne gælder såvel bolighavende som ikke-bolighavende medlemmer.

10. Tilsyn og kommunale godkendelsesordninger m.v.

10.1. Kommunalt tilsyn med udlejningen af almene boliger

Som led i det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer er det kommunalbestyrelsens pligt at påse, at boligorganisationerne i kommunen udlejer ledige boliger i overensstemmelse med reglerne om udlejning af almene boliger, jf. kapitel 7 i bekendtgørelsen. Tilsynet omfatter også afdelinger i kommunen under boligorganisationer, som er hjemmehørende andetsteds. Der kan eventuelt etableres et samarbejde om tilsynet med den pågældende hjemstedskommune.

Kommunalbestyrelsen tilrettelægger selv den praktiske form, hvorunder tilsynet finder sted. Man kan f.eks. anmode boligorganisationen om en redegørelse for udlejningsvirksomheden en gang om året (eller med et andet interval).

Herunder bør også indhentes oplysninger om, i hvilket omfang der forekommer udlejningsvanskeligheder, samt hvilke foranstaltninger boligorganisationerne har iværksat for at imødegå disse. Det bemærkes, at oplysninger om disse forhold også skal indgå i kommunalbestyrelsens overvejelser om, hvorvidt der er behov for at opføre yderligere alment byggeri i kommunen. Ligesom kommunalbestyrelsen bør overveje, om boligerne bør ommærkes, jf. Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om drift af almene boliger m.v. (afsnit 24).

Blandt de forhold, der i øvrigt bør have kommunalbestyrelsens opmærksomhed som tilsynsmyndighed, er oplysninger om, i hvilket omfang boligorganisationerne har truffet beslutning om at tage bekendtgørelsens § 4 stk. 2, (adgang til 3-rumsboliger for par uden børn) og § 8 nr. 2, (fortrinsret til fraflyttende fraskilte) i anvendelse. Dette er begrundet i, at kommunalbestyrelsen kan modsætte sig, at disse bestemmelser tages i anvendelse, hvis det - ud fra den lokale udlejningssituation - skønnes uhensigtsmæssigt eller urimeligt, jf. bekendtgørelsens § 22

Der kan også indhentes oplysninger om anvendelse af arealnormen (bekendtgørelsens § 5 - f.eks. i hvilket omfang denne har bevirket, at man har ændret status, således af 3-rums lejligheder nu udlejes som 2-rums etc.

Kommunalbestyrelsen bør i den sammenhæng orientere sig om antallet af opnoterede på boligorganisationens (boligorganisationernes) venteliste(r), samt fordelingen af de opnoterede på husstandstyper.

Er der aftalt udlejning efter særlige sociale kriterier efter lovens § 60 jf. afsnit 5.3 kan kommunalbestyrelsen eventuelt anmode om en særlig redegørelse herfor, herunder oplysning om antallet af boligsøgende, der har ansøgt om bolig efter de særlige sociale kriterier, fordelingen af de tildelte boliger efter disse kriterier, samt antallet af afviste boligsøgende, som evt. er henvist til almindelig venteliste.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give boligorganisationerne dispensation til at fravige de gældende udlejningsregler.

10.1.1. Etablering af kommunal godkendelsesordning for udlejning af almene familie- og ungdomsboliger

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at boligorganisationens udlejning af ledige almene familieboliger og almene ungdomsboliger skal godkendes i hvert enkelt tilfælde, jf. lovens § 61 og bekendtgørelsens § 24. Ordningen er ny for ungdomsboligernes vedkommende.

Beslutningen kan omfatte alle boligorganisationer, en enkelt boligorganisation eller f.eks. en enkelt afdeling.

I så fald skal boligorganisationen forelægge hver enkelt udlejning til godkendelse hos kommunalbestyrelsen.

Baggrunden for mulighederne for at etablere en sådan godkendelsesordning har været at give kommunalbestyrelsen mulighed for et meget effektivt tilsyn med udlejningen.

Hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt at vurdere, om de boligsøgende hvortil der udlejes, også er de boligsøgende, som skønnes at have behov for de pågældende boliger, kan dette kun ske gennem den kommunale godkendelsesordning.

Godkendelsesordningen kan ikke anvendes til at afvise boligsøgende med den begrundelse, at de bor i en anden kommune.

Endvidere skal det bemærkes, at godkendelsesordningen ligeledes ikke kan anvendes til at afvise særlige befolkningsgrupper, men at alle ansøgere skal behandles på lige fod.

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 rettet op på dette forhold i form af en bredere beboersammensætning i afdelingen. Som nærmere omtalt ovenfor under afsnit 5.2.3. vil dette - under forudsætning af frivillighed fra den boligsøgendes side - kunne ske ved, at reglerne om kommunal godkendelse kombineres med reglerne om kommunal anvisning af ledige lejligheder efter § 59 stk. 1-3, i lov om almene boliger m.v.

Hvis kommunalbestyrelsen finder, at der vil være et åbenbart misforhold mellem den boligsøgendes husstandsindkomst og boligafgiften (huslejen) for den bolig, der ansøges om, kan den boligsøgendes ansøgning afvises. Afvisningen af boligsøgende under henvisning til indkomstforholdene kan dog kun ske efter en konkret vurdering af den enkelte boligsøgendes økonomiske og personlige forhold, jf. bekendtgørelsens § 24 stk. 2. Se nærmere herom i slutningen af dette afsnit.

Der kan både være tale om situationer, hvor kommunalbestyrelsen finder en boligsøgendes husstandsindkomst for høj i forhold til boligafgiften, og der kan være tale om situationer, hvor kommunalbestyrelsen anser den boligsøgendes indkomst for at være for lav i forhold til den ansøgte boligs boligafgift.

En afvisning medfører, at boligorganisationen ikke kan indgå aftale med den boligsøgende om leje af den pågældende bolig.

Kommunalbestyrelsen kan skønne, at en husstand med meget høj indkomst ikke har behov for den pågældende bolig, fordi husstanden har økonomisk grundlag for at skaffe sig bolig på anden måde - f.eks. ved køb af ejerbolig eller leje af anden udlejningsbolig. Reglen forudsættes kun anvendt i ganske ekstraordinære situationer. Det skal i denne forbindelse fremhæves, at det forhold, at den boligsøgende ikke kan opnå individuel boligstøtte på grund af for høj indkomst ikke i sig selv berettiger til afvisning.

Kommunalbestyrelsens afgørelse i denne situation kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kommunalbestyrelsen kan også 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 kommunalbestyrelsen også afslå at godkende, at boligen udlejes til den pågældende boligsøgende.

Hvis en kommunalbestyrelse afviser en boligsøgende med henvisning til, at husstandsindkomsten er for lav i forhold til boligafgiften, finder reglerne om klageadgang i lov om individuel boligstøtte tilsvarende anvendelse, jf. lov om almene boliger m.v. § 61 2. pkt., samt nedenfor under afsnit 10.3

Der kan også være tale om andre afvisningsgrunde, f.eks. at den boligsøgende ikke opfylder de almindelige regler om husstandens størrelse og sammensætning i forhold til boligens størrelse.

Kommunalbestyrelsens afgørelse i disse situationer kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Der er dog en undtagelse herfra:

Sker afvisningen under hensyn til den boligsøgendes personlige forhold er der klageadgang i henhold til lovens § 61 2. pkt. De personlige forhold, der her er tale om, er nærmere beskrevet nedenfor vedrørende omtalen af § 15 i lov om individuel boligstøtte.

Kommunalbestyrelsen bør fastlægge en procedure for, hvorledes en godkendelsesordning skal administreres, herunder hvilke oplysninger boligorganisationen og de boligsøgende skal fremkomme med til kommunens behandling af ansøgningerne.

Det er kommunens opgave at fremskaffe og behandle de oplysninger, der lægges til grund for godkendelse eller afvisning af de boligsøgende.

