

Bek. om udlejning af almene boliger m.v.

1303 af 15/12 2009

Status: Gældende

Nr. 1303 af 15. december 2009
Indenrigs- og Socialministeriet

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

I medfør af [§ 54 a](#), stk. 3, [§ 58 e](#), [§ 64](#) og [§ 143 t](#) i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009, fastsættes:

Kapitel 1

Reglernes anvendelsesområde

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

- 1) almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der tilhører en almen boligorganisation,
- 2) almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en region eller en selvejende institution,
- 3) ustøttede private plejeboliger,
- 4) almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution og
- 5) boliger efter [lov om byfornyelse](#) eller den tidligere [lov om byfornyelse og boligforbedring](#), som er særligt indrettet for ældre og personer med handicap.

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

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

Stk. 4. Bekendtgørelsens [§§ 2-11](#) samt [§§ 26-28](#) anvendes ikke, hvis boligerne stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer eller til genhusning efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, den tidligere [lov om byfornyelse](#), den tidligere [lov om byfornyelse og boligforbedring](#) eller den tidligere [lov om sanering](#). Kommunalbestyrelsens anvisning bør så vidt muligt følge en eventuel aftale efter [§ 4](#) og [§§ 26-28](#).

Stk. 5. Bekendtgørelsens [§§ 2-11](#) samt [§§ 26-28](#) anvendes ikke i det omfang, boligerne udlejes i forbindelse med genhusning, jf. [§ 86](#), i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) og [§ 51](#), stk. 7, i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven).

Stk. 6. Bekendtgørelsens [§§ 2-11](#) anvendes ikke, i det omfang kommunalbestyrelsen og boligorganisationen har aftalt, at boligerne skal udlejes via annoncering, jf. [§ 60 a](#) i almenboligloven.

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

Stk. 8. Bekendtgørelsens [§§ 6](#) og [7](#) kan ved udlejning af en udslningsbolig, jf. [§ 63](#) i almenboligloven, fraviges ved aftale mellem lejeren og boligorganisationen med godkendelse af den myndighed, der har anvist lejeren til udslningsboligen. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe den aftalte fravigelse er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse.

Stk. 9. Bekendtgørelsens [§§ 2-13](#), [§§ 15-18](#) og [§§ 26-38](#) anvendes ikke på de boliger, der er nævnt i [§ 1](#), stk. 1, nr. 5.

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

Kapitel 2

Almene familieboliger

Anvisning af ledige familieboliger

§ 2. Boligorganisationens ledige familieboliger skal efter reglerne i [§§ 3-6](#) og [§§ 26-28](#) udlejes til de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste (den almindelige venteliste), jf. dog [§ 51 b](#), stk. 1, i almenboligloven.

Stk. 2. Lejere, som ønsker en anden bolig i en af boligorganisationens afdelinger, skal optages på en venteliste (oprykningsventeliste), jf. [§ 3](#), stk. 9, og [§ 9](#).

Stk. 3. Boligorganisationen kan udleje almene familieboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til boligsøgende på den almindelige venteliste. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for almene boliger.

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

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

Stk. 3. Boligorganisationen opkræver ved optagelse på ventelisten et gebyr (opnoteringsgebyr), der ikke i

væsentligt omfang må overstige boligorganisationens udgifter ved administrationen. Yderligere administrationsgebyrer opkræves 1 gang årligt ved ajourføring af ventelisten (ajourføringsgebyrer). Boligorganisationen kan dog efter forudgående aftale med den boligsøgende opkræve ajourføringsgebyret for en længere periode, dog højst for en periode på 5 år. Betaler den boligsøgende ikke gebyret senest 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning herom til den boligsøgende, slettes den boligsøgende fra ventelisten. Boligorganisationen skal i opkrævningen orientere den boligsøgende om reglen i 4. pkt. Indeholder opkrævningen ikke den nævnte orientering, udsættes de pågældende boligsøgendes frist efter reglen i 4. pkt. tilsvarende.

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

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

Stk. 6. Boligorganisationen kan beslutte, at personer, som indgår aftale om leje af en bolig, og som fortsat ønsker at stå opført på ventelisten, kan bibeholde ancienniteten på ventelisten. Det er en betingelse, at de pågældende personer meddeler deres ønske til boligorganisationen senest 8 dage efter lejeaftalens indgåelse og fremover betaler ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal senest ved lejeaftalens indgåelse skriftligt informere lejerens om dennes rettigheder efter reglerne i 1. og 2. pkt. Overholder boligorganisationen ikke den nævnte frist, udsættes de pågældende lejerens frist efter reglen i 2. pkt. tilsvarende.

Stk. 7. Hvis en lejer overtager en bolig på et andet grundlag end ventelisten, regnes ancienniteten i henhold til stk. 6, fra tidspunktet for overtagelsen af lejemålet.

Stk. 8. Ændring af en anciennitetsordning efter stk. 6 kan tidligst ske 10 år efter, at seneste ændring af anciennitetsordningen er trådt i kraft. Den første ændring af anciennitetsordningen kan dog ske efter en periode på 5 år.

Stk. 9. Stk. 2-5 anvendes tilsvarende på oprykningsventelisten.

§ 4. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen kan aftale, at husstande med 1 eller flere børn har fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.

Fortrinsret

Fortrinsret for ældre og personer med handicap m.v.

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

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

Stk. 3. Husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst et medlem er stærkt bevægelseshæmmede, har forud for andre fortrinsret til familieboliger, som er indrettet for denne persongruppe, jf. § 109, stk. 5, i almenboligloven.

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

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

Fortrinsret for personer med boliggarantibevis

§ 6. Boligorganisationen kan beslutte at tilbyde boliggarantibeviser til lejere, som fraflytter deres bolig. Boliggarantibeviset giver under iagttagelse af en eventuel aftale efter § 4 indehaveren fortrinsret på ventelisten til en ledig bolig i den afdeling, som indehaveren er fraflyttet. Fortrinnsretten gælder inden for en periode på højst 3 år fra fraflytningstidspunktet. Hvis boligorganisationen ikke inden for rimelig tid kan tilbyde en bolig i samme afdeling, som indehaveren af boliggarantibeviset fraflyttede, kan boligorganisationen tilbyde indehaveren en anden bolig i boligorganisationen.

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

Oprykningsret m.v.

§ 7. Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. Er den ønskede bolig større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig, skal overtagelsen følge en eventuel aftale efter § 4.

§ 8. Boligorganisationen kan beslutte følgende:

- 1) Fortrinnsretten i § 7 gælder ikke for lejere i ungdomsboliger og lejere i ældreboliger.
- 2) Boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af separation, skilsmisse eller brudt parforhold, har fortrinsret til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til 1 år, under iagttagelse af en eventuel aftale efter § 4. Fortrinnsretten forudsætter, at den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.
- 3) Fortrinnsretten i § 7 kan kun udnyttes efter en boperiode i den boligsøgendes nuværende bolig. Boperiodens længde kan højst fastsættes til 2 år. Beslutningen kan begrænses til at gælde for boligsøgende fra en eller enkelte afdelinger.

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

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

fortsat betaler ajourføringsgebyr efter fraflytningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tvister

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

Kapitel 3

Almene ungdomsboliger

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

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

Stk. 3. Den almene boligorganisation kan udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, jf. stk. 1. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

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

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

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

Kapitel 4

Almene ældreboliger

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

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

Stk. 3. Almene ældreboliger kan udlejes til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. De boliger, der er nævnt i stk. 2, kan dog kun udlejes til den personkreds, som er nævnt i stk. 1, og udlejningen sker i disse tilfælde på almindelige vilkår, jf. dog § 185 b, stk. 4, sidste pkt., i almenboligloven, hvorefter regionsrådet skal sørge for, at regionens almene ældreboliger anvendes i overensstemmelse med rammeaftalen. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Stk. 4. Boligorganisationer kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje de almene ældreboliger, som er nævnt i stk. 1, som almene familieboliger eller som almene ungdomsboliger. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for de pågældende boligtyper. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte,

at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.

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

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

Stk. 7. Beføjelser, som kommunalbestyrelsen eller amtsrådet ifølge overenskomst har overladt til en selvejende institution før den 1. juli 1998, jf. § 89, stk. 6, i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, bevares efter omdannelse til ustøttede private plejeboliger.

