

Samarbejde mellem kommune og privat boligudlejer om at nedbringe hjemløshed

En guide til frivillig anvisningsaftale mellem kommune og privat boligudlejer

Kommuner og private boligudlejere kan indgå et samarbejde om at give mennesker i hjemløshed et hjem. Hvis der laves en frivillig anvisningsaftale, kan den private boligudbyder stille boliger til rådighed for kommunal anvisning, og kommunen kan garantere for en række udgifter forbundet med opgaven. Gennem aftalen kan parterne samarbejde om at tage et socialt ansvar, som både skaber værdi for den enkelte og for samfundet.

Kort opsummering af rammer for samarbejdet om kommunal anvisning i private udlejningsejendomme

- En privat boligudlejer kan frivilligt indgå en anvisningsaftale med kommunen om at stille boliger til rådighed for kommunal anvisning til mennesker i udsatte positioner, herunder hjemløse.
- Der kan indgås aftale om enten et antal bestemte lejligheder i ejendommen eller en bestemt andel af ejendommens lejligheder, dog højst hver fjerde lejlighed.
- Kommunen betaler lejen fra det tidspunkt en lejlighed er til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer også for lejerens pligt til at istandsætte boligen ved fraflytning og kan yde lån til forudbetalt leje og depositum efter reglerne i boligstøtteloven.
- Kommunen kan tilbyde den private udlejer en økonomisk godtgørelse, som kommunen betaler til udlejer. Staten refunderer op til 30.000 kr. pr. lejlighed inden for en statslig ramme på 6,8 mio. kr.
- Varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunen og udlejer.

Lovgivning og formål

Med reglerne om kommunal anvisningsret har kommunalbestyrelsen mulighed for at indgå frivillige aftaler med private udlejere med henblik på at få anvisningsret til en del af ejendommens boliger (kapitel 7 i lov om boligforhold).

Formålet med reglerne er at give kommunerne flere muligheder for at løse boligsociale opgaver, herunder at hjælpe udsatte borgere, sikre en afbalanceret beboersammensætning i de enkelte boligområder i kommunen og styrke indsatsen mod parallelsamfund. Der er dog udelukkende tale om en frivillig ordning: kommunal anvisningsret i private udlejningsejendomme kan kun etableres efter aftale med udlejer.

Loven giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at betale ejeren en godtgørelse for anvisningsretten og giver samtidig kommunalbestyrelsen krav på en vis refusion af udgiften til godtgørelse fra staten.

Trin i processen

At indgå et samarbejde om boligsocial anvisning, indbefatter en række forpligtelser, som kan opdeles i processuelle trin, som vil blive skitseret nedenfor. Det er især kommunen, der skal være opmærksom på, hvordan initiativet forberedes, hvordan aftalerne indgås og hvordan anvisningsretten udnyttes i praksis.

Trin 1: Kommunen forbereder samarbejdet

Før kommunen kan indgå aftaler om anvisningsret, skal kommunen opfordre alle private udlejere i kommunen, som har ejendomme med mindst 4 lejligheder, til inden samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftligt og bindende tilbud om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til, og til hvilken pris.

Opfordringen kan gives enten ved annoncering eller ved direkte henvendelse. Kommunen kan også vælge, samtidig med at foretage en bred henvendelse, at rette direkte henvendelse til de udlejere i kommunen, som har størst interesse for kommunen. Alt materiale, der sendes særskilt til bestemte udlejere, skal dog være tilgængeligt for alle udlejerne.

Blandt de indkomne tilbud kan kommunen vælge det eller de bedste med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris. Kommunen er også berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Forud for at kommunen indgår aftale om anvisningsret, skal kommunen sørge for at reservere statsrefusion ved Udbetaling Danmark. Hver kommune kan på et hvilket som helst tidspunkt maksimalt reservere 500.000 kr. Tilsagnet om reservationen bortfalder, hvis kommunen ikke inden 3 måneder fra tilsagnets dato har ansøgt om udbetaling af refusion af det engangsbeløb, som kommunen betaler til udlejeren efter at have indgået en aftale om anvisningsret.

Reglerne og processen for ansøgning om reservation og om udbetaling af statsrefusion er beskrevet under punktet "**Refusion fra Staten**".

Trin 2: Aftalegrundlaget defineres

Der kan indgås aftale om enten et *antal* bestemte lejligheder i ejendommen eller om en bestemt *andel*. I begge tilfælde må aftalen maksimalt omfatte 25 pct. af ejendommens lejligheder.

Hvis anvisningsretten er aftalt til at angå en bestemt *andel* af lejlighederne i ejendommen, skal den første ledige lejlighed stilles til kommunens rådighed til anvisning. Derefter har udlejeren pligt til at stille lejligheder til rådighed for kommunen i henhold til den aftalte anvisningsfrekvens, dog højst hver fjerde lejlighed.

Hvis anvisningsretten aftales til at angå et *antal* bestemte lejligheder, kan kommunen og boligudlejeren aftale, hvilke lejligheder kommunen

har mest brug for til løsning af boligsociale opgaver. Tilsvarende får den private udlejer mulighed for at bestemme, hvilke konkrete lejligheder, der i givet fald skal være omfattet af aftalen. Udlejeren kan dermed tilpasse aftalen til de lejlighedstyper, som mest hensigtsmæssigt vil kunne indgå i aftalen. Anvisningsretten skal omfatte mindst to lejligheder, og samtlige lejligheder, der er omfattet af aftalen, skal stilles til rådighed til anvisning, når de bliver ledige. En sådan aftale om anvisningsret kan derfor kun indgås for ejendomme, der indeholder mindst 8 lejligheder.

Aftalens længde aftales frit mellem kommunen og udlejeren, og kommunen må i den forbindelse vurdere, hvor længe der vil være behov at gøre brug af anvisningsretten til løsning af kommunens boligsociale opgaver.

Der kan ikke indgås aftale om anvisningsret for en ejendom, som kommunen tidligere har haft anvisningsret til, men det er muligt at ændre en allerede indgået aftale, herunder forlænge den eller ændre på omfanget, så længe det ikke overstiger 25 pct. af ejendommens lejligheder.

Trin 3: Den praktiske udnyttelse af anvisningsretten

Kommunen skal inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejerens meddelelse om, at en lejlighed er blevet ledig, meddele udlejeren om hvorvidt anvisningsretten ønskes udnyttet.

Hvis kommunen ikke giver udlejeren besked inden 7 hverdage fra udlejerens meddelelse, eller hvis kommunen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at anvise til lejligheden, betaler kommunen lejen fra tidspunktet, hvor lejligheden stod til kommunens rådighed og indtil udlejning sker, dog ikke ud over udløbet af en opsigelsesperiode, hvilket typisk vil være 3 måneder til udgangen af en måned, som regnes fra kommunens meddelelse til udlejeren om ikke at ville anvise til lejligheden.

Når kommunen udnytter anvisningsretten til en lejlighed, får kommunen ret til senere anvisning af samme lejlighed, hver gang den bliver ledig, i hele den periode, som aftalen om anvisningsret er aftalt til. Udlejer kan dog stille en anden tilsvarende lejlighed til rådighed for kommunen, så længe det ikke udskyder det tidspunkt, hvor kommunen ellers kunne have anvist en lejer.

Hvis kommunen ikke efterfølgende udnytter anvisningsretten til en lejlighed, når lejligheden bliver ledig igen, bortfalder kommunens ret til senere at anvise til lejligheden.

Det er alene første gang, lejligheden bliver anvist, som tæller i beregningen af, hvor mange gange kommunen har udnyttet anvisningsretten. En senere anvisning til samme lejlighed tæller derfor ikke med ved beregningen af, hvor mange gange den aftalte anvisningsret er udnyttet.

Kommunalbestyrelsen kan i aftalen sikre sig mulighed for at kontrollere, om aftalen overholdes fra den private udlejers side, f.eks. ved krav om løbende at få tilsendt lister over udlejningen af lejligheder.

Det økonomiske aftalegrundlag

Samarbejdet indbefatter en række gensidige forpligtelser, som danner grundlag for aftalen. Nedenfor redegøres der for de økonomiske garantier, som kommunen kan tilbyde udlejer.

Kommunen garanterer for lejetab og støtte til betaling af indskud

Hvis kommunen ønsker at anvise en lejer, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, hvor en lejlighed er til rådighed, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer desuden for lejerens opfyldelse af pligten til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Lejere, der af kommunen anvises en bolig i en privat udlejningsejendom, kan have mulighed for at opnå lån til dækning af forudbetalt leje og depositum efter regler i lov om individuel boligstøtte.