Kommunen kan f.eks. udforme et særligt skema med spørgsmål til den boligsøgende til indhentning af de nødvendige oplysninger til vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold (indkomstforhold, husstandsstørrelse og husstandssammensætning).

Den afdeling (forvaltningsenhed) i kommunen, der behandler ansøgningen, skal have den boligsøgendes tilladelse til at indhente oplysninger i en anden forvaltningsenhed f.eks. skatteregistret, og ligeledes hvis oplysninger ønskes indhentet andre steder f.eks. hos arbejdsgiver, jf. forvaltningslovens §§ 28 og 29 Dette kan praktisk sikres f.eks. ved en særlig rubrik til ansøgerens underskrift herom i ansøgningskemaet, eller det kan i tilknytning til ansøgerens underskrift på skemaet angives, at denne samtidig omfatter denne tilladelse.

Kommunalbestyrelsen kan anmode boligorganisationen om at udlevere et skema til indhentning af oplysninger til den boligsøgende, som så udfylder det pågældende skema, medens 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.

Kommunalbestyrelsen kan ligeledes anmode boligorganisationen om at oplyse de boligsøgende om boligstøttetilighederne efter lov om individuel boligstøtte og kan anmode boligorganisationen om at udlevere det i kommunen anvendte ansøgningskema herom til de boligsøgende.

Boligorganisationen kan ikke forpligtes til at kontrollere, om de boligsøgende udfylder et skema korrekt eller i øvrigt giver de nødvendige oplysninger til kommunens behandling.

Kommunen bør tilvejebringe et lignende samarbejde, som er beskrevet ovenfor, såfremt udlejningen forestås af en ekstern forretningsfører.

Afslag på godkendelse fra kommunen på grund af for lav eller for høj indkomst skal meddeles skriftligt til ansøgeren og boligorganisationen inden for den fastsatte frist herfor. Der kan ikke f.eks. gives en foreløbig mundtlig besked inden for den fastsatte frist og dernæst efterfølgende en skriftlig meddelelse efter fristens udløb.

Kommunalbestyrelsen skal give besked om afslag til både boligorganisationen og den boligsøgende senest 5 hverdage efter, at ansøgningen om godkendelse er modtaget i kommunen. Er der tale om en ufuldstændig ansøgning, tæller fristen først fra den dag, ansøgningen er komplet.

De 5 dage regnes fra dagen efter den dag, hvor ansøgningen modtages i kommunen. Selve modtagelsesdagen medregnes altså ikke i de 5 dage. Lørdage medregnes som hverdage.

Modtagelsesdatoen i kommunen er den dag, hvor ansøgningen først er registreret indkommet i kommunen, uanset i hvilken forvaltning ansøgningen er modtaget. Det påhviler kommunen at sikre, at ansøgningen viderebefordres rettidigt til den forvaltningsenhed, der skal behandle ansøgningen.

Senest på den 5. hverdag efter modtagelsen skal afslaget på ansøgningen afsendes fra kommunen.

Kommunalbestyrelsen skal sikre, at der samtidig med et afslag om godkendelse på grund af for lav indkomst og/eller på grund af personlige forhold gives klagevejledning til den pågældende boligsøgende.

Hvis afslaget fra kommunalbestyrelsen ikke er meddelt skriftligt og ikke er afsendt til den boligsøgende og boligorganisationen inden for den fastsatte frist, er afslaget ikke gyldigt. Kommunalbestyrelsens mulighed for at afvise den boligsøgende er herefter bortfaldet.

Som nævnt ovenfor kan kommunalbestyrelsen i medfør af bekendtgørelsens § 24 stk. 2, afvise udlejning til boligsøgende med husstandsindkomster af en sådan størrelse, at der vil være et åbenbart misforhold mellem husstandsindkomst og boligafgift.

Det skal understreges, at afvisning af boligsøgende under henvisning til indkomstforholdene kun kan ske efter en konkret vurdering af den enkelte boligsøgendes økonomiske og/eller personlige forhold, jf. ligeledes bekendtgørelsens § 24 stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan f.eks. ikke følge en praksis, hvorefter den boligsøgende afvises, såfremt husstandsindkomsten ikke er et vist antal gange større end boligafgiften, men skal i hvert enkelt tilfælde (eventuelt i samarbejde med den boligsøgende) opstille et realistisk budget for husstanden efter indflytning i den ansøgte lejlighed, jf. nærmere nedenfor.

Godkendelsesbestemmelsen har bl.a. til formål at give kommunen mulighed for at undgå situationer, hvor den boligsøgende uanset afslag på ansøgning om individuel boligstøtte alligevel flytter ind i en bolig, som den pågældende har vanskeligt ved at betale. Der kan også være et ønske om at undgå, at boligsøgende med en meget lav indkomst flytter ind i en bolig med høj husleje og først efter indflytning ansøger om boligstøtte.

Regelsættet i udlejningsbekendtgørelsens § 24, stk. 2, om betingelserne for at kommunalbestyrelsen kan afvise udlejning til boligsøgende, må ses i sammenhæng med betingelserne for, at kommunalbestyrelsen kan afslå at yde boligstøtte efter § 15 i lov om individuel boligstøtte.

Såfremt kommunalbestyrelsen ikke kan afslå at yde støtte til den boligsøgende efter lov om individuel boligstøtte, vil der heller ikke være grundlag for, at kommunalbestyrelsen kan afslå at godkende den boligsøgende til indflytning i den ansøgte bolig med den begrundelse, at husstandsindkomsten er for lav i forhold til boligafgiften.

Ved kommunalbestyrelsens bedømmelse af, om der er et åbenbart misforhold mellem ansøgerens husstandsindkomst og boligafgift, skal kommunalbestyrelsen lægge den husstandsindkomst til grund, der benyttes ved boligstøtteberegningen i henhold til lov om individuel boligstøtte, § 8

Efter § 15 i lov om individuel boligstøtte har kommunalbestyrelsen endvidere pligt til at foretage en nærmere undersøgelse af forholdene, herunder en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes økonomiske og personlige forhold, når:

1. Lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, jf. § 15 1. pkt. i lov om individuel boligstøtte.

Lejen forekommer særlig høj, og særlige forhold - f.eks. i forbindelse med ansøgerens afståelse af sin hidtidige bolig og leje af den

2. lejlighed hvortil boligstøtte søges - sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt særligt med henblik på opnåelse af boligstøtte, jf. § 15 2. pkt. i lov om individuel boligstøtte.

Det bemærkes, at en afgørelse efter boligstøttelovens § 15 1. pkt. hviler på to hinanden følgende opgørelser. Først foretages en almindelig

opgørelse af husstandsindkomsten efter reglerne herfor i § 8 i samme lov. Denne sammenlignes da med den aktuelle leje. Udgør lejen mindre end halvdelen af husstandsindkomsten, vil der ikke kunne meddeles afslag på at yde boligstøtte under henvisning til, at huslejen er for høj i forhold til husstandsindkomsten. Udgør lejen mere end halvdelen af husstandsindkomsten, foretages den nærmere undersøgelse af forholdene, hvori indgår en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes økonomiske og personlige forhold. På baggrund af denne undersøgelse tager kommunalbestyrelsen stilling til, om der kan ydes boligstøtte. På samme måde må afgørelsen efter udlejningsbekendtgørelsens § 24, stk. 2, træffes efter to på hinanden følgende opgørelser.

Husstandsindkomsten opgøres som personlig indkomst, med tillæg af positiv kapitalindkomst (jf. personskattelovens § 7 og aktieindkomst (jf. personskattelovens § 8 a stk. 2)

Kontanthjælp efter bistandslovens § 37 medregnes til den skattepligtige indkomst og indgår derfor i boligstøttelovens indkomstbegreb på samme måde som evt. lønindtægt. Et evt. særligt tillæg på grund af høje boligudgifter eller på grund af stor forsørgerbyrde betragtes ikke som skattepligtig indkomst og indgår således ikke i den beregnede husstandsindkomst efter boligstøttelovens § 8

Man kan således ikke medregne det boligtillæg, der vil kunne ydes til den ansøgte bolig af den grund, at det ikke indgår som en del af indkomstgrundlaget. Den første fase af en vurdering efter halvdsreglen vil være baseret på en kontanthjælp uden boligtillæg, idet man her sammenligner lejen med den husstandsindkomst, der er beregnet efter § 8

I den anden fase af § 15 vurderingen - den samlede vurdering af husstandens økonomiske og personlige forhold, der skal foretages, når lejen udgør mere end halvdelen af husstandsindkomsten - vil det forventede boligtillæg efter bistandslovens § 37 a derimod skulle medregnes, på samme måde som børnefamilieydelse m.v. medregnes i den samlede økonomiske vurdering. Dette gælder også et evt. forsørgertillæg. Det forventede boligtillæg og forsørgertillæg vil ligeledes skulle medregnes ved den konkrete vurdering af den boligsøgendes økonomiske og personlige forhold efter bekendtgørelsens § 24 stk. 2.

Med hensyn til børn kan det oplyses, at der ved beregning af individuel boligstøtte efter lov om individuel boligstøtte fratrækkes et beløb for børn i den beregnede husstandsindkomst for at kompensere husstande med børn for den tilhørende økonomiske belastning.

Børnefamilieydelse medregnes heller ikke i husstandsindkomsten, idet denne ydelse ikke er personlig indkomst. Disse beløb bør derimod indgå i den samlede konkrete vurdering af de faktiske økonomiske forhold.

Ved den konkrete vurdering af den boligsøgendes økonomiske og personlige forhold bør der tages hensyn til alle forhold, der har indflydelse på husstandens samlede økonomiske situation, herunder også forhold som kan påvirke den fremtidige husstandsindkomst indenfor en overskuelig fremtid. Som grundlag for vurderingen kan kommunalbestyrelsen f.eks. tage udgangspunkt i et budget, opstillet på grundlag af den boligsøgendes oplysninger om sin økonomi. Der kan herved foretages en opgørelse over, hvilket beløb den boligsøgende husstand rent faktisk vil have til disposition, når alle udgifter og indtægter er medregnet.

I et sådant budget må naturligvis indgå de sociale ydelser, som ansøgeren er berettiget til, herunder eventuelt boligtillæg, som følge af en højere leje, forsørgertillæg, offentlige børnetilskud og forskudsvis udbetaling af børnebidrag, ligesom der ikke skal fratrækkes et beløb for børn, jf. nærmere ovenfor.

Det vil være i den boligsøgendes egen interesse at give de nødvendige oplysninger om husstandens økonomi, der kan give kommunen mulighed for at opstille et realistisk budget for husstanden efter indflytning i den ansøgte bolig.

Det bemærkes, at der i visse tilfælde hvor der kan være grundlag for at afslå at yde individuel boligstøtte, ikke nødvendigvis er grundlag for at afslå at godkende den boligsøgende til den ansøgte lejlighed, f.eks. i tilfælde, hvor der skønnes at være tale om en fiktiv lav husstandsindkomst.

De personlige forhold, der kan inddrages i vurderingen efter boligstøttelovens § 15 når der er tale om en meget høj husleje i forhold til husstandsindkomsten, kan ligeledes inddrages i den konkrete vurdering efter bekendtgørelsens § 24 stk. 2. Disse personlige forhold kan bl.a. være:

- 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. hvorvidt 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. Der kan dog ses bort herfra, såfremt den pågældendes nuværende boligudgift skønnes fastsat af hensyn hertil eller i øvrigt skønnes urimeligt høj.

10.2. Kommunal godkendelse af udlejning af familie- og ungdomsboliger til flygtninge

Det er nu i bekendtgørelsens § 24 stk. 4, præciseret, at de ovenfor nævnte regler også gælder for flygtninge, der afvises efter den særlige godkendelsesordning, som gælder for denne gruppe af boligsøgende, jf. herved lovens § 62 stk. 1. Dette gælder også reglerne om klageadgang m.v., som er omtalt nærmere nedenfor.

