

# Hvordan du som privat boligaktør kan bidrