



Vejledning om fleksible udlejningsregler og beboermaksimum



BY & BOLIG
MINISTERIET

**VEJLEDNING OM
FLEKSIBLE UDLEJNINGSREGLER
OG BEBOERMAKSIMUM**

BY- OG BOLIGMINISTERIET,
SLOTSHOLMSGADE 1, 3. SAL,
1216 KØBENHAVN K.
TLF.: 33 92 61 00
FAX: 33 92 61 64
WWW.BM.DK

FEBRUAR 2001
OPLAG: 5.000
ISBN: 87-601-8932-0
PRIS: KR. 25,- INKL. MOMS

DTP/GRAFISK OPSÆTNING:
MONTAGEBUREAUET APS

FOTO: LARS BAHL/2MAJ

TRYK: KAILOW TRYK A/S
PAPIR: OMSLAG 250G PROFISTAR,
INDHOLD 130G PROFISTAR

PUBLIKATIONEN KAN KØBES HOS STATENS
INFORMATION OG KAN HENTES PÅ INTER-
NETTET VIA BY- OG BOLIGMINISTERIETS
HJEMMESIDE, WWW.BM.DK



Indhold

1. Fleksible udlejningsregler	5
1.1. FORMÅL	5
1.2. REGELGRUNDLAGET	6
1.3. OMFANG	6
1.4. SÆRLIGE UDLEJNINGSKRITERIER	7
1.5. OFFENTLIGGØRELSE	7
1.6. VARIGHED	8
1.7. ADMINISTRATION	8
1.8. KLAGEADGANG	9
1.9. LEJERES RETTIGHEDER EFTER INDFLYTNING	9
1.10. FORBUD MOD DISKRIMINATION	9
1.11. UENIGHED OM INDGÅELSE AF AFTALER	11
2. Fortrinsret for par uden børn til visse boliger	12
3. Beboermaksimum	13
3.1. FORMÅL	13
3.2. REGELGRUNDLAGET	13
3.3. HVORNÅR GÆLDER REGLERNE?	14
3.4. HVAD BETYDER BEBOERMAKSIMUM FOR LEJEREN?	15
3.5. UDLEJERENS FORPLIGTELSE	16
3.6. KOMMUNALBESTYRELSENS MEDDELELSE TIL LEJERNE OM, AT BEBOERMAKSIMUM ER GÆLDENDE	17

Indhold

3.7. KOMMUNALBESTYRELSENS TILSYN OG HÅNDHÆVELSE	19
3.7.1. Tilsynsforpligtelsens omfang	19
3.7.2. Påkrav til lejeren	21
3.7.3. Ophævelse	22
3.8. BEHANDLING AF ANSØGNINGER OM OVERSKRIDELSE AF BEBOERMAKSIMUM	23
3.8.1. Syge eller gamle, plejkrævende slægtninge	23
3.8.2. Tvingende sociale hensyn	23
3.8.3. Lejligheder med store rum	24
3.8.4. Behandling af dispensationsansøgninger	24
 BILAG 1	
Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.	25
 BILAG 2	
Bekendtgørelse af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.	30

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 boligområders 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 af-

balanceret beboersammensætning i kommunens almene bebyggelser. Dette kan fx 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 fx via anvisningsretten inddrage de mere velfungerende boligafdelinger i løsnings 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 – fx 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, fx ønsket om at fastholde et godt ældremiljø 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 fx 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 af-

rapportering 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 ventelistereglerne, 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 fx 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, fx en enkelt boligblok. Aftalen kan også vedrøre visse lejlighedstyper, fx 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 fx 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 oprykningensret, jf. udlejningsbekendtgørelsens §§ 7-9.

Indeholder aftalen flere udlejningskriterier, skal aftalen indeholde en prioritering af de enkelte kriterier, således at det fx 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 fx ske ved annoncering i dagblade m.v.

Det forudsættes desuden, at boligorganisationen oplyser boligsøgende om udlejningskriterierne fx 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 ét 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 udlejningsbekendtgørel-

sens § 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 fx 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. fx 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.

Tvister 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 fx fortrinsret for pendlere med beskæftigelse i kommunen, tilflyt-

tere 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 fx 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 fx 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 – fx 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 side-stillede par.

Ministeriet har tidligere fortolket “hermed side-stillede par” som par, der lever i et ægteskabsliggende 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 bolig-søgende, 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 udlejerens 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 udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen.

Når reglerne er sat i kraft i kommunen og udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens ikke længere ønsker, at reglerne skal gælde i ejendommene, kan udlejerens med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal være gældende. Udlejerens 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 udlejerens om, hvor mange personer lejerens husstand består af. Hvis lejemålet vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, må udlejerens 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 fx, at udlejerens 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 udlejerens 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, fx 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 lejerens 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 lejerens ikke fremleje lejligheden helt eller delvis, hvis fremlejerforholdet medfører, at lejligheden som helhed vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Udlejerens skal i sådanne tilfælde modsætte sig fremlejerforholdet.

