

Vejledning om fleksible udlejningsregler

af 8. februar 2001

1. Fleksible udlejningsregler

1.1 FORMÅL

Med en ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. er det nu muligt at udleje en stor del af de ledige almene familieboliger efter særlige kriterier, der er aftalt mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Kommunerne får med reglerne om fleksibel udlejning et nyt værktøj til at fremme en mere positiv udvikling i problemramte boligafdelinger, dvs. afdelinger, hvor der er væsentlige økonomiske, sociale eller andre problemer.

Reglerne kan ligeledes benyttes som led i en forebyggende boligsocial indsats.

De fleksible udlejningsregler bygger på ideerne om, at de svage boligområdets situation kan forbedres ved at tiltrække mere ressourcestærke boligsøgende til området ved at give disse en fortrinsret til ledige boliger forud for ventelisten.

Samtidig bliver det muligt for kommunen at føre en langt mere helhedsorienteret og målrettet udlejningspolitik, herunder at sikre en mere afbalanceret beboersammensætning i kommunens almene bebyggelser. Dette kan f.eks. ske ved at kombinere aftaler om fleksibel udlejning med reglerne om kommunal anvisningsret efter § 59, stk. 1 og 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Kommunen kan f.eks. via anvisningsretten inddrage de mere velfungerende boligafdelinger i løsningen af kommunens boligsociale opgaver, samtidig med at der indgås aftaler om fleksibel udlejning i de svage boligafdelinger, hvor mere ressourcestærke boligsøgende får fortrinsret til en vis andel af boligerne for at styrke beboersammensætningen.

Der er ligeledes mulighed for at bruge reglerne om fleksibel udlejning i de mere velfungerende afdelinger - f.eks. med henblik på at sikre socialt udsatte befolkningsgrupper en fortrinsret til nogle af boligerne.

Aftaler om fleksible udlejningsregler kan også indgås for at fremme helt andre lokale formål, f.eks. ønsket om at fastholde et godt ældre miljø i en afdeling.

Ministeriet skal generelt opfordre til, at parterne ved indgåelse af fleksible udlejningsaftaler er opmærksomme på at tilgodese særlige grupper af boligsøgende som f.eks. unge uddannelsessøgende, unge handicappede eller andre grupper med særlige behov.

Det er imidlertid en helt klar forudsætning for aftaler om fleksibel udlejning, at aftalen ikke forhindrer kommunalbestyrelsen i at løse sine boligsociale opgaver overfor boligsøgende med et akut boligbehov.

1.2. Regelgrundlaget

De fleksible udlejningsregler trådte i kraft den 3. juni 2000. Ændringen af § 60 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. indebærer, at kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation kan indgå aftale om, at udlejning af ledige almene familieboliger skal ske efter særlige kriterier.

De fleksible udlejningsregler bygger i vid udstrækning på erfaringerne fra den tidligere forsøgsordning med udlejning og anvisning af almene boliger efter § 144 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Efter forsøgsordningen skulle By- og Boligministeriet godkende hvert enkelt forsøg. Med de nye muligheder for fleksibel udlejning godkender By- og Boligministeriet ikke flere forsøg efter forsøgsordningen. De igangværende udlejningsforsøg kører imidlertid videre som hidtil, medmindre parterne aftaler andet, idet der sker en årlig afrapportering og en evaluering ved afslutningen af det enkelte forsøg. Når forsøgene udløber, vil der ikke ske en forlængelse. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen vil i stedet kunne indgå aftale om udlejning efter særlige kriterier efter de nye muligheder for fleksibel udlejning.

1.3. Omfang

Aftaler om fleksibel udlejning kan indgås for indtil 90 pct. af de ledige familieboliger i en afdeling.

De resterende 10 pct. af boligerne skal altid udlejes efter ventelisterreglerne, dvs. efter anciennitet på ventelisten/oprykningsventelisten og med fortrinsret for børnefamilier, ældre og handicappede til visse boliger. Der henvises til kapitel 2 i By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 1149 af 14. december 2000 om udlejning af almene boliger m.v. (udlejningsbekendtgørelsen). Hensigten er, at boligsøgende på den almindelige venteliste/oprykningsventeliste fortsat skal have mulighed for at komme i betragtning til ledige boliger i den enkelte afdeling.

Er der etableret kommunal anvisningsret til indtil hver 4. ledige almene familiebolig efter § 59, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller er der aftalt kommunal anvisningsret til et antal ledige familieboliger efter lovens § 59, stk. 2, skal disse boliger fraregnes i det antal boliger, der maksimalt kan udlejes efter de særlige aftalte udlejningskriterier. Er der f.eks. kommunal anvisningsret til hver 4. ledige familiebolig, kan der maksimalt aftales særlige udlejningskriterier for op til 65 pct. af afdelingens boliger.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan fortsat efter lovens § 59, stk. 2, aftale, at kommunalbestyrelsens anvisningsret til løsning af påtrængende boligsociale opgaver udvides til indtil 100 pct. af de ledige boliger. Er der imidlertid aftalt 100 pct. kommunal anvisningsret, er der ikke mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning. Aftaler om fleksibel udlejning kan gælde for alle boligorganisationens afdelinger i kommunen eller en eller flere af boligorganisationens afdelinger. Der kan også være tale om, at aftalen kun vedrører dele af en afdeling, f.eks. en enkelt boligblok. Aftalen kan også vedrøre visse lejlighedstyper, f.eks. alene 4- og 5-rums boliger.

1.4. Særlige udlejningskriterier

Da de særlige udlejningskriterier bl.a. vil afhænge af de lokale forhold, er der ikke bindinger med hensyn til, hvilke kriterier, der kan aftales. Der må dog ikke ske diskrimination overfor bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse eller lignende, jf. afsnit 1.10.

Eksempler på særlige udlejningskriterier kan være fortrinsret for pendlere med beskæftigelse i kommunen, tilflyttere med beskæftigelse i kommunen, ældre, der i tide ønsker en mere velegnet bolig, unge studerende, skilsmisseramte, særlige sociale grupper f.eks. boligsøgende med fysisk eller psykisk handicap m.v.

Aftaler om fleksibel udlejning kan også omfatte ophævelse af fortrinsrettighederne for børnehusstande og par uden børn til større boliger, jf. udlejningsbekendtgørelsens §§ 4 og 5 eller hel eller delvis suspension af lejernes oprykningssret, jf. udlejningsbekendtgørelsens §§ 7-9.

Indeholder aftalen flere udlejningskriterier, skal aftalen indeholde en prioritering af de enkelte kriterier, således at det f.eks. angives, hvilke udlejningskriterier, der går forud for andre. Aftalen bør også indeholde retningslinier for, hvilke boligsøgende, der skal tilgodeses i de tilfælde, hvor flere boligsøgende opfylder kriterierne.

Det påhviler kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed at påse, at boligorganisationen tilrettelægger sin udlejningsadministration således, at den opfylder aftalen, herunder trinfølgen for de forskellige udlejningskriterier.

1.5. Offentliggørelse

Aftalen om fleksible udlejningsregler og de særlige udlejningskriterier skal offentliggøres af kommunalbestyrelsen på den sædvanlige måde for offentliggørelse af beslutninger i kommunen. Dette kan f.eks. ske ved annoncering i dagblade m.v.

Det forudsættes desuden, at boligorganisationen oplyser boligsøgende om udlejningskriterierne f.eks. ved udsendelse af information til boligsøgende på ventelisten og ved konkrete henvendelser herom.

1.6. Varighed

Aftaler om fleksibel udlejning skal tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er parterne enige om det, kan aftalen tages op til revision inden udløbet af aftaleperioden.

1.7. Administration

Boligorganisationen administrerer aftalen om fleksibel udlejning og udlejer til boligsøgende i overensstemmelse med aftalen. Der er ikke mulighed for at aftale, at det er kommunalbestyrelsen, der anviser boligsøgende til ledige boliger efter særlige aftalte udlejningskriterier.

Udlejning efter særlige kriterier sker efter en konkret vurdering af, om den enkelte boligsøgende opfylder et eller flere af de aftalte udlejningskriterier.

Boligorganisationen kan anmode den boligsøgende om oplysninger, der dokumenterer, at den pågældende kan komme i betragtning til en bolig efter de særlige udlejningskriterier.

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 den pågældende til kommunen med henblik på, at kommunen kontrollerer den boligsøgendes oplysninger i det omfang, der er adgang hertil. I praksis vil boligorganisationen typisk anvende ventelisten ved udvælgelsen af de boligsøgende, der kan komme i betragtning til en bolig efter de særlige udlejningskriterier. Boligsøgende, der ønsker en bolig efter disse kriterier, skal derfor i lighed med andre boligsøgende skrives på ventelisten, ligesom det forudsættes, at boligorganisationen indretter ventelisten således, at det er muligt at identificere de særlige udlejningskriterier, og hvilke boligsøgende, der ønsker en bolig efter disse kriterier.

De almindelige regler for opnotering på venteliste m.v., jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3, gælder i øvrigt. Dette betyder bl.a., at reglerne om aldersgrænse for optagelse på venteliste og betaling af opnoteringsgebyr og ajourføringsgebyr finder anvendelse ved fleksibel udlejning. Der henvises nærmere til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om udlejning af almene boliger m.v. af december 1996.

Hvis der ikke er boligsøgende, der opfylder de aftalte kriterier, skal de pågældende boliger udlejes efter de almindelige ventelisteregler.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at bibeholde det hidtidige krav om, at boligsøgende efter anmodning skal gøres bekendt med deres placering på ventelisten. Sådanne oplysninger vil i mange tilfælde være meget usikre og misvisende som følge af visse gruppers fortrinsret ved fleksibel udlejning, kommunal anvisningsret og øvrige fortrinsrettigheder efter de almindelige ventelisteregler. Efter udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 4, skal den boligsøgende nu efter anmodning gøres bekendt med, hvornår det kan forventes at få tilbudt en bolig. Boligorganisationens oplysninger herom bør være så præcise som muligt af hensyn til den boligsøgende. Der kan f.eks. være tale om oplysninger om den gennemsnitlige ventetid på en bolig ved den aktuelle fraflytningsfrekvens og ved de aktuelle forudsætninger, der gælder for udlejning i den pågældende boligorganisation/afdeling mht. f.eks. kommunal anvisning, fleksibel udlejning m.v.

1.8. Klageadgang

Boligorganisationen må henvise boligsøgende, som ikke opfylder de aftalte udlejningskriterier, til at afvente et boligtilbud via den almindelige venteliste/oprykningsventeliste. De pågældende boligsøgende kan imidlertid altid henvende sig til kommunen som tilsynsmyndighed for boligorganisationen. Kommunalbestyrelsen må herefter vurdere, om den 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 kommunalbestyrelsen pålægge boligorganisationen at ændre sin udlejningsadministration.

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

1.9. Lejeres rettigheder efter indflytning

De lejere, der har lejet en bolig efter de særlige udlejningskriterier, er omfattet af de sædvanlige rettigheder, som gælder for de øvrige lejere med hensyn til bytte, fremleje, oprykning m.v.

1.10. Forbud mod diskrimination

Udnyttelsen af muligheden for at indgå aftaler om fleksibel udlejning skal ske med respekt for Danmarks internationale forpligtelser.

Danmark er forpligtet til at efterleve en række konventioner, der forbyder forskellige former for diskrimination. Indgåelse af aftaler om udlejning efter særlige kriterier må derfor ikke indebære en diskrimination i strid med Danmarks internationale forpligtelser.

Som eksempel kan nævnes FN's konvention om afskaffelse af alle former for racediskrimination. Danmark har tiltrådt konventionen, jf. bekendtgørelse nr. 55 af 4. august 1972. Konventionen definerer "racediskrimination" som enhver forskel, udelukkelse, begrænsning eller fortrinsstilling på grund af race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse, hvis formål eller virkning er at ophæve eller svække den ligelige anerkendelse, nydelse eller udøvelse af menneskerettigheder og grundlæggende frihedsrettigheder på det politiske, økonomiske, sociale, kulturelle eller et hvilket som helst andet område af samfundslivet, jf. artikel 1, stk. 1.