10.3. Klage over kommunal afvisning

Hvis kommunalbestyrelsen afviser at godkende en boligsøgende under henvisning til, at husstandsindkomsten er for lav i forhold til boligafgiften, har den boligsøgende mulighed for at klage over afgørelsen, jf. lovens § 61 2. pkt. og § 62 stk. 2.

Kommunalbestyrelsens afgørelse af, at en boligsøgende anses for at have for høj indkomst i forhold til boligafgiften, kan ikke påklages.

Afvisning af andre grunde kan heller ikke påklages. En undtagelse herfra er afvisning under henvisning til den boligsøgendes personlige forhold. En sådan afvisning kan også påklages, jf. ovenfor.

Reglerne om klageadgang er de samme som ved lov om individuel boligstøtte. Der henvises til kapitel 13 i lov om individuel boligstøtte samt kapitel 18 i den tilhørende vejledning om individuel boligstøtte, udsendt af Bygge- og Boligstyrelsen i juni 1996.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om afvisning i de omtalte tilfælde påklages til det sociale ankenævn. Nævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Klage over kommunalbestyrelsens afgørelse indsendes til det sociale ankenævn via kommunen, det vil sige klagen stiles til det sociale

ankenævn, men sendes til kommunen.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Klagefristen løber fra det tidspunkt, hvor klageren har fået meddelelse om afgørelsen, det vil sige fra det tidspunkt, hvor det må anses for godtgjort, at meddelelsen er nået frem til den pågældende. I almindelighed kan det formodes, at meddelelsen er nået frem til modtageren dagen efter poststemplingen, det vil sige dagen efter, at meddelelsen er afleveret til posthuset, hvis dette er sket inden for normal åbningstid på posthuset. Benyttes B-breve vil forsendelsen normalt være fremme hos modtageren 3 dage efter poststemplingen.

Kommunalbestyrelsen skal, på samme måde som ved afgørelser om ydelse af individuel boligstøtte, yde klagevejledning til den boligsøgende.

Der skal herunder gives klagevejledning i forbindelse med afslag, som - helt eller delvist - er begrundet i ansøgerens personlige forhold.

Kommunalbestyrelsens afgørelse skal således indeholde oplysninger om klageadgang, om fristen for indbringelse af klagen og hvilken myndighed, klagen skal stiles til. Desuden skal der oplyses om, at klagen skal indsendes til den myndighed, der har truffet afgørelsen, det vil sige kommunalbestyrelsen.

10.4. Udlejning til andet end beboelse

Efter bekendtgørelsens § 2 stk. 3, § 10 stk. 3 og 4, og § 11 stk. 3-5, kan almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, som ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, udlejes til andre boligsøgende. Reglerne herom er nærmere beskrevet ovenfor i henholdsvis afsnit 5.86.4, og 7.1.6

Hvis det heller ikke er muligt at leje de pågældende boliger ud til andre boligsøgende, kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet tillade, at boligerne udlejes til andet end beboelse, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 23. Det bemærkes, at der skal være tale om udlejningsvanskeligheder af ganske ekstraordinær karakter.

I disse tilfælde er det mere hensigtsmæssigt at foretage denne særlige udlejning for at sikre en lejeindtægt, uanset at dette ikke kan ske efter de almindelige regler for udlejning af den pågældende boligtype. Der må her tages hensyn til, at afdelingen ellers ville lide tab, som de tilbageblevne lejere principielt skulle betale i form af lejeforhøjelse, hvilket vil kunne forværre udlejningssituationen yderligere.

Hvis der sker udlejning af en bolig til en lejer, der ikke selv har til hensigt at anvende boligen til beboelse, betragtes dette pr. definition som et erhvervslejerforhold.

Det gælder f.eks., hvis der lejes ud til en virksomhed, som videreudlejer til ansatte, der er udstationerede til midlertidige arbejdsopgaver.

Det samme gælder, hvis der lejes ud til kommunen med henblik på videreudlejning til anden side.

