

Lov om udslusningsboliger giver private udlejere bedre muligheder for at bidrage med boliger på hjemløseområdet

En guide til udslusningsbestemmelsen, der efter vedtagelse af ny lov også gælder for private udlejningsboliger

Via den såkaldte udslusningsbestemmelse er det nu muligt for private udlejere at tilbyde mennesker i hjemløshed en bolig på særlige vilkår, hvor kommunen yder et indirekte huslejetilskud, så borgeren månedligt kun betaler, hvad der svarer til opholdsbetalingen på et botilbud.

Ordningen er som udgangspunkt 2-årig, men kan forlænges op til 5 år i alt.

Med udslusningsbestemmelsen er det muligt, at få flere boliger i spil på det private boligmarked til fordel for sociale indsatser, og den gør det lettere og mere fleksibelt for private udlejere at tage et socialt ansvar.

Udslusningsbestemmelsen kan tages i brug inden for rammerne af en frivillig anvisningsaftale, hvor den private udlejer stiller boliger til rådighed for kommunal anvisning.

Kort om udslusningsbestemmelsen

- Udslusningsboliger er boliger, hvor der i en midlertidig periode på 2 - 5 år, kan indgås lejekontrakt på særlige vilkår, der bl.a. rummer en række fravigelser i lejelovens bestemmelser vedr. opsigelse, fremleje, bytte, istandsættelse, mv.
- Kommunen finansierer forskellen mellem huslejen og hvad der svarer til opholdsbetalingen på et botilbud i en midlertidig periode på 2 år med mulighed for forlængelse i op til 5 år. Efter den midlertidige periode videreføres lejemålet på ordinære vilkår.
- Udslusningsboliger er tiltænkt personer med nedsat psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, herunder personer i hjemløshed.
- Ordningen kan anvendes for boliger i ejendomme, hvor der er indgået en frivillig anvisningsaftale mellem kommunen og udlejer.
- 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 boligstøtteleven.

- Det kan aftales i lejeforholdet, at lejeforholdet kan bringes til ophør, hvis kommunen kan tilbyde lejeren en anden boform efter Lov om Social Service.

Det juridiske grundlag for private udslusningsboliger

Med den nye § 57a i Lov om Boligforhold kan kommunen indgå en aftale med en privat udlejer om, at udlejeren stiller ledige boliger til rådighed for kommunen med henblik på udlejning som udslusningsboliger.

Denne ordning omfatter kun ejendomme, hvor kommunen og udlejeren allerede har indgået en aftale om kommunal anvisning. Vilkårene for dette kan læses her: [Guide til frivillige anvisningsaftaler mellem kommuner og private udlejere](#)

Baggrund

Den 4. maj 2023 blev lovforslag nr. L 64 vedtaget. Forslaget indeholdt forslag om en ny bestemmelse i Lov om Boligforhold, som betyder, at kommuner nu også kan indgå aftaler med private udlejere om at anvise boligsøgende til udslusningsboliger i private udlejningsejendomme. Bestemmelsen er trådt i kraft den 1. juli 2023.

Udslusningsboliger kan anvises til personer med betydeligt nedsat psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, herunder hjemløse, der opholder sig på gaden, hos familie/venner eller på en midlertidig boform, jf. Lov om Boligforhold § 57 a, stk. 3. Det vil være kommunen, der beslutter, hvem der opfylder betingelserne for at få anvist en udslusningsbolig.

Kommunens økonomiske forpligtelser

Ved aftale om at anvende udslusningsbestemmelsen forpligter kommunen sig til at afholde en række udgifter på vegne af lejer og udlejer:

- Kommunen forpligter sig til at refundere lejeren forskellen mellem lejerens udgifter til leje til en bolig og andre pligtige pengeydelse fratrukket støtte efter lov om individuel boligstøtte og lejerens betaling for ophold, jf. § 163, stk. 2, som lejeren skulle have betalt for ophold på et botilbud efter § 110, jf. lov om social service § 163 a, stk. 1.
- Kommunen forpligter sig til at betale lejen fra det tidspunkt, hvor den ledige bolig er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer også for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen med hensyn til istandsættelse af boligen

ved fraflytning. Ved opsigelse af lejerens, betaler kommunen huslejen i perioden fra lejerens fraflytning, til genudlejning sker, dog ikke ud over det tidspunkt, hvor en opsigelse ville have haft virkning.

- Da udslusningsordningen er koblet til indgåelsen af en frivillige anvisningsaftale, kan kommunen både betale udlejerens en godtgørelse for at indgå aftale om kommunal anvisning, hvor staten refunderer op til 30.000 kr. per lejlighed, der stilles til rådighed, og samtidigt refunderer lejerens forskellen på huslejen i den private udlejningsbolig og det lejerens skulle have betalt for ophold på botilbuddet.