Efter konventionen har medlemsstaterne pligt til at forbyde og afskaffe alle former for racediskrimination og at sikre ethvert menneskes ret til lighed for loven, uanset race, hudfarve eller national eller etnisk oprindelse bl.a. med hensyn til økonomiske, sociale og kulturelle rettigheder, herunder retten til en bolig, jf. artikel 2 og artikel 5 (e)(iii).

En forskelsbehandling vil være i strid med konventionen, hvis den har til formål eller virkning at obstruere særlige rettigheder i konventionen (General Recommendation nr. 14 fra FN's Racediskriminationskomité). En forskelsbehandling vil derimod ikke udgøre en forbudt diskrimination, hvis det eller de anvendte kriterier for en sådan forskelsbehandling vurderet i forhold til konventionens formål - må anses for legitime (General Recommendation nr. 14). Ved vurderingen vil det være afgørende, om en forskelsbehandling har en uberettiget forskellig virkning for en særlig gruppe på grund af dens race, hudfarve, afstamning eller nationale eller etniske oprindelse.

Et tilsvarende forbud mod diskrimination findes bl.a. i artikel 14 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, artikel 26 i FN's konvention om borgerlige og politiske rettigheder og i artikel 2 i FN's konvention om økonomiske, sociale og kulturelle rettigheder.

Forbudet mod diskrimination er ikke til hinder for, at der indgås aftale om f.eks. fortrinsret for pendlere med beskæftigelse i kommunen, tilflyttere med beskæftigelse i kommunen, fortrinsret for ældre, der i tide ønsker en mere velegnet bolig, fortrinsret for unge studerende, ophævelse af størrelseskriterierne i forbindelse med udlejning til enlige og par uden børn, hel eller delvis suspension af lejernes oprykningsret, udlejning til særlige sociale grupper f.eks. boligsøgende med fysisk eller psykisk handicap m.v.

Derimod vil de nævnte forbud mod diskrimination være til hinder for, at der indgås aftaler, der har til formål eller følge at afskære bestemte grupper fra at få anvist en bolig begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse eller lignende.

Som led i det kommunale tilsyn har kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed pligt til at påse, at boligorganisationen overholder de ovennævnte regler om forbud mod racediskrimination. Kommunalbestyrelsen har pligt til at påtale forholdet og sørge for, at boligorganisationen bringer det ulovlige forhold til ophør.

By- og Boligministeriet vil nøje overvåge, at der ikke indgås aftaler om fleksibel udlejning, der negativt afskærer bestemte grupper fra at få anvist en bolig begrundet i f.eks. etnisk oprindelse, race eller lignende. Ministeriet vil desuden foretage temaundersøgelser vedrørende de indgåede aftaler. Hvis der i konkrete tilfælde er forhold, der tyder på, at der i en kommune er ved at udvikle sig en ulovlig praksis, vil ministeriet i medfør af sit overordnede sektortilsyn gribe ind.

1.11. Uenighed om indgåelse af aftaler

Udgangspunktet for indgåelse af aftaler om fleksibel udlejning er, at der er tale om et frivilligt kommunalt redskab, der er funderet på samarbejde og frivillige aftaler mellem parterne og på basis af en fælles forståelse af problemerne.

I visse situationer vil det imidlertid kunne ske, at der ikke kan opnås enighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om en aftale. For at sikre, at en enkelt boligorganisation ikke reelt kan nedlægge veto mod en hensigtsmæssig løsning af kommunens boligsociale opgaver - f.eks. ved at nægte at indgå i en samlet aftale for et område eller ved kun at tilslutte sig delvist en aftale - kan By- og Boligministeriet træffe afgørelse i sagen efter anmodning fra kommunalbestyrelsen. Ministeriets afgørelse sker efter høring af parterne samt på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.

Ministeriets afgørelse vil basere sig på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvor parternes synspunkter, det givne boligområdes særlige situation, karakteren og indholdet af de særlige udlejningskriterier indgår. Der vil desuden blive lagt vægt på antallet af boligsøgende på venteliste til den eller de pågældende afdelinger i forbindelse med fastsættelsen af omfanget af udlejning efter særlige kriterier.

2. Fortrinsret for par uden børn til visse boliger

Efter udlejningsbekendtgørelsens § 4, stk. 2, kan boligorganisationen beslutte, at boliger med 3 beboelsesrum kan udlejes til ægtepar, par, der lever i registreret partnerskab eller hermed sidestillede par.

Ministeriet har tidligere fortolket "hermed sidestillede par" som par, der lever i et ægteskabslignende samlivsforhold af mere varig karakter. Ministeriet er bekendt med, at nogle boligorganisationer i denne forbindelse har stillet krav om, at det pågældende par skal have været tilmeldt samme folkeregisteradresse i de nærmest forudgående 2 år for at falde ind under bestemmelsen.

I lyset af de nye fleksible udlejningsregler finder ministeriet imidlertid, at det ikke længere er tidssvarende at stille et generelt krav om, at par forudgående skal have boet sammen for at kunne komme i betragtning til en 3-rums bolig. Det må herefter bero på en konkret vurdering, om de pågældende boligsøgende kan betragtes som et par.

3. Beboermaksimum

3.1. Formål

Kommunerne har fået mulighed for at indføre en overgrænse for beboertætheden i udlejningsboligerne i kommunen. Ordningen skal ses som et redskab, som kommunerne kan anvende til løsning af by- og boligsociale problemer i socialt belastede områder.

Overbefolkede lejligheder kan betyde gener i form af støj eller lignende for naboerne og større nedslidning af ejendommen og dermed usunde boligforhold. Kommunerne har med reglerne om beboermaksimum fået et redskab til at skabe bedre boligforhold i sådanne ejendomme.

3.2. Regelgrundlaget

Beboermaksimum indebærer

- at et lejemål ikke må udlejes til flere end 2 personer pr. beboelsesrum,
- at et lejemål ikke må bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Der gælder visse undtagelser herfra, som er beskrevet i afsnit 3.4.

Beslutningen om beboermaksimum kan træffes for alle lejeboliger til helårsbeboelse. Det vil sige, at både private lejeboliger og lejeboliger i det offentligt støttede byggeri kan blive omfattet af reglerne. Reglerne kan også gælde for enkeltværelser.

Hvis beboermaksimum indføres, gælder ordningen for alle former for udlejning. Det vil sige både ved almindelig udlejning, ved opfyldelse af kommunernes boligsociale forpligtelse til at anvise boliger og ved anvisning efter lov om integration.

Reglerne om beboermaksimum er indført ved lov nr. 405 af 31. maj 2000 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger (Beboermaksimum).

De nye regler skal findes i lov om midlertidig regulering af boligforholdene; i § 2 og i §§ 45, 52 a-52 c og 53. Derudover er der sket ændringer i lejelovens §§ 69, 70 og 73, og i lov om leje af almene boliger §§ 64, 65 og 69.

Ved siden af disse regler gælder udlejningsbekendtgørelsens § 13 fortsat for almene boliger.

Denne bestemmelse er opretholdt med henblik på de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen ikke træffer beslutning om, at reglerne om beboermaksimum skal gælde. Det betyder, at en boligorganisation kan afvise at udleje til en boligsøgende, hvis boligen vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

3.3. Hvornår gælder reglerne?

Ændringsloven om beboermaksimum trådte i kraft den 3. juni 2000.

Følgende 3 betingelser (der er nærmere beskrevet nedenfor) skal være opfyldt, før reglerne gælder i en ejendom:

1. Kommunalbestyrelsen skal have besluttet, at reglerne skal gælde
2. Virkningstidspunktet for beslutningen skal være indtrådt
3. Den enkelte udlejer skal have tilmeldt sine ejendomme til ordningen.

Ad 1. Reglerne gælder kun i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde. Når denne beslutning skal træffes, må kommunen se på, om forholdene i kommunen gør, at der er behov for reglerne om beboermaksimum. Kommunalbestyrelsen kan her lægge vægt på, om der er bebyggelser i kommunen, hvor der er overbefolkningsproblemer.

Beslutningen træffes for kommunen som helhed.

Ad 2. Kommunalbestyrelsen skal også beslutte fra hvilket tidspunkt, reglerne skal gælde i kommunen. Beslutningen og virkningstidspunktet skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Bekendtgørelsen i Statstidende er en gyldighedsbetingelse.

Ad 3. Endelig skal den enkelte udlejer tage stilling til, om der er behov for reglerne i netop denne udlejers ejendomme, før de får virkning. Hvis udlejeren ønsker, at reglerne om beboermaksimum skal gælde i udlejers ejendomme, skal udlejeren sende en skriftlig meddelelse til kommunalbestyrelsen herom. I almene boligorganisationer er det normalt bestyrelsen, der træffer beslutning om beboermaksimum skal gælde, med mindre beslutninger om udlejning er henlagt under repræsentantskabet.

Reglerne får ikke virkning, før denne meddelelse er kommet frem til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejers meddelelse tinglyse på ejendommen.

Når reglerne er sat i kraft i kommunen og udlejers meddelelse er kommet frem til kommunalbestyrelsen, får reglerne virkning for indgåelse af nye lejeaftaler, som sker efter dette tidspunkt.

Herudover får reglerne også virkning for eksisterende lejere, der forøger deres husstand på en sådan måde, at beboermaksimum overskrides efter, at reglerne er sat i kraft i ejendommen. Herved gælder reglerne altså også for allerede indgåede lejeaftaler, idet der for lejere i de ejendomme, der er omfattet af reglerne, er indført en overgrænse for, hvor mange slægtninge eller andre personer, der fremover kan flytte ind.

Beboermaksimum gælder dog ikke for husstande, der allerede er for store på det tidspunkt, hvor udlejers meddelelse om, at beboermaksimum skal være gældende, kommer frem til kommunalbestyrelsen. Sådanne husstande kan altså lovligt fortsat bo i strid med beboermaksimum, og kan desuden udvide husstanden yderligere, selv om reglerne om beboermaksimum er indført i ejendommen.

Hvis udlejeren ikke længere ønsker, at reglerne skal gælde i ejendommen, kan udlejeren med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal være gældende. Udlejers meddelelse får virkning fra det tidspunkt, hvor den er kommet frem til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen må herefter lade aflyse den tinglyste meddelelse om udlejers tilmelding til ordningen.

3.4. Hvad betyder beboermaksimum for lejeren?

Lejeren skal i forbindelse med, at lejeaftalen indgås, oplyse udlejeren om, hvor mange personer lejers husstand består af. Hvis lejemålet vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, må udlejeren ikke leje ud til lejeren.

På udlejningstidspunktet gælder beboermaksimum, uanset hvilken status de enkelte husstandsmedlemmer har i forhold til lejeren. Alle tælles med. Det betyder f.eks., at udlejeren skal modsætte sig, at en husstand, som består af lejeren, ægtefælle og 3 børn, flytter ind i en 2-rums bolig. Lejeren har endvidere pligt til i lejeperioden at oplyse udlejeren om forøgelse i husstanden, som medfører, at beboermaksimum overskrides.

Det er dog ikke alle husstandsforøgelse, der medfører overskridelse af reglen om beboermaksimum. Bliver lejeren gift eller får børn, må disse personer naturligvis blive boende i lejemålet, selv om der kommer til at bo flere i boligen end 2 personer pr. rum. Det samme gælder, når lejeren udvider husstanden med en samlever, og samleveren eventuelt medbringer sine børn i lejemålet.

Der gælder ikke nogen aldersgrænse for børn i husstanden. Adoptivbørn medregnes også som børn. Som samlever betragtes en person, som lever i et ægteskabslignende forhold med lejeren.

