# Drejebog vedr. boliger med statsligt tilskud til midlertidig huslejenedsættelse

Formålet med denne drejebog er at fastlægge ensartede arbejdsgange for anvendelse af statslige tilskud til midlertidig huslejenedsættelse på tværs af kommune og boligorganisationer.

De statslige tilskud stammer fra det tidligere Indenrigs- og Boligministeriums ”Pulje til midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne”, som første gang blev opslået i sommeren 2022 og tildelt i hhv. oktober 2022 og juni 2022.

## 1. Lovgrundlag

Regler og vilkår for anvendelse af tilskud fra den statslige ”Pulje til midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne” er beskrevet i almenboliglovens § 98 f, som blev vedtaget af Folketinget 9. juni 2022 og trådte i kraft 1. juli 2022.

Ved samme lovændring blev der i almenlejelovens § 9, stk. 4 tilføjet, at huslejen for lejeren nedsættes med tilskudsbeløbet.

Se bilag 2 for den præcise formulering af bestemmelserne.

Der blev også pr. 1. juli 2022 udstedt bekendtgørelse nr. 1059 af 28. juni 2022[[1]](#footnote-1). De bestemmelser, der er relevante for denne drejebog, er indsat i bilag 2.

Såvel lovbestemmelse som bekendtgørelse er justeret pr. 1. juli 2023.

## 2. Aftalegrundlag

[kommunen skal have lavet en udlejningsaftale/en plan for en udlejningsaftale og en plan for bekæmpelse af hjemløshed for at få del i puljen. Beskriv relevante punkter herfra – hvad er aftalt mellem kommune og boligorganisation, fx fælles mål om at bekæmpe hjemløshed].

## 3. Den grundlæggende model

I boliger, der modtager et midlertidigt statsligt tilskud til huslejenedsættelse, nedsættes beboerens årlige husleje med i alt 15.000 kr. (p/l 2021) pr år i en periode på op til fire år[[2]](#footnote-2). Herefter aftrappes tilskudsbeløbet med lige store dele over de efterfølgende fem år, hvorefter borger selv skal betale først en større andel af den fulde husleje og til sidst den fulde husleje. Det er derfor afgørende ved anvendelse af tilskuddet, at borgeren i løbet af tilskudsperioden opnår en øget betalingsevne, således at borgeren i takt med tilskuddets aftrapning og efter tilskudsperiodens udløb kan fastholde boligen til almindelig husleje.

Målgruppen for boliger med midlertidigt tilskud til huslejenedsættelse er borgere, som [beskriv den lokale målgruppe], og som vurderes at kunne forbedre deres betalingsevne i løbet af en periode på fem til ni år.

## 4. Udvælgelse af boligen

Boligerne, hvortil det midlertidige huslejetilskud kan ydes, er almene familieboliger med en månedlig husleje på mellem 4.500-6.500 kr. om måneden eksklusive forbrug. Boligerne kan ikke være beliggende i et udsat boligområde (herunder parallelsamfund eller omdannelsesområde) eller et forebyggelsesområde. Boligerne findes blandt de boliger, kommunen modtager til boligsocial anvisning via det almindelige udlejningshjul.

Kommunen har fået en tilsagnsramme på huslejetilskud til i alt [indsæt antal] boliger i prisklassen 4.500–6.500 kr. Det endelige antal boliger, der vil blive anvist til med midlertidigt statsligt tilskud, afhænger af det antal boliger, kommunen modtager til boligsocial anvisning med indflytning i perioden fra 1. november 2022 til og med 31. december 2025.

Tilskuddet følger boligen og kan derfor ikke følge borgeren, såfremt denne f.eks. søger intern flytning i boligorganisationen, genhuses eller fremlejer boligen, jf. punkt 13.

Kommunen udarbejder en særlig anvisningsskrivelse, hvor det både fremgår af overskriften og af teksten, at der er tale om en bolig, der benyttes som tilskudsbolig med særlige vilkår.

## 5. Lejekontraktens udformning

Boligorganisationen er forpligtet til at indføre husleje efter tilskud i selve lejekontrakten. Kommunen skal derfor senest sammen med anvisningen af en borger give boligorganisationen besked om, at boligen anvises som tilskudsbolig. Kommunen sikrer, at Udbetaling Danmark samtidig får besked om tildelingen af et tilskud, således at udbetalingerne til boligorganisationen kan påbegyndes.