Beboermaksimum gælder også for fremlejerforholdet i fremlejeperioden. Dette betyder, at lejerens 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 husstandsforøgelser, 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 opsiges fremlejetageren uden begrundelse med en måneds varsel i hen-

hold til lejelovens § 82, litra a, jf. § 86, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at fremlejemål i alment byggeri er omfattet af den private lejelov.

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

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

Hvis lejerens forøger sin husstand på en sådan måde, at beboermaksimum overskrides, udsætter lejerens sig for, at lejerforholdet vil kunne blive ophævet. Se nærmere herom i afsnit 3.7.

3.5. UDLEJERENS FORPLIGTELSE

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

Når udlejerens meddelelse er kommet frem til kommunalbestyrelsen, er udlejerens ejendomme omfattet af reglerne. Dette indebærer, at udlejerens ikke må udleje et lejemål til flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Udlejerens skal altså afvise at indgå en lejeaftale med lejerens, hvis lejerens 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 fx 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 udlejerens 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 LEJERNE OM, AT BEOERMAKSIMUM 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 udlejerens 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 myndighedsregistre 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 samleverens børn.
- at lejer i lejeperioden har pligt til at oplyse udlejer om andre husstandsforøgelser end de nævnte, hvis husstandsforøgelsen medfører, at beboermaksimum overskrides.
- at lejer kan ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse til husstandsforøgelser, når
 - lejer ønsker at optage syge eller gamle, plejekrævende slægtninge i husstanden,
 - tvingende sociale hensyn taler for at fx 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 udlejer under bødestraf er forpligtet til at anmelde overskridelser af beboermaksimum til kommunalbestyrelsen, som skal opheve lejemålet, og sørge for at lejer og dennes husstand bliver sat ud af lejemålet, hvis overskridelsen ikke bringes til ophør inden 4 uger efter, at lejer 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 fremlejjetageren.
- at hvis en overskridelse af beboermaksimum skyldes, at en lejer i et fremlejeforhold (fremlejetager), hvor der er tale om delvis fremleje, forøger husstanden, kan fremlejgiver 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 fremlejgiver skriftligt har anmodet herom.
 - fremlejgiveren dog i stedet kan vælge at opsig fremlejetageren uden begrundelse med en måneds varsel i henhold til leje-lovens § 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 lejeren. Alle tælles med. På udlejningstidspunktet varetages

håndhævelsen af beboermaksimum, som nævnt under afsnit 3.5. af udlejerens, 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 lejerens i forbindelse med håndhævelse af beboermaksimum, at kommunalbestyrelsen har givet lejerens 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 samleverens børn, men ikke f.eks. med børnebørn eller børns ægtefælle. Se nærmere herom i afsnit 3.4. Det er kun lejerens, som har denne adgang til at udvide husstanden ud over beboer-

maksimum. 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 lejerens. 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 samkørsel såvel i enkeltsager 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 samkørsel af oplysninger i kontroløjemed. Udta-

lelsen 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 opsigte 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 kommunalbe-

styrelsen 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

lejerens udsættelse af lejemålet kan efter lejeloven og lov om leje af almene boliger opkræves hos lejer.

I ophævelsessager som følge af overskridelse af beboermaksimum må udlejeren betragtes som part i sagen. Udlejeren skal således have meddelelse om, at der verserer en sag fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen sender påkrav til en lejer om, at en overskridelse af beboermaksimum i udlejerens ejendom skal bringes til ophør. Udlejeren har i øvrigt de rettigheder og beføjelser, som fremgår af forvaltningsloven. Udlejeren har således efter anmodning ret til aktindsigt og er omfattet af partshøringsreglerne og af retten til at afgive en udtalelse i sagen. Endelig skal udlejeren 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 udlejeren have meddelelse herom, så udlejeren får mulighed for at intervenere i sagen i medfør af retsplejelovens § 251.

3.8. BEHANDLING AF ANSØGNINGER OM OVERSKRIDELSE AF BEBOER- MAKSIMUM

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 lejereren 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 lejereren 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 fx 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 fx, 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 fx 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 be-

handle ansøgninger om dispensation indenfor 1 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 dispensations-sager kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens afgørelse kan dog indbringes for tilsynsrådet og Folketingets Ombudsmand.