Lejekontrakt på særlige vilkår

Med henblik på at skabe større fleksibilitet i aftalegrundlaget for den personkreds, som er omfattet af udslusningsordningen, er der foretaget fravigelser fra visse af lejelovens bestemmelser.

Personkredsen omfatter personer med nedsat psykisk funktionsevne eller personer med særlige sociale problemer, som har brug for hjælp til at opnå og fastholde en bolig. Dette kan fx være personer, som bor på herberg eller personer, som lever på gaden.

Lejeaftalen skal tydeligt angive, hvor længe fravigelserne vil være gældende, så både udlejer og lejer er bekendt med fravigelsernes midlertidige karakter og vilkårene for udslusningsboliger.

Konkret rummer udslusningsbestemmelsen følgende lejeretlige fravigelser:

- De gængse opsigelsesvarsler, der som udgangspunkt er 3 måneder til den første hverdag i en måned, er i udslusningsbestemmelsen fraveget. I ordningen gælder det udgangspunkt, at udlejerens på anmodning fra kommunen kan opsiges lejerens, når lejerens tilbydes en anden boform i henhold til Lov om Social Service. Formålet hermed kan for eksempel være, hvis en lejer viser sig ikke at være i stand til at afholde lejen, eller hvis lejerens af trivselsmæssige årsager må fraflytte. Fravigelsen vedrører § 175 i Lejeloven.
- I udslusningsordningen er retten til fremleje, retten til at bytte eller overdrage lejemålet til ægtefælle, mv. fraveget, da det ikke er formålet med ordningen, at det lejede skal anvendes af andre end lejerens selv. Fravigelsen vedrører § 150, stk. 2 og kapitel 19 i Lejeloven.

I ordningen om udslusningsboliger fraviges lejerens ret til at udføre forbedringsarbejder i lejligheden og få godtgørelse for de afholdte udgifter ved fraflytning. Fravigelsen vedrører § 145 i Lejeloven.

- Udlejers ret til at opsiges lejerens med henblik på selv at bebo det lejede, kan efter ordningen om udslusningsboliger ikke

påberåbes af udlejer. Fravigelsen vedrører §170-172 i Lejeloven.

Beslutningen om at fravige ovennævnte bestemmelser i Lejeloven er som udgangspunkt gyldig i 2 år, men kan efter kommunens beslutning forlænges i op til 5 år.

Når kommunen har truffet beslutning om fravigelserne, kan lejer og udlejer i lejeaftalen indgå aftale herom. Afhængigt af formuleringen i lejeaftalen kan det være nødvendigt, at der mellem lejer og udlejer indgås en ny aftale, hvis kommunen under lejeforholdets beståen beslutter at forlænge gyldigheden.

I praksis vil det være uproblematisk at indgå en aftale om forlængelse af de særlige vilkår i lejeaftalen, hvis lejeforholdet er frit opsigeligt som følge af fravigelserne.

Hvis man ved indgåelsen af den oprindelige lejeaftale har indskrevet, at lejeforholdet er undergivet fravigelserne med gyldighed i 2 år med mulighed for forlængelse på yderligere 3 år, er der som udgangspunkt mulighed for at forlænge aftalen.

Efter denne periode vil lejemålet fortsætte under almindelige vilkår. Det betyder, at særlige vilkår, herunder de tidligere nævnte fravigelser fra visse regler i Lejeloven, vil ophøre, og lejemålet vil fortsætte under almindelige vilkår.

Særlige regler for lejeforholdets ophør

Det kan aftales i lejeforholdet, at lejeforholdet kan bringes til ophør, hvis kommunen kan tilbyde lejeren en anden boform efter Lov om Social Service.

Herudover vil det, som nævnt tidligere, være muligt at opsiges lejeren frit, såfremt kommunen har truffet beslutning om, at Lejelovens regler om opsigelse er fraveget, og der mellem udlejer og lejer er en gyldig aftale om fravigelse heraf.

Det vil i øvrigt gælde, at lejeforholdet kan bringes til ophør ved misligholdelse efter de almindeligt gældende regler herom. Det kan for eksempel være tilsidesættelse af husordenen eller tilsidesættelse af god skik og orden generelt. Vedrører Lejelovens kapitel 21. I en sådan situation er det ikke et krav, at kommunen kan stille en ny bolig til rådighed for lejeren.

Love og bekendtgørelser

Lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold

Lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje

Lovbekendtgørelse nr. 170 af 24. januar 2022 om social service

Lovbekendtgørelse nr. 229 af 12. februar 2021 om individuel boligstøtte