Økonomisk godtgørelse for anvisningsret

Kommunerne har mulighed for at forhandle størrelsen af godtgørelsen for anvisningsretten i det konkrete tilfælde ud fra en vurdering af ejendommens egnethed med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal m.v.

Det er hensigten, at godtgørelsen for overdragelse af anvisningsret skal give ejendommens ejer et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at give afkald på retten til at disponere over det aftalte antal ledigblevne lejligheder og til, at der sker en faktisk udnyttelse af anvisningsretten. Godtgørelsen forudsættes derfor at være af en vis størrelse.

Godtgørelsen for anvisningsretten fastsættes på baggrund af antallet af lejligheder, som kommunen får anvisningsret til, ganget med den aftalte anvisningsfrekvens. Godtgørelsen udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes.

Godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse betales, når kommunen har givet meddelelse om at ville udnytte anvisningsretten. Det er kun første gang anvisningsretten benyttes til en lejlighed, at der udbetales godtgørelse. Godtgørelsen udbetales dermed pr. lejlighed, dvs. at en udlejer kun kan få godtgørelse for en lejlighed én gang.

Kommunen betaler desuden godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse, hvis kommunen ikke har reageret på en meddelelse fra udlejer om en ledig lejlighed inden 7 hverdage, eller hvis kommunen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledige lejlighed.

Eksempel på beregning af godtgørelse

Det kan f.eks. være aftalt, at kommunen får anvisningsret til 10 **lejligheder** i en ejendom med i alt **100 lejligheder**. Der er mellem kommunen og udlejeren forhandlet en godtgørelse på **30.000 kr. pr. mulig anvist lejlighed**. Godtgørelsen for hele anvisningsretten vil da beløbe sig til $10 \times 30.000 \text{ kr.} = \mathbf{300.000 \text{ kr.}}$

Det kan være aftalt, at **20 pct.** af godtgørelsen udbetales ved aftalens indgåelse. Det vil i så fald betyde, at ejeren af ejendommen vil få udbetalt **60.000 kr. som et éngangsbeløb**.

De resterende **240.000 kr.** vil derefter i portioner af **24.000 kr.** blive udbetalt, hver gang anvisningsretten udnyttes.

Engangsbeløbet kan maksimalt udgøre 20 pct. af den samlede aftalte godtgørelse. Den godtgørelse, der udbetales, hver gang anvisningsretten udnyttes til en ny lejlighed, skal udgøre den gennemsnitlige restgodtgørelse pr. anvisningsret i den pågældende ejendom.

Den godtgørelse, der udbetales til udlejeren, er skattepligtig indkomst. Udlejeren kan dog som alternativ vælge at afsætte godtgørelsen på § 120-kontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, hvorefter beløbet ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

En beslutning om at afsætte godtgørelsesbeløbet på ejendommens vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond er bindende for udlejeren. Udlejeren er dermed forpligtet til også at afsætte de senere udbetalte godtgørelsesbeløb på kontoen.

Refusion fra Staten

Staten refunderer kommunens udgifter til godtgørelse inden for den udgiftsramme, der er fastsat på finansloven. Kommunen skal have tilsagn om refusion fra Udbetaling Danmark inden en aftale indgås. Den maksimale statslige refusion udgør 30.000 kr. pr. lejlighed, som kommunen kan råde over, inden for en statslig pulje på 6,8 mio. kr. Bestemmelsen udelukker ikke, at kommunen indgår aftale om en højere godtgørelse, men i så fald må kommunen selv betale det beløb, der overstiger 30.000 kr. pr. lejlighed.

Refusionen udbetales kvartalsvis bagud ud fra af en opgørelse over de udgifter, som kommunen har afholdt. For refusion af godtgørelse, der udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, er det en betingelse, at kommunen dokumenterer, at aftalen er tinglyst.

Der kan kun udbetales refusion første gang en anvisningsret benyttes. Senere anvisninger til lejligheder, som kommunen allerede har anvist til, udløser derfor ikke krav på refusion.