By- og Boligministeriet, den 8. februar 2001

Vibeke Køie

Birgitte Spühler Hansen

Bilag 1

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

I medfør af § 64 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbe- kendtgørelse nr. 550 af 20. juni 2000 fastsættes:

Kapitel 1

Reglernes anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen finder med de i stk. 2-6, nævnte undtagelser anvendelse på

- 1) almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, der tilhører en almen boligorga- nisation,
- 2) almene ældreboliger, der tilhører en kom- mune, en amtskommune eller en selvejende institution, og
- 3) boliger efter lov om byfornyelse eller den tidligere lov om byfornyelse og boligforbed- ring, som er særlig indrettet for ældre og per- soner med handicap.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder ikke anvendelse, når der ved samme aftale er udlejet såvel en almen bolig, jf. § 1, som lokaler til andet end beboelse (blandede lejemål). Uanset bestemmelsen i 1. pkt. anses en almen bolig og en garage udle- jet ved samme aftale som et boliglejemål.

Stk. 3. Bekendtgørelsen finder ikke anvendelse på enkeltværelser, der er mærkede som familie- boliger, samt på boliger til funktionærer ved af- delingen.

Stk. 4. Bekendtgørelsens §§ 2-10 samt §§ 13- 14 finder ikke anvendelse, hvis boligerne stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer eller til genhusning efter lov om byfornyelse, den tidli- gere lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om sanering. Kommunalbesty-

relsens anvisning bør så vidt muligt følge § 4, stk. 1, og §§ 13-14.

Stk. 5. Bekendtgørelsens § 2, stk. 1, og §§ 4-9 kan fraviges, i det omfang boligerne udlejes af boligorganisationen efter særlige udlejningskri- terier, der er fastsat ved aftale mellem kommu- nalbestyrelsen og boligorganisationen efter § 60 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Stk. 6. Bekendtgørelsens §§ 2-14 og §§ 16-24 finder ikke anvendelse på de i § 1, stk. 1, nr. 3, nævnte boliger.

Stk. 7. Lejeaftalen skal indgås mellem lejeren og boligorganisationen, kommunen, amtskom- munen eller den selvejende institution. 1. pkt. gælder ikke for de lejeaftaler, som indgås af en almen boligorganisation i henhold til reglerne i § 51, stk. 2, og 6, samt § 56 i lov om almene boli- ger samt støttede private andelsboliger m.v.

Kapitel 2

Almene familieboliger

Anvisning af ledige familieboliger

§ 2. Boligorganisationens ledige familieboli- ger skal efter reglerne i §§ 3-6 og §§ 13-14 stilles til rådighed for (udlejes til) de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste.

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

Stk. 3. Boligorganisationen kan udleje almene familieboliger til andre boligsøgende, såfremt de ikke kan udlejes til boligsøgende på den i stk. 1, nævnte venteliste. Udlejningen sker på de almin- delige vilkår, som gælder for almene boliger.

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

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

Stk. 3. Boligorganisationen opkræver ved optagelse på ventelisten et gebyr, der ikke i væsentligt omfang må overstige boligorganisationens udgifter ved administrationen. Yderligere administrationsgebyrer opkræves 1 gang årligt ved ajourføring af ventelisten. Manglende betaling af gebyr medfører sletning på ventelisten.

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

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

Stk. 6. Stk. 2-4, og stk. 5, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på oprykningsventelisten.

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

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

§ 5. Overstiger bruttoetagearealet for en bolig med 4 beboelsesrum ikke 90 m², kan boligen udlejes efter § 4 som en 3-rums bolig. Overstiger bruttoetagearealet for en bolig med 3 beboelsesrum ikke 70 m², kan boligen udlejes som en 2-rumsbolig.

Fortrinsret

Fortrinsret for ældre og personer med handicap

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

Stk. 2. Ved udlejning efter stk. 1, finder reglerne i § 4 ikke anvendelse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de i stk. 1, nævnte boliger skal udlejes af boligorganisationen efter tilsvarende retningslinier, som gælder for udlejning af almene ældreboliger, jf. § 12, stk. 1.

Særlige fortrinsrettigheder

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

§ 8. Boligorganisationen kan beslutte,

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

§ 9. Ønsker flere boligsøgende med fortrinsret efter §§ 7-8 den samme bolig, skal den udlejes til den boligsøgende, som i længst tid har været optaget på en oprykningsventeliste, jf. § 2, stk. 2.

Stk. 2. Dog går den boligsøgende forud, som samtidig afgiver en bolig i samme afdeling.

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

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

Stk. 5. Den særlige fortrinsret i stk. 3, og stk. 4, for ældre og personer med handicap forudsætter, at den ønskede bolig adgangs- og eller indret-

ningsmæssigt er mere velegnet for den boligsøgende end dennes nuværende bolig.

Twister

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

Kapitel 3

Almene ungdomsboliger

§ 11. Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor.