Boligorganisationen udarbejder en lejekontrakt, hvori den reducerede husleje samt perioden herfor skal fremgå under § 10 om særlige vilkår.

Det vil endvidere fremgå, at tilskuddet justeres årligt pr. 1. januar i takt med nettoprisindeksreguleringen. Udbetaling Danmark og Boligministeriet har oplyst, at nettoprisindekset først offentliggøres medio februar. Derfor beskriver afsnittet i lejekontrakten, at reguleringen først finder sted pr. 1. marts det pågældende år, men at lejebeløbet her reguleres med bagudvirkende kraft, således at lejeren modtager det fulde faste beløb det pågældende år.

Efter huslejetilskuddet er udløbet, fortsætter lejemålet på ordinære vilkår med den ordinære huslejebetaling.

Forslag til formulering kan ses i bilag 1.

**6. Opstart og ophør af udbetaling af huslejetilskuddet**

Kommunen giver Udbetaling Danmark besked, når en bolig udlejes med huslejetilskud, herunder hvornår udlejningen er påbegyndt. Det forventes, at denne besked skal indeholde følgende oplysninger

* Boligens fulde lejemålsnummer og adresse
* Boligorganisation og evt. administrators navn
* Afdelingsnummer og evt. afdelingsnavn
* Udlejningsdato.
* Boligorganisationens CVR-nummer

Den relevante indgang til Udbetaling Danmark kan findes på virk.dk ([Almene boliger mv. - Lån og tilskud til boligbyggeri og byfornyelse | Virk](https://virk.dk/vejledning/laan-og-tilskud-til-boligbyggeri/ltb-bygherrer/#Almene-boliger)). Samme link kan generelt anvendes, hvis kommunen eller boligorganisationerne har spørgsmål til Udbetaling Danmarks administration af ordningen. Udbetaling Danmark opfordrer til, at overskriften ”Midlertidigt tilskud til huslejenedsættelse” benyttes ved henvendelser om ordningen.

Udbetaling Danmark udbetaler huslejetilskuddet til boligorganisationen. Udbetalingen sker som et acontobeløb bagud hvert kvartal, dvs. den sidste bankdag i marts, juni, september og december måned. I forbindelse med acontoudbetaling for 1. kvartal hvert år foretager Udbetaling Danmark på baggrund af boligorganisationens indberetning regulering af acontoudbetalinger for det foregående år. Hvis statens tilbagebetalingskrav overstiger 1. kvartals tilskud, opkræves det overskydende beløb i forbindelse med acontoudbetaling for 2. kvartal.

Ved opsigelse af lejemålet inden for huslejetilskudsperioden giver boligorganisationen besked til kommunen [indsæt den enhed, der skal kontaktes]. Hvis boligen fraflyttes efter to år fra den dato, hvor huslejetilskuddet første gang er påbegyndt, giver kommunen herefter Udbetaling Danmark besked om, at tilskuddet skal ophøre.

Senest den 15. februar hvert år skal boligorganisationen indsende en opgørelse til Udbetaling Danmark over antallet af måneder, hvor hver enkelt tilskudsberettigede bolig har været udlejet. Opgørelsen skal være attesteret af en godkendt revisor. Det er endnu ikke afklaret, præcist hvordan opgørelsen skal udarbejdes.

Borgeren kan modtage tilskud i den periode, vedkommende hæfter for huslejen. Den boperiode, der indberettes til Udbetaling Danmark er derfor den periode, som borgeren hæfter for husleje, dvs. fra mulig indflytningsdato til dato for udløb af opsigelsesperiode.

## 7. Kontakt til medarbejderne i kommunen

De anviste beboere forventes at modtage koordineret bostøtte og beskæftigelsesindsats fra kommune med henblik på at opnå en øget betalingsevne i løbet af tilskudsperioden.

[indsæt hvad/hvem der er kommunens indgang for beboere og ansatte i boligorganisationer i tilfælde med problemer og restancer].

## 8. Huslejestigninger i tilskudsperioden

Huslejestigninger i tilskudsperioden har ingen betydning for størrelsen af det ydede statslige huslejetilskud. Huslejestigninger varsles på normal vis overfor lejeren. Det midlertidige huslejetilskud ophører ikke, hvis boligen i tilskudsperioden får en leje, der overstiger 6.500 kr. pr måned.