Andre personer må kun flytte ind, hvis dette kan ske uden, at beboermaksimum overskrides. Dette betyder, at andre slægtninge end børn, f.eks. lejerens børnebørn, forældre, børns ægtefæller, søskende eller fætre/kusiner ikke må bo i lejemålet, hvis deres indflytning gør, at der kommer til at bo flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

I visse tilfælde kan lejeren dog få en tilladelse fra kommunalbestyrelsen til at overskride beboermaksimum. Disse dispensationsmuligheder beskrives nærmere i [afsnit 3.8](#).

Som følge af reglen om at et lejemål ikke må bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, må lejeren ikke fremleje lejligheden helt eller delvis, hvis fremlejerforholdet medfører, at lejligheden som helhed vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Udlejeren skal i sådanne tilfælde modsætte sig fremlejerforholdet.

Beboermaksimum gælder også for fremlejerforholdet i fremlejeperioden. Dette betyder, at lejeren i fremlejerforholdet (fremlejetager) ikke må forøge sin husstand således, at der kommer til at bo flere end 2 personer pr. beboelsesrum i fremlejemålet. Reglerne om husstandsforøgelse, der skyldes børn og ægtefælle/samlever, og mulighederne for dispensation, jf [afsnit 3.8](#), gælder tilsvarende for fremlejetagere.

Hvis en overskridelse af beboermaksimum skyldes, at en lejer i et fremlejerforhold (fremlejetager) forøger husstanden, kan fremlejegiver i henhold til boligreguleringslovens [§ 52 b](#), stk. 5, skriftligt hæve fremlejerforholdet. Ophævelse forudsætter dog, at fremlejetager ikke bringer overskridelsen af beboermaksimum til ophør senest 4 uger efter, at fremlejegiver skriftligt har anmodet fremlejetager om at bringe overskridelsen til ophør. Fremlejegiveren kan dog i stedet vælge at opsig fremlejetageren uden begrundelse med en måneds varsel i henhold til lejelovens [§ 82](#), litra a, jf. [§ 86](#), stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at fremlejemål i alment byggeri er omfattet af den private lejelov.

Udlejeren skal modsætte sig, at lejeren bytter lejlighed med en anden lejer, hvis bytteforholdet medfører, at lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Uenighed om lejeren ret til at fremleje og bytte i alment byggeri afgøres af beboerklagenævnet.

Hvis lejeren forøger sin husstand på en sådan måde, at beboermaksimum overskrides, udsætter lejeren sig for, at lejerforholdet vil kunne blive ophævet. Se nærmere herom i [afsnit 3.7](#).

3.5. Udlejeren forpligtelser

Reglerne om beboermaksimum indebærer, at udlejeren kan vælge at tilmelde sine ejendomme til ordningen ved at sende en skriftlig meddelelse til kommunalbestyrelsen. Tilmeldingen omfatter alle udlejeren ejendomme i kommunen.

Når udlejeren meddelelse er kommet frem til kommunalbestyrelsen, er udlejeren ejendomme omfattet af reglerne. Dette indebærer, at udlejeren ikke må udleje et lejemål til flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Udlejeren skal altså afvise at indgå en lejeaftale med lejeren, hvis lejeren oplyser, at der vil komme til at bo for mange i forhold til beboermaksimum i lejemålet.

På udlejningstidspunktet gælder beboermaksimum, uanset hvilken status de enkelte husstandsmedlemmer har i forhold til lejeren. Alle tælles med ved vurderingen af, om der vil komme til at bo for mange personer i lejemålet, dvs. også ægtefælle, samlever og børn.

Bliver flere personer opført som lejere på lejekontrakten, indebærer dette, at de hver især vil have mulighed for at udvide husstanden i lejeperioden med børn, ægtefælle/samlever og disses børn. En udlejer, som alligevel lejer ud, selv om lejemålet derved bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, kan straffes med bøde. Hvis udlejer er et selskab, kan selskabet pålægges strafansvar efter straffelovens [kapitel 5](#).

Udlejeren skal også modsætte sig, at lejeren fremlejer lejligheden helt eller delvis eller bytter lejligheden med en anden lejer, hvis fremleje- eller bytteforholdet medfører, at lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Undlader udlejeren at modsætte sig fremleje eller bytte i de nævnte tilfælde, kan udlejeren ligeledes straffes med bøde.

Hvis udlejeren i løbet af lejeperioden bliver klar over, at der nu bor for mange i lejemålet, har udlejeren en pligt til at anmelde denne overskridelse af beboermaksimum til kommunalbestyrelsen.

Den udlejer, der er bekendt med, at beboermaksimum overskrides i et lejemål, og undlader at anmelde overskridelsen til kommunalbestyrelsen, kan straffes med bøde. Det er dog ikke meningen, at udlejeren skal undersøge, om der nu også bor for mange i lejemålet. Udlejeren må anses for at være bekendt med overtrædelsen, når udlejeren har en mere sikker viden herom. Udlejeren kan f.eks. have opnået denne viden, fordi vedkommende selv bor i ejendommen, eller ved at udlejeren har fået besked herom af naboer eller en ejendomsfunktionær, og derefter har undladt at anmelde denne viden. Er der tale om beboerklager, vil det bero på udlejeren konkrete vurdering, om klagen er tilstrækkeligt underbygget.

Hvis udlejeren ikke længere ønsker, at reglerne skal gælde i ejendommene, kan udlejeren med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal være gældende.

3.6. Kommunalbestyrelsens meddelelse til lejere om, at beboermaksimum er gældende

Når kommunalbestyrelsen i en kommune, hvor beboermaksimum er sat i kraft, modtager en meddelelse fra en udlejer om, at beboermaksimum skal være gældende i udlejeren ejendomme, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt inden 2 uger meddele alle lejere af beboelseslejligheder i de pågældende ejendomme, at beboermaksimum er sat i kraft.

Kommunalbestyrelsen skal tilsvarende orientere lejere som efterfølgende flytter ind i ejendommene om reglerne om beboermaksimum. Kommunalbestyrelsen bør overveje, hvordan ikke dansk talende lejere kan orienteres om reglerne.

Meddelelsen til lejerne er af væsentlig betydning for kommunalbestyrelsens mulighed for at håndhæve reglerne om beboermaksimum. Se nærmere [afsnit 3.7.2](#), hvor det fremgår, at meddelelsen er en gyldighedsbetingelse for påkrav til en lejer om, at overskridelse af beboermaksimum skal bringes til ophør.