Kommunalbestyrelsens godkendelse skal indhentes forud for en udlejning til andet end beboelse.

Blandt de forhold, som kommunalbestyrelsen i øvrigt skal påse i forbindelse med godkendelsen, kan nævnes:

Ved erhvervsomæssig udlejning skal der være tale om midlertidig udlejning. Kommunalbestyrelsen må derfor påse, at udlejninger sker på et midlertidigt grundlag, dvs. ved tidsbestemt lejekontrakt.

Opmærksomheden henledes på, at i henhold til lejeloven, skal tidsbegrænsningen i et tidsbestemt lejemål være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Såfremt dette ikke er tilfældet, kan tidsbegrænsningen tilsidesættes af boligretten, jf. lejelovens § 80 stk. 3.

Det skal understreges, at kommunalbestyrelsen løbende skal vurdere, om der fortsat er begrundelse for at leje ud til andre end boligsøgende - ud fra en vurdering af udlejningssituationen i det lokale område i øvrigt. Det er således i bekendtgørelsen et krav, at boligerne ved ledighed på ny skal søges udlejet til den berettigede personkreds. Hvis dette ikke er muligt, skal der alternativt forsøges udlejning til andre boligsøgende.

Ved vedvarende udlejningsproblemer må kommunalbestyrelsen vurdere, om der skal gennemføres 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 eller andre forbedringsforanstaltninger, eventuelt ombygning af nogle boligtyper, iværksættelse af særlige sociale indsatser m.v. Kommunalbestyrelsen må ligeledes vurdere, om udlejningsproblemerne vil kunne afhjælpes, hvis boligerne blev ommærket eventuelt i forbindelse med en ombygning af ejendommen. Der henvises nærmere til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om drift af almene boliger m.v. (afsnit 24).

Kommunalbestyrelsen må tage stilling til, om der skal være begrænsninger på anvendelsen af de pågældende lejemål og i givet fald hvilke.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen vurderer, om der er tale om en hensigtsmæssig anvendelse af boligerne, under hensyn til at der er tale om offentligt støttet byggeri. I det omfang, den aktuelle udlejnings- og efterspørgselssituation muliggør dette, bør det således tilstræbes, at boligerne ved ledighed udlejes til boligformål frem for erhvervsformål.

Ved udlejning i to led (fremleje) skal visse forhold iagttages. Som tidligere anført, er der krav om, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, samt at udlejer skal have kopi af fremlejeaftalen, før fremlejeperioden begynder, jf. afsnit 9.3, om fremlejeaftaler.

Udlejer bør i lejeaftalen med den erhvervsdrivende fremlejer søge at få dækning mindst for den leje, der ville skulle opkræves efter reglerne i lov om almene boliger m.v., dvs. balanceløjen, selvom forholdet tillige vil være omfattet af erhvervslejerreguleringsloven, jf. bekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995 af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Da fremlejerforholdet reguleres af lejelovgivning, kan fremlejer risikere nedsættelse af lejen ved en huslejenævns/boligretssag, og der kan eventuelt blive tale om en difference i forhold til den med boligorganisationen aftalte leje. I så fald må differencen dækkes af den erhvervsdrivende fremlejer, som altså kan risikere tab.

Det bemærkes, at efter reglerne om erhvervsleje kan lejer tidligst kræve nedsættelse af lejen efter 4 år, jf. § 5 stk. 2, i erhvervslejerreguleringsloven. Da der i de her omtalte situationer typisk vil være tale om tidsbegrænsede lejemål af kortere varighed, vil krav om nedsættelse af lejen med henvisning til det lejedes værdi næppe kunne komme på tale.

Hvis lejeaftalen mellem den erhvervsdrivende fremlejer og udlejer (**boligorganisationen m.v.**) ophæves eller opsiges, bortfalder fremlejeaftalen, og fremlejetageren må frflytte, uanset om der er indgået anden aftale med den erhvervsdrivende fremlejer. I en sådan situation må fremlejetageren henvises til eventuelt at gøre erstatningskrav gældende over for fremlejeren.