## 9. Opsigelse i perioden med huslejetilskud og tomgangsleje

Den samlede tilsagnsperiode kan ikke overstige ni år. Der kan kun ydes tilskud for den periode, hvor en bolig er udlejet, dvs. i tilfælde af tomgang, hvor kommunen råder over boligen, er det den fulde husleje, der skal udbetales fra kommunen til boligorganisationen.

[Ved fraflytning inden for de første to år fra huslejetilskuddet første gang er udbetalt, kan boligen bevare tilskuddet i den resterende periode – hvis der er en aftale om at kommunen kan genanvise. Denne genanvisning vil der skulle indgås særlig aftale om, da kommunen som udgangspunkt råder over en andel af de ledige boliger, ikke fast udpegede boliger].

Tilskuddet udbetales i den periode, en anvist lejer hæfter for huslejen, også selv om en lejer skulle vælge at fraflytte før hæftelsen er udløbet.

## 10. Udløb af tilskudsperiode

Når en lejeperiode med huslejetilskud er udløbet, fortsætter lejemålet på ordinære vilkår med ordinær huslejebetaling.

## 11. Fraflytning

Når en tilskudsbolig fraflyttes – hvad enten det sker i perioden med huslejetilskud, eller efter ophør af dette – indgår boligen i det almindelige udlejningshjul for den pågældende boligafdeling.

Ved fraflytning garanterer kommunen for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1.

## 12. Restancer og udsættelse

Såfremt der varsles udsættelse eller lejerestance, skal de almindelige vedrørende sådanne varsler benyttes. Kontakt vedrørende restancer skal ske til [indsæt enhed].

De almindelige orienteringer om opståede restancer inden for det første år, jf. almenboliglovens § 59, stk. 11 og 12, sendes til [indsæt enhed].

Boligorganisationerne indretter deres opkrævning af husleje således, at det alene er lejerens del af huslejen, som kan føre til varsling om udsættelse. Den del af lejebetalingen, som kommer fra det offentlige tilskud, vil ikke føre til udsættelse, selv om tilskuddet udbetales kvartalsvis bagud fra Udbetaling Danmark.

## 13. Underretninger om problemer i øvrigt

Kontakt fra boligorganisationer og boligafdelinger vedrørende husorden m.v. skal ske via de almindelige indgange i kommunen.

Generelle problemstillinger i ordningen, herunder revision af denne drejebog, drøftes i [indsæt evt. samarbejdsforums navn].

## 14. Fremleje, intern oprykning og genhusningRetten til fremleje er ikke begrænset for anviste lejere i en bolig med huslejetilskud. Tilskuddet er dog betinget af at lejeren fortsat bor i boligen. Såfremt lejeren fraflytter boligen, bortfalder tilskuddet. Det gælder også, hvor lejeren fraflytter som led i fremleje. Dette skrives ind i lejekontrakten.

Tilsvarende er retten til intern oprykning ikke begrænset for lejer i en bolig med huslejetilskud. Da tilskuddet er betinget af at lejeren fortsat bor i den konkrete bolig, vil tilskuddet bortfalde i tilfælde af intern oprykning.

Ved midlertidig genhusning bevares lejeforholdet ift. den oprindelige bolig. Derfor bortfalder tilskud ikke ved midlertidig genhusning. Ved permanent genhusning flytter lejeren til en ny bolig med ny lejekontrakt. I tilfælde af permanent genhusning bortfalder huslejetilskud derfor.

**15. Krav om tilbagebetaling af udbetalte tilskud**

Kommunen udvælger såvel boliger som borgere i målgruppen for boligerne. Tilskud ydes af boligorganisationen, før beløbet refunderes af Udbetaling Danmark. Skulle en boligorganisation blive stillet over for et krav om tilbagebetaling af tilskud, som fører til tab for boligafdelingen, fordi lejeren har fået reduktion af lejen, fordi der er kommunale fejl i enten udpegningen af boligen som tilskudsbolig eller i kommunens anvisning af borgeren, vil kommunen være erstatningsansvarlig ift. boligafdelingens lejetab.