Hvis kommunalbestyrelsen ikke ved hvem, der er lejer af de konkrete lejemål, skal kommunalbestyrelsen sende meddelelsen til alle de personer, der ifølge Det Fælleskommunale Persondatasystem er tilmeldt lejligheden.

Et centralt element i kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse er adgangen til at samkøre Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og Det Fælleskommunale Persondatasystem. I forbindelse med ændring af lov om offentlige myndigheders registre i 1991 har Retsudvalget bl.a. udtalt, at samkøring af registre kun bør ske, hvis de borgere, der berøres, forinden har fået meddelelse om samkøringen. Meddelelsen til lejerne skal derfor indeholde oplysning om, at kommunalbestyrelsen som et led i sin tilsynsforpligtelse samkører Bygnings- og Boligregisteret og Det Fælleskommunale Persondatasystem. Meddelelsen skal endvidere indeholde oplysning om,

- at beboermaksimum indebærer, at lejemål ikke må lejes ud til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Husstanden må dog i lejeperioden gerne forøges med lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever og ægtefællens eller samlevers børn.
- at lejeren i lejeperioden har pligt til at oplyse udlejeren om andre husstandsforøgelser end de nævnte, hvis husstandsforøgelsen medfører, at beboermaksimum overskrides.
- at lejeren kan ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse til husstandsforøgelser, når
 - lejeren ønsker at optage syge eller gamle, plejkrævende slægtninge i husstanden,
 - tvingende sociale hensyn taler for at f.eks. børn af afdøde slægtninge optages i husstanden, eller
 - lejligheden er så stor, at der efter husstandsforøgelsen er mindst 20 m² pr. person i lejligheden.
- at udlejeren under bødestraf er forpligtet til at anmelde overskridelser af beboermaksimum til kommunalbestyrelsen, som skal ophæve lejemålet, og sørge for at lejeren og dennes husstand bliver sat ud af lejemålet, hvis overskridelsen ikke bringes til ophør inden 4 uger efter, at lejeren har modtaget et påkrav om at bringe overskridelsen til ophør.
- at udlejeren under bødestraf skal modsætte sig fremleje eller bytte, som medfører overskridelse af beboermaksimum.
- at en lejer, der fremlejer sin lejlighed helt eller delvis, anses som udlejer overfor fremlejetageren.
- at hvis en overskridelse af beboermaksimum skyldes, at en lejer i et fremlejeforhold (fremlejetager), hvor der er tale om delvis fremleje, forøger husstanden, kan fremlejegiver i henhold til boligreguleringslovens [§ 52 b](#), stk. 5, skriftligt hæve fremlejeforholdet, idet
 - ophævelse dog forudsætter, at fremlejetager ikke bringer overskridelsen af beboermaksimum til ophør senest 4 uger efter, at fremlejegiver skriftligt har anmodet herom.
 - fremlejegiveren dog i stedet kan vælge at opsiges fremlejetageren uden begrundelse med en måneds varsel i henhold til lejelovens [§ 82](#), litra a, jf. [§ 86](#), stk. 1, 2. pkt.

Endelig bør kommunalbestyrelsen orientere lejerne, hvis udlejeren benytter sig af sin mulighed for med 6 måneders varsel at framelde ejendommene beboermaksimumsordningen.

3.7. Kommunalbestyrelsens tilsyn og håndhævelse

3.7.1. Tilsynsforpligtelsens omfang

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med overholdelsen af beboermaksimum.

Tilsynsforpligtelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen skal påse, at beboermaksimum ikke overskrides i de ejendomme, som udlejerne har tilmeldt ordningen.

I det støttede byggeri fører kommunalbestyrelsen desuden det sædvanlige tilsyn med driften.

Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse omfatter alle de beboelseslejemål, en udlejer råder over, da udlejerens tilmelding til ordningen har virkning for samtlige beboelseslejemål.

Det er vigtigt, at kommunalbestyrelsen, når en ejendom bliver tilmeldt ordningen, er opmærksom på, at husstande som allerede overskrider beboermaksimum på tilmeldingstidspunktet, ikke bliver omfattet af beboermaksimum.

Kommunalbestyrelsen må i sin håndhævelse af loven skelne mellem på den ene side indflytning i et nyt lejemål og på den anden side udvidelser af husstanden i lejeperioden.

Ved indflytning i et nyt lejemål må der som nævnt under [afsnit 3.5](#) ikke udlejes til flere end 2 personer pr. rum. På udlejningstidspunktet gælder beboermaksimum, som nævnt under [afsnit 3.4](#), uanset hvilken status de enkelte husstandsmedlemmer har i forhold til lejerne. Alle tælles med. På udlejningstidspunktet varetages håndhævelsen af beboermaksimum, som nævnt under [afsnit 3.5](#) af udlejeren, som under bødestraf skal afvise at leje ud til en husstand, som består af mere end 2 personer pr. rum i lejligheden.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke har adgang til at håndhæve beboermaksimum på udlejningstidspunktet.

Det skyldes, at det er en gyldighedsbetingelse for det påkrav, som skal sendes til lejeren i forbindelse med håndhævelse af beboermaksimum, at kommunalbestyrelsen har givet lejeren meddelelse om, at beboermaksimum er gældende. Se nedenfor i [afsnit 3.7.2](#).

Kommunalbestyrelsen kan først sende meddelelsen til den nye lejer om, at beboermaksimum er gældende, når kommunalbestyrelsen efter lejerens indflytning via det Fælleskommunale Persondatasystem bliver opmærksom på indflytningen. På dette tidspunkt har en eventuel overskridelse af beboermaksimum allerede fundet sted, og kommunalbestyrelsen kan derfor ikke opfylde kravet om forudgående meddelelse.