Refusionsmidlerne administreres og udbetales af Udbetaling Danmark. Reglerne herom findes i bekendtgørelse nr. 754 af 30. maj 2022 om udbetaling af statsrefusion af udgifter til kommunalt erhvervet anvisningsret i private udlejningsejendomme.

Eksempel på beregning af statsrefusion

Kommunen har ansøgt om og fået tilsagn om reservation af det **maksimalt beløb på 500.000 kr. i statsrefusion** ved Udbetaling Danmark. Tilsagnet skal udnyttes inden 3 måneder fra bevillingsdatoen.

De indgåede aftaler om anvisningsret udløser kun refusion under forudsætning af, at betingelserne herom i lov om boligforhold er overholdt.

Det maksimale statslige refusionsbeløb udgør **30.000 kr. pr. lejlighed**, som kommunalbestyrelsen kan råde over. Såfremt kommunen og udlejeren har aftalt, at kommunen får anvisningsret til **25 lejligheder** med en godtgørelse på **30.000 kr. pr mulig anvist lejlighed**, vil godtgørelsen for hele anvisningsretten da beløbe sig til 25 x 20.000 kr. = **500.000 kr.**

Kommunen vil i så fald kunne få refusion for hele det aftalte godtgørelsesbeløb på 500.000 kr.

Det er aftalt, at **20 pct.** af godtgørelsen udbetales ved aftalens indgåelse. Det vil i dette tilfælde betyde, at ejeren af ejendommen vil få udbetalt **100.000 kr. som et éngangsbeløb.**

Refusionen for kommunens udgifter til éngangsbeløbet beregnes med samme procentsats, som den i aftalen med udlejer fastsatte, og kommunen får derved tilsvarende **100.000 kr. i refusion for éngangsbeløbet.** Den resterende del af den statslige refusion udbetales løbende, når kommunen anviser til en lejlighed i ejendommen, ved at kommunen indsender ansøgning om udbetaling af refusion til Udbetaling Danmark.

Til bekendtgørelsen hører 3 skemaer, som kommunerne skal anvende til at ansøge om henholdsvis reservation og udbetaling af statsrefusion.

Skema 1 indsendes til Udbetaling Danmark for at anmode om *reservation* af statsrefusion. Hver kommune kan på et hvilket som helst tidspunkt maksimalt have reserveret 500.000 kr., og tilsagnet om reservation bortfalder, hvis kommunen ikke inden 3 måneder fra tilsagnets dato har ansøgt om udbetaling af statsrefusion efter at have indgået aftale om anvisningsret med en udlejer, ved at indsende et skema 2 til Udbetaling Danmark.

Skema 2 indsendes til Udbetaling Danmark for at anmode om *udbetaling* af statsrefusion efter, at kommunen har indgået aftale om anvisningsret med en udlejer. Skemaet benyttes til at ansøge om refusion af det éngangsbeløb, som kommunen betaler udlejeren i godtgørelse i forbindelse med aftalens indgåelse. Skema 2 skal indsendes til Udbetaling Danmark inden 3 måneder fra tilsagnet om reservation af statsrefusion, for at reservationen ikke bortfalder. Kommunen har herefter det reserverede beløb til rådighed ved Udbetaling Danmark i anvisningsaftalens periode, og kan med skema 3 løbende ansøge om udbetaling af refusion, når kommunen betaler godtgørelse til udlejeren for udnyttelse af anvisninger.

Skema 3 indsendes til Udbetaling Danmark for at anmode om *udbetaling* af statsrefusion ved førstegangsudnyttelse af anvisningsretten til en lejlighed. Kommunen oplyser i skemaet, hvilke adresser, kommunen har anvist lejere til og det samlede

antal udnyttede anvisningsretter, som kommunen anmoder om refusion til. Der udbetales kun refusion første gang anvisningsretten til en lejlighed benyttes.



Hjem til
alle alliancen

Bekendtgørelsen med ovennævnte skemaer kan findes her:

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2022/754>

Love og bekendtgørelser

Lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold.

Bekendtgørelse nr. 754 af 30. maj 2022 om udbetaling af statsrefusion af udgifter til kommunalt erhvervet anvisningsret i private udlejningsejendomme.

Bekendtgørelse nr. 753 af 30. maj 2022 om binding af godtgørelser efter § 54 i lov om boligforhold i Grundejernes Investeringsfond.