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

§ 15. Ældre, der har behov for en almen plejebolig, jf. § 5, stk. 2, i almenboligloven, eller for en plads i et plejehjem, jf. § 140 i lov om social service, og som ikke har valgt en almen plejebolig eller plejehjemsplads efter reglerne i § 58 a i almenboligloven, jf. § 19, optages på en generel venteliste.

Stk. 2. Hvis en ældre ønsker at vælge en almen plejebolig eller en plejehjemsplads efter reglerne i § 58 a i almenboligloven, jf. § 19, skal kommunalbestyrelsen oplyse om, at garantien efter § 54 a, stk. 1, almenboligloven, eller § 140 a, stk. 1, i lov om social service, ikke gælder.

§ 16. Kommunalbestyrelsen skal tilbyde ældre, der er optaget på en generel venteliste efter § 15, stk. 1, en almen plejebolig eller plejehjemsplads senest to måneder efter optagelse på ventelisten. To-måneders fristen regnes fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen i medfør af bestemmelserne i §§ 54-58 i almenboligloven, har truffet afgørelse om, at den ældre har behov for en almen plejebolig.

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

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

§ 18. Hvis en ældre efter optagelse på den generelle venteliste efter § 15, stk. 1, og inden et tilbud modtages efter § 16, stk. 1, 1. pkt., får behov for en almen ældrebolig eller et botilbud til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, er den ældre ikke længere omfattet af garantien efter § 54 a, stk. 1, i almenboligloven, eller § 140 a, stk. 1, i lov om social service.

Frit valg af ældreboliger m.v.

§ 19. Ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for almene ældreboliger, jf. § 5 i almenboligloven, har ret til frit at vælge sådanne boliger. Retten efter 1. pkt. gælder endvidere boliger efter lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, som er indrettet for den i 1. pkt. nævnte personkreds, og boliger efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.

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

Stk. 3. Retten til frit valg efter stk. 1 omfatter ret til, at ægtefælle, registreret partner eller samlever fortsat kan indgå i husstanden. Hvis en person ønsker, at ægtefælle, registreret partner eller samlever fortsat skal indgå i husstanden, skal den bolig, der tilbydes, være egnet til 2 personer. Efterlevende samlever til ældre eller person med handicap, jf. stk. 1, har ret til at fortsætte lejeforholdet.

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

Anvisning af ledige ældreboliger m.v.

§ 20. Ældre og personer med handicap, der har behov for en ældrebolig eller en plejebolig, herunder en ustøttet privat plejebolig, jf. § 19, optages efter reglerne i § 21 på en specifik venteliste i den kommune, hvor den ønskede bolig er beliggende.

Stk. 2. Ledige boliger anvises af kommunalbestyrelsen, jf. dog § 55, stk. 1, i almenboligloven, til de personer, der har størst behov for den pågældende bolig, jf. dog § 16, stk. 1, 1. pkt. I behovsvurderingen indgår den enkeltes sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold.

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

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

Stk. 3. Den, der udøver anvisningsretten til boligerne, jf. § 20, stk. 2, kan ved optagelse på den specifikke venteliste opkræve gebyret, jf. stk. 2. Gebyret må ikke overstige de udgifter, der er forbundet med administrationen af ventelisten. Manglende betaling af gebyr medfører sletning på ventelisten.

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

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

Adgang til at afslå udefrakommende optagelse på venteliste

§ 22. Kommunalbestyrelsen kan af hensyn til at kunne tilbyde egne borgere et passende botilbud i særlige tilfælde, jf. stk. 2, beslutte, at borgere fra andre kommuner, der ønsker at flytte til kommunen, ikke kan optages på den specifikke venteliste til et botilbud. De nærmere betingelser for en beslutning om at afslå udefrakommende optagelser på ventelisten er beskrevet i bilag 1.

Stk. 2. Når den gennemsnitlige ventetid for borgere med bopæl i kommunen er forøget med mindst 50 pct. igennem de forudgående 3 måneder, som følge af tilgang af borgere fra andre kommuner, kan

kommunalbestyrelsen lade beslutning efter stk. 1 træde i kraft 1 måned efter beslutningstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brugerinformation

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

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

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

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

- 1) kommunens plejeboliger, herunder plejeboliger egnet til 2 personer,
- 2) antal beboere på plejecentret,
- 3) antal fast tilknyttet plejepersonale,
- 4) plejecentrets værdier og normer,
- 5) dagligdagens rytme,
- 6) indsatsen i forhold til demente,
- 7) hvordan der føres tilsyn med plejecentret,
- 8) boligernes størrelse og indretning, og
- 9) resultatet af eventuelle undersøgelser af kvaliteten.