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

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

Stk. 4. Boligorganisationen kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene ungdomsboliger som almene familieboliger eller som almene ældreboliger. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for de pågældende boligtyper. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed på ny skal udlejes som almene ungdomsboliger.

Kapitel 4

Almene ældreboliger

§ 12. Almene ældreboliger udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunen udøver anvisningsretten, jf. §§ 54-58 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Stk. 2. Almene ældreboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap, udlejes til denne personkreds. Amtsrådet udøver anvis-

ningsretten, jf. §§ 54-58 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Stk. 3. Almene ældreboliger kan udlejes til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. De i stk. 2 omhandlede boliger kan dog kun udlejes til den personkreds, som er nævnt i stk. 1, og udlejningen sker i disse tilfælde på almindelige vilkår. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Stk. 4. Boligorganisationer kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje almene ældreboliger 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, en amtskommune eller en selvejende institution.

Kapitel 5

Afvisning

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

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

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

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

- 1) hvis den ubetalte, forfaldne gæld skønnes at være af uvæsentlig betydning,
- 2) hvis kravet er forældet,
- 3) hvis der er indgået en afdragsordning eller en akkord, som er overholdt af skyldneren, eller

- 4) hvis den pågældende har opnået en gældssaning, som ligeledes er overholdt.

Kapitel 6

Fælles bestemmelser

Kommunal anvisning af ældreegnede boliger

§ 15. Ældre og personer med handicap, der ønsker at flytte til en anden kommune, har, når ganske særlige grunde taler for det, ret til at få anvist en bolig efter samme retningslinjer, som gælder for kommunens egne borgere. Retten gælder boliger, som kommunen har anvisningsret til. Det er en forudsætning, at den pågældende person opfylder betingelserne efter § 12, stk. 1, for at få anvist en bolig med kommunal eller amtskommunal anvisningsret både i fraflytningskommunen og tilflytningskommunen.

Stk. 2. Ganske særlige grunde, jf. stk. 1, foreligger, når en ældre eller person med handicap vil flytte til en anden kommune

- 1) for at bevare tæt kontakt til nære pårørende, der bor i tilflytnings(amts)kommunen,
- 2) af religiøse grunde for at bo i en sådan bolig, hvis hovedformål er, at personer med samme religiøse overbevisning kan være sammen,
- 3) for at blive optaget i et bomiljø, hvor der er opstået et særligt tegnsprogmiljø for døve, eller
- 4) for at opnå en særlig bolig beregnet for personer, der er omfattet af lov om erstatning til besættelsestidens ofre.

Øvrige rettigheder

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

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

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

§ 19. Ved en boligsøgendes død overgår pladsen på ventelisten eller på oprykningsventelisten og et eventuelt medlemsnummer til en almen familiebolig til den afdødes efterladte ægtefælle eller hermed sidestillede person.

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

§ 20. Bortset fra de i §§ 17-19 nævnte tilfælde kan overdragelse af ventelistepladser og medlemsnumre i almene boligorganisationer ikke finde sted.

Kapitel 7

Tilsyn

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

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

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

§ 24. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationens anvisning af ledige almene familieboliger og ledige almene ungdomsboliger skal godkendes i hvert enkelt tilfælde, jf. § 61 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

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

konkret vurdering af den enkelte boligsøgendes økonomiske og personlige forhold.

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

Stk. 4. Reglerne i stk. 2, og 3, finder tilsvarende anvendelse på afvisning af udlejning til flygt-

ninge i medfør af § 62, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Kapitel 8

Ikrafttrædelse

§ 25. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2001.

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996 om udlejning af almene boliger m.v.

By- og Boligministeriet, den 14. december 2000

P.M.V.

E.B

VIBEKE KØIE

/ Birgitte Spühler Hansen

Bilag 2

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

Kommunal anvisnings- og godkendelsesordninger m.v.

§ 59. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte almene afdelinger. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagernes opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte almene afdelinger. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagernes forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende

anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen.

Stk. 4. Har kommunalbestyrelsen i medfør af stk. 1 og 2 benyttet sin anvisningsret for at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i en afdeling, og konstateres der som følge heraf ledige boliger i afdelingen, kan kommunalbestyrelsen dække det heraf opståede lejetab.

§ 60. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at indtil 90 pct. af de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen. Mindst hver 10. ledige familiebolig i boligafdelingen skal udlejes efter § 51, stk. 1, 1. pkt.

Stk. 2. Aftaler efter stk. 1, 1. pkt., tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Er kommunalbestyrelsen og boligorganisationen enige, kan aftalen tages op til revision inden udløbet af 4-års-perioden.

Stk. 3. I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler efter stk. 1, 1. pkt., træffer By- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.



BY & BOLIG
MINISTERIET