**Bilag 1: Forslag til tekst til lejekontraktens afsnit om særlige vilkår for boliger med tilskud (Almenboligloven § 98 f)**

Forslaget er udarbejdet med udgangspunkt i Lejekontrakt, Typeformular B, 1998, der er autoriseret af det daværende Bolig- og Byministerium den 1. juli 1998 i henhold til § 6 i lov om leje af almene boliger som typeformular B, 6. udgave, til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og om enkeltværelser i alment byggeri.

*1) Markering af at der er tale om en tilskudsbolig.*

Det markeres tydeligt på forsiden af lejekontrakten, at der er tale om en tilskudsbolig med teksten:

**”BOLIG MED TILSKUD, almenboliglovens § 98 f – se særlige vilkår i § 10”**

2) *Tekst til lejekontraktens § 10 om særlige vilkår.*

**Bolig med midlertidigt tilskud i op til 9 år, jf. almenboliglovens § 98 f.**

Denne bolig er udlejet som en bolig, der i en midlertidig periode modtager et særligt tilskud, og som anvises af kommunen til personer med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder hjemløse.

De første 4 år af tilskudsperioden udgør tilskuddet 15.000 (2021-priser) pr. år. Herefter aftrappes tilskuddet med 20 pct. point. pr. år over en periode på 5 år.

Tilskuddet udgør ved lejeaftalens indgåelse XX.XXX kr. pr. år, svarende til XXXX kr. pr. måned. Huslejen udgør derfor ved indflytningen XXXX pr. måned (excl. forbrug).

Tilskuddet reguleres årligt med nettoprisindekset. Nettoprisindekset offentliggøres hvert år medio februar. Huslejen vil derfor først blive reguleret pr. 1. marts hvert år med tilbagevirkende kraft fra 1. januar det pågældende år. Den præcise sats for tilskuddet udmeldes af Udbetaling Danmark. Lejer og boligorganisation får senest 15. februar hvert år den præcise sats for det fulde tilskud meddelt af kommunen.

Tilskuddet bortfalder, når lejeren fraflytter den konkrete bolig, herunder også i tilfælde af bytte eller intern flytning i organisation eller boligafdeling. Tilskuddet bortfalder også ved fremleje af boligen eller hvis lejeren genhuses permanent i anden bolig.

Lejeren skal være indstillet på at samarbejde med XX Kommunes bostøtte.

**Bilag 1: Lovregler**

**Almenboligloven**

**§ 98 f.** Indenrigs- og boligministeren kan i årene 2022-2023 inden for en samlet ramme på 150 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 6, meddele en tilsagnsramme til kommunalbestyrelsen til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der anvises til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

*Stk. 2.* Tilsagnsrammen efter stk. 1 meddeles efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen.

*Stk. 3.* Det er en betingelse for at opnå en tilsagnsramme efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til borgere i hjemløshed og om aftaler om kommunal anvisning.

*Stk. 4.* Indenrigs- og boligministeren skal ved prioritering af ansøgningerne lægge vægt på antallet af borgere i hjemløshed, antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen og den regionale fordeling af borgere i hjemløshed.

*Stk. 5.* Kommunalbestyrelsen kan inden for den meddelte tilsagnsramme efter stk. 1 i forbindelse med anvisning efter § 59, stk. 1 og 2, på statens vegne give tilsagn til en almen boligorganisation om tilskud på 15.000 kr. årligt pr. bolig til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger.

*Stk. 6.* Tilskud efter stk. 5 kan ydes, når følgende betingelser er opfyldt:

1) Boliger, hvortil der ydes tilskud, har en husleje før tilskuddet på mellem 4.500-6.500 kr. om måneden eksklusive forbrug.

2) Boliger, hvortil der ydes tilskud, er ikke beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

*Stk. 7.* Tilskud efter stk. 5 ydes fuldt ud i 4 år fra datoen for påbegyndt udlejning af boligen, hvorefter det aftrappes med lige store dele over 5 år.

*Stk. 8.* Tilskud efter stk. 5 bortfalder ved fraflytning fra boligen, dog ikke ved fraflytning inden for de første 2 år efter at udbetaling af tilskuddet er påbegyndt.

*Stk. 9.* Tilskudsbeløbet efter stk. 5 reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2022.

*Stk. 10.* Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-9.