I lejeperioden kan husstanden ud over 2 personer pr. rum udvides med lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever og ægtefællens eller samlevers børn, men ikke f.eks. med børnebørn eller børns ægtefælle. Se nærmere herom i [afsnit 3.4](#). Det er kun lejeren, som har denne adgang til at udvide husstanden ud over beboermaksimum. Som lejer anses alene personer, der står på lejekontrakten. Hvis f.eks. to brødre begge står på lejekontrakten, indebærer det muligheden for, at de begge kan udvide husstanden med ægtefælle/samlever og børn.

Som samlever betragtes en person, som lever i et ægteskabslignende forhold med lejeren. Det er ikke hensigten, at kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med karakteren af dette samliv.

Andre personer end de nævnte må kun flytte ind, hvis dette kan ske uden, at beboermaksimum overskrides. Se dog [afsnit 3.8](#) om kommunalbestyrelsens adgang til at meddele dispensation.

Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen løbende skal følge med i, hvor mange personer der ifølge Det Fælleskommunale Persondatasystem er tilmeldt det enkelte lejemål, og om der ved en samkørsel med oplysninger om lejemålet i Bygnings- og Boligregisteret, (BBR) kan konstateres overskridelse af beboermaksimum. [Boligreguleringsloven](#) indeholder hjemmel til en sådan samkørsling såvel i enkelt-sager som generelt med henblik på konstatering af overskridelser af beboermaksimum.

I henhold til [persondataloven](#) skal der indhentes en udtalelse fra Datatilsynet, inden offentlige myndigheder foretager sammenstilling eller samkørsling af oplysninger i kontroløjemed. Udtalelsen kan indhentes via Datatilsynets hjemmeside, www.datatilsynet.dk.

Det bemærkes, at en person bor på det sted, hvor personen regelmæssigt sover og har sine ejendele, og personen er i henhold til folkeregistreringslovgivningen forpligtet til at tilmelde sig der.

Tilsynsforpligtelsen indebærer samtidig, at kommunalbestyrelsen skal følge op på anmeldelser fra udlejer eller andre om overskridelser af beboermaksimum. Kommunalbestyrelsen skal som ovenfor nævnt være opmærksom på, at reglerne om beboermaksimum, herunder fremsendelse af påkrav og eventuel ophævelse ikke gælder, hvis der er tale om en husstand, hvor beboermaksimum allerede var overskredet, inden en meddelelse fra udlejer kom frem til kommunalbestyrelsen om, at beboermaksimum skal være gældende i de pågældende ejendomme.

3.7.2. Påkrav til lejeren

Ved overskridelser af beboermaksimum skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejeren om, at lejeaftalen vil blive ophævet, hvis overskridelsen ikke bringes til ophør, senest 4 uger efter at påkravet er kommet frem til lejeren. Samtidig skal udlejer orienteres, se [afsnit 3.7.3](#) om udlejerens beføjelser som part i sagen. Hvis kommunalbestyrelsen ikke er bekendt med, hvem der er lejer, må påkravet sendes til alle de personer, der ifølge Det Fælleskommunale Persondatasystem er tilmeldt lejemålet.

Hvis en del af lejemålet er fremlejet, er der tale om flere lejemål på samme adresse. Overskridelsen af beboermaksimum kan skyldes en for stor husstand i det primære lejemål (hele lejemålet), i fremlejemålet eller i begge lejemål. Kommunalbestyrelsens påkrav retter sig altid mod lejeren. Hvis overskridelsen af beboermaksimum skyldes en for stor husstand i fremlejemålet, påhviler det lejeren at sørge for, at fremlejetagerens overskridelse bringes til ophør, eventuelt ved at ophæve fremlejeaftalen.

Påkravet skal samtidig indeholde oplysninger om lejeren muligheder for at ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum jf. [afsnit 3.8](#).

Indeholder kommunalbestyrelsens påkrav ikke alle de nævnte oplysninger er det ugyldigt. Påkravet er også ugyldigt, hvis kommunalbestyrelsen ikke inden påkravet har givet lejeren den meddelelse, der er nævnt i [afsnit 3.6](#), om at beboermaksimum er gældende i ejendommen. At påkravet er ugyldigt betyder, at det ikke kan danne grundlag for ophævelse.

Endelig bør kommunalbestyrelsens påkrav indeholde oplysninger om, at lejeren i fremlejesituationen kan anmode kommunalbestyrelsen om en forlængelse af 4 ugers fristen for at få tilstrækkelig tid til at sende et påkrav til fremlejetageren og til en eventuel ophævelse af fremlejemålet.

Det skal tilføjes, at kommunalbestyrelsen ikke har adgang til oplysninger om, hvorvidt en del af lejemålet er fremlejet. Derfor bør kommunalbestyrelsens påkrav indeholde oplysninger om, at lejeren har mulighed for at ophæve eller opsigse fremlejemålet, se nærmere herom i [afsnit 3.6](#), hvis overskridelse af beboermaksimum for hele lejemålet skyldes en overskridelse af beboermaksimum i fremlejemålet.

3.7.3. Ophævelse

Hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør inden udløbet af 4 ugers fristen, skal kommunalbestyrelsen tage skridt til ophævelse af lejeaftalen. Det samme gælder, hvis overskridelsen af beboermaksimum skyldes, at husstanden i et fremleje-forhold er for stor, og overskridelsen af beboermaksimum ikke er bragt til ophør efter udløbet af kommunalbestyrelsens forlængede frist(er).

Ophævelsen skal ske hurtigst muligt ved skriftlig meddelelse til lejeren. Efter reglerne i [lejeloven](#) og [lov om leje af almene boliger](#), er det en betingelse for ophævelse af lejeaftalen, at der er tale om en væsentlig overskridelse af beboermaksimum. Ved væsentlighedsvurderingen kan der ikke lægges vægt på antallet af personer i lejemålet, idet enhver overskridelse i henseende til antallet af beboere efter reglerne skal føre til ophævelse. Der kan derimod lægges vægt på andre forhold såsom varigheden af overskridelsen af beboermaksimum. Hvis overskridelsen er bragt til ophør inden ophævelsen, kan kommunalbestyrelsen ikke hæve lejeaftalen. Oplyser lejeren, at overskridelsen ikke vil blive bragt til ophør inden udløbet af 4 ugers fristen, men at der vil blive tale om en kortvarig overskridelse af beboermaksimum ud over fristen, vil dette efter omstændighederne kunne medføre, at der er tale om en uvæsentlig overskridelse.

Det har ikke betydning for ophævelsen, at overskridelsen af beboermaksimum bringes til ophør, efter at lejeaftalen er ophævet, idet det er hensigten med reglerne, at en ophævelse, som er resultatet af en væsentlig overskridelse af beboermaksimum, skal gennemføres.

Hvis lejeren har ansøgt kommunalbestyrelsen om en tilladelse til at overskride beboermaksimum, se [afsnit 3.8](#), inden lejeaftalen er ophævet, må ophævelsessagen afvente kommunalbestyrelsens afgørelse vedrørende tilladelse til overskridelse af beboermaksimum.

Har kommunalbestyrelsen ophævet lejeaftalen, skal lejeren og hans husstand efter reglerne i [lejeloven](#) og [lov om leje af almene boliger](#) fraflytte lejemålet straks, og lejeren skal betale leje til udgangen af normalt opsigelsesvarsel.

Flytter lejeren ikke, skal kommunalbestyrelsen søge en udsættelsessag gennemført for fogedretten og eventuelt for boligretten. Kommunalbestyrelsen er kun forpligtet til at forfølge sagen for højere instanser, hvis sagen er af principiel karakter. Kommunalbestyrelsens udgifter ved lejeren udsættelse af lejemålet kan efter [lejeloven](#) og [lov om leje af almene boliger](#) opkræves hos lejeren.

I ophævelsessager som følge af overskridelse af beboermaksimum må udlejer betragtes som part i sagen. Udlejer skal således have meddelelse om, at der verserer en sag fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen sender påkrav til en lejer, at en overskridelse af beboermaksimum i udlejerens ejendom skal bringes til ophør. Udlejer har i øvrigt de rettigheder og beføjelser, som fremgår af [forvaltningsloven](#). Udlejer har således efter anmodning ret til aktindsigt og er omfattet af partshøringsreglerne og af retten til at afgive en udtalelse i sagen. Endelig skal udlejer have meddelelse om afgørelser i sagen samt klagevejledning. Kommunalbestyrelsens afgørelser i forbindelse med tilsynet med og håndhævelsen af beboermaksimum kan indbringes for tilsynsrådet og Folketingets Ombudsmand.

Indbringes ophævelsessagen for boligretten, skal udlejer have meddelelse herom, så udlejer får mulighed for at intervenere i sagen i medfør af [retsplejelovens § 251](#).

3.8. Behandling af ansøgninger om overskridelse af beboermaksimum

Kommunalbestyrelsen kan i visse tilfælde dispensere fra reglen om beboermaksimum.

Det er hensigten, at kommunalbestyrelsen skal meddele tilladelse til overskridelse af beboermaksimum i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering finder, at der er tale om et af de tre tilfælde, som er beskrevet nedenfor.

3.8.1. Syge eller gamle, plejekrævende slægtninge

Det er hensigten at give lejeren mulighed for at optage syge eller gamle, plejekrævende slægtninge i husstanden uanset, at beboermaksimum derved overskrides.

Det drejer sig for det første om de tilfælde, hvor lejeren har en syg eller gammel slægtning, der kræver pleje og omsorg. Det er meningen, at en sådan slægtning, der har brug for hjælp eller omsorg, skal have muligheden for at flytte ind. Kommunalbestyrelsen må dog nærmere vurdere om slægtningens pleje- og omsorgsbehov bedst varetages ved optagelse i lejerens hjem. Kommunalbestyrelsen kan i denne forbindelse lægge vægt på, om boligforholdene - herunder boligens indretning - gør det muligt at hjælpe den pågældende på forsvarlig måde. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at give tilladelse under henvisning til beboersammensætningen i boligområdet.

3.8.2. Tvingende sociale hensyn

Kommunalbestyrelsen kan tillade overskridelser af beboermaksimum, hvor tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler for det. Der kan f.eks. være tale om børn af afdøde slægtninge, som skal flytte ind hos lejeren. Det bemærkes, at [lov om social service](#) stiller en række betingelser for, at børn kan optages i døgnpleje. Der henvises til [Socialministeriets vejledning om servicelovens regler om særlig støtte til børn og unge](#). Et andet eksempel kan være slægtninge, som på grund af tab af forsørger eller anden social begivenhed i en kortere periode står uden husly. Kommunalbestyrelsen kan i disse tilfælde meddele tidsbestemt dispensation.

3.8.3. Lejligheder med store rum

Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til overskridelse af beboermaksimum i tilfælde, hvor boligen er så stor, at der efter meddelelsen af dispensation vil være mindst 20 m² til rådighed pr. person i boligen.

Det betyder f.eks., at kommunalbestyrelsen kan give dispensation til, at en 2-rums lejlighed vil kunne blive beboet af 5 personer, hvis lejlighedens bruttoetageareal ifølge Bygnings- og Boligregisteret (BBR) er på mindst 100 m².

Det er hensigten, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation, hvis betingelserne er opfyldt. Kommunalbestyrelsen kan dog meddele afslag på dispensation, hvis lejligheden f.eks. på grund af indretningen ikke er egnet til flere end 2 personer pr. rum.

3.8.4. Behandling af dispensationsansøgninger

Kommunalbestyrelsen skal så vidt muligt behandle ansøgninger om dispensation indenfor i uge. Den korte frist skyldes, at det af hensyn til reglernes håndhævelse er vigtigt hurtigt at få afklaret, om der er grundlag for dispensation, eller om en overskridelse af beboermaksimum skal føre til fremsendelse af påkrav og eventuel ophævelse. Det er således ikke hensigten, at beboermaksimum skal håndhæves af kommunalbestyrelsen, så længe en dispensationsansøgning er under behandling i kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsens afgørelse i dispensationssager kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens afgørelse kan dog indbringes for tilsynsrådet og Folketingets Ombudsmand.

Bilag 1

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

Bilag 2

Bekendtgørelse af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.