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

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

Afvisning

§ 26. Når reglerne om beboermaksimum i § 52 a-c i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke anvendes, kan boligorganisationen afvise udlejning til en boligsøgende, hvis boligen vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

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

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

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

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

Kapitel 6

Øvrige rettigheder

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

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

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

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

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

Kapitel 7

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

§ 33. Indenrigs- og Socialministeriet beregner og offentliggør på ministeriets hjemmeside, hvilke områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet, der opfylder betingelserne i § 51 b, stk. 3 og 4, i almenboligloven. Beregningerne offentliggøres første gang den 1. januar 2010 og ajourføres derefter hvert år den 1. oktober.

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

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

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

- 1) Samtlige registrerede ledige som ikke er i aktivering, herunder samtlige ledige som modtager starthjælp, kontanthjælp eller introduktionsydelse.
- 2) Statsligt og kommunalt aktiverede, som modtager arbejdsløshedsdagpenge, starthjælp, kontanthjælp, introduktionsydelse, revalideringsydelse, og personer på ledighedsydelse.
- 3) Passive modtagere af kontanthjælp, herunder starthjælp og introduktionsydelse.
- 4) Personer der modtager sygedagpenge, og hvor sygedagpengene udbetales direkte til den sygemeldte (bortset fra tilfælde, hvor der findes en arbejdsgiver), og hvor fraværperioden er mindst 8 uger, jf. § 13 i lov om sygedagpenge, eller hvor sygedagpengene udbetales efter reglerne om sygedagpenge til ledige.
- 5) Personer der modtager førtidspension.

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

Stk. 2. Kommunalbestyrelser, der har truffet beslutning om afvisning efter § 51 b, stk. 1, i almenboligloven,

eller kommunal anvisning efter § 59, stk. 4, i samme lov, indberetter én gang årligt oplysning til Indenrigs- og Socialministeriet om foretagne afvisninger, anvisning af erstatningsboliger og om kommunal anvisning efter § 59, stk. 4, på et skema, der udarbejdes af Indenrigs- og Socialministeriet. Kommunalbestyrelsen indberetter desuden resultatet af den evaluering, som kommunalbestyrelsen foretager hvert 5. år, jf. § 51 b, stk. 10, i samme lov, til Indenrigs- og Socialministeriet.

Kapitel 8

Udlejning efter annoncering

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

Stk. 2. Annoncen skal indeholde følgende oplysninger:

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

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

Kapitel 9

Tilsyn

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

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

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

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

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

Stk. 3. Afviser kommunalbestyrelsen en udlejning i medfør af stk. 2, skal boligorganisationen og den boligsøgende underrettes herom skriftligt. Er afslag ikke afsendt af kommunalbestyrelsen senest 5 hverdage efter ansøgningens modtagelse i kommunen, er kommunalbestyrelsens mulighed for at afvise den boligsøgende bortfaldet.

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

Kapitel 10

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 40. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2010.

Stk. 2. Samtidig ophæves [bekendtgørelse nr. 1381 af 12. december 2006](#) om udlejning af almene boliger m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 3. § 4, § 5, § 7, 2. pkt., § 8, nr. 2, og § 35 i bekendtgørelse nr. 1381 af 12. december 2006 om udlejning af almene boliger m.v. finder fortsat anvendelse indtil 1. juni 2010, medmindre andet forinden er aftalt mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen efter § 4 i denne bekendtgørelse.

§ 41. Personer, der ved bekendtgørelsens ikrafttræden er medlemmer af en almen andelsboligorganisation og som ikke er lejere i organisationen, får anciennitet i relation til den almindelige venteliste fra indmeldelsestidspunktet. Det er dog en betingelse, at det pågældende medlem inden den 1. juni 2010 anmoder om at blive opnoteret på ventelisten. Ved opnoteringen betales ikke et gebyr, men fremover betales ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal inden den 1. marts 2010 orientere de pågældende medlemmer ved annoncering i et lokalt dagblad og ved brev til det enkelte medlem om deres rettigheder efter reglerne i 1.-3. pkt. Overholder boligorganisationen ikke den nævnte frist, udsættes de pågældende lejeres frist efter reglen i 2. pkt. tilsvarende.

Stk. 2. Indgår de personer, der er nævnt i stk. 1, en aftale om leje af en bolig efter bekendtgørelsens ikrafttræden, og ønsker de pågældende fortsat at stå opnoteret på den almindelige venteliste, bibeholdes ancienniteten på denne. Det er en betingelse, at de pågældende personer meddeler deres ønske til

boligorganisationen senest 8 dage efter lejeaftalens indgåelse og fremover betaler ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal senest ved lejeaftalens indgåelse skriftligt informere lejeren om dennes rettigheder efter reglerne i 1. og 2. pkt. Overholder boligorganisationen ikke den nævnte frist, udsættes de pågældende lejerers frist efter reglen i 2. pkt. tilsvarende.

Stk. 3. Indgår de personer, der er nævnt i stk. 1, en aftale om leje af en bolig efter bekendtgørelsens ikrafttræden, får de anciennitet i relation til oprykningsventelisten fra indmeldelsestidspunktet. Det er en betingelse, at de pågældende er blevet opnoteret på den almindelige venteliste efter reglerne i stk. 2. Ved opnotering på oprykningsventelisten betales ikke et opnoteringsgebyr, men fremover betales ajourføringsgebyr.

§ 42. Ønsker personer, der ved bekendtgørelsens ikrafttræden er medlemmer af en almen andelsboligorganisation og som er lejere i organisationen på dette tidspunkt, at stå opnoteret på den almindelige venteliste, optages de pågældende på listen med anciennitet fra indmeldelsesdatoen. Det er en betingelse, at de pågældende personer inden den 1. juni 2010 anmoder om at blive opnoteret på ventelisten. Ved opnoteringen betales ikke et gebyr, men fremover betales ajourføringsgebyr. Boligorganisationen skal inden den 1. marts 2010 ved brev til de enkelte lejere orientere dem om deres rettigheder efter reglerne i 1.- 3. pkt. Overholder boligorganisationen ikke den nævnte frist, udsættes de pågældende lejerers frist efter reglen i 2. pkt. tilsvarende.

Stk. 2. Personer, der ved bekendtgørelsens ikrafttræden er medlemmer af en almen andelsboligorganisation og som er lejere på dette tidspunkt, får anciennitet i relation til oprykningsventelisten fra indmeldelsestidspunktet. Det er en betingelse, at de pågældende er blevet opnoteret på den almindelige venteliste efter reglerne i stk. 1. Ved opnotering på oprykningsventelisten betales ikke et opnoteringsgebyr, men fremover betales ajourføringsgebyr.

KAREN ELLEMANN

Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag 1

Betingelser for beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste, jf. § 22

Indledningsvis bemærkes, at en generel henvisning til egne borgeres behov ikke i sig selv vil være tilstrækkelig begrundelse til at træffe beslutning efter § 22 om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste. Der skal således være tale om en kvalificeret begrundelse.

Til grund for kommunalbestyrelsens beslutning om at træffe beslutning efter § 22 må således ligge dokumentation for, at udefrakommende forhold uden for kommunalbestyrelsens kontrol i form af tilgang af udefrakommende boligsøgende vil være en afgørende hindring for kommunens opfyldelse af sin forpligtelse til at sikre botilbud til egne borgere, og at betingelserne for at træffe beslutning således er opfyldt.

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

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

Beslutning om at afslå udefrakommende optagelse på venteliste eller beslutning om forlængelse af allerede truffet beslutning herom må baseres på sikker viden om et væsentligt forøget niveau for ventetid for egne borgere sammenlignet med tidligere. Niveaulet for ventetid for egne borgere defineres som den gennemsnitlige ventetid inden for et tidsrum af de forudgående 3 måneder, og en væsentlig forøgelse af niveaulet for ventetid for egne borgere defineres som mindst 50 pct.

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

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

Ad a): Formålet med varslingsperioden er at tilgodese hensynet til udefrakommende boligsøgende. Formålet med tidsbegrænsningen er dels en understregning af bestemmelsens karakter af

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