**Almenlejeloven**

**§ 9.**

 Stk. 4. Lejen for en almen familiebolig, der har modtaget tilskud efter § 98 e, stk. 1, og § 98 f, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., skal nedsættes med et beløb svarende til det modtagne tilskud.

**BEK nr. 1059 af 28/06/2022 om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne**

**§ 16.** Kommunalbestyrelsen kan inden for den meddelte tilsagnsramme, jf. § 10, ved anvisning efter almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, give tilsagn om tilskud til en almen boligorganisation på 15.000 kr. (2021-prisniveau) årligt pr. bolig til nedsættelse af huslejen for boligsøgende med et akut boligbehov og en særlig lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

*Stk. 2.* Huslejetilskuddet udbetales til boligafdelingen. Den reducerede husleje skal fremgå af lejekontrakten.

*Stk. 3.* Tilskuddet, jf. stk. 1, ydes i fire år fra tilsagnsdatoen, hvorefter beløbet aftrappes med lige store dele over de følgende fem år.

*Stk. 4.* Det er en betingelse for tilsagn om tilskud, jf. stk. 1, at

1) boliger, hvortil der ydes tilskud, har en husleje før fradrag af tilskud på mellem 4.500-6.500 kr. om måneden, eksklusive forbrug,

2) boliger, hvortil der ydes tilskud, ikke er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller i et forebyggelsesområde, jf. § 61 b, på tilsagnstidspunktet. Såfremt boligområdet efterfølgende bliver et udsat boligområde eller forebyggelsesområde, opretholdes tilskuddet, og

3) boligen er ibrugtaget på ansøgningstidspunktet. Der kan kun ydes tilskud for den periode, hvor en bolig er udlejet.

*Stk. 5.* Tilsagn om tilskud efter stk. 1 bortfalder ved fraflytning af boligen. Ved fraflytning inden for de første to år fra huslejetilskuddet første gang er udbetalt, kan boligen udlejes til en anden person, der opfylder betingelserne for at få anvist en særlig billig bolig efter stk. 1. Den samlede tilsagnsperiode kan ikke overstige 9 år, jf. stk. 3.

*Stk. 6.* Beløbet i stk. 1 reguleres en gang årligt med virkning fra den 1. januar med ændringen i nettoprisindekset fra januar året før og til januar i det aktuelle år. Regulering sker første gang d. 1. januar 2022.

**§ 18.** Kommunalbestyrelsen meddeler beslutning om tilsagn om huslejetilskud til Udbetaling Danmark, herunder oplysninger om hver bolig med huslejenedsættelse, og hvornår udlejningen er påbegyndt. Udbetaling Danmark udbetaler tilskuddet til nedsættelse af huslejen til boligorganisationen. Udbetalingen sker bagud hvert kvartal den sidste bankdag i marts, juni, september og december kvartal som et acontobeløb beregnet på baggrund af tilsagnet.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen meddeler Udbetaling Danmark, at tilskuddet er bortfaldet, hvis boligen fraflyttes senere end 2 år fra den dato, hvor huslejetilskuddet første gang er påbegyndt med lavere husleje til følge, jf. § 16, stk. 5, eller hvis boligen udlejes til boligsøgende uden for målgruppen, jf. § 16, stk. 1.

*Stk. 3.* Senest den 15. februar hvert år indsender boligorganisationen til Udbetaling Danmark en opgørelse over antallet af måneder, hvor hver enkelt tilskudsberettigede bolig har været udlejet. Opgørelsen skal være attesteret af en godkendt revisor.

*Stk. 4.* I forbindelse med acontoudbetaling for 1. kvartal hvert år foretager Udbetaling Danmark på baggrund af boligorganisationens indberetning, regulering af acontoudbetalinger for det foregående år. Hvis statens tilbagebetalingskrav overstiger 1. kvartals tilskud, opkræves det overskydende beløb i forbindelse med acontoudbetaling for 2. kvartal.

1. [Bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne (retsinformation.dk)](https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2022/1059) [↑](#footnote-ref-1)
2. Beløbet reguleres en gang årligt med virkning fra den 1. januar med ændringen i nettoprisindekset fra januar året før og til januar i det aktuelle år. Regulering skete første gang d. 1. januar 2022. [↑](#footnote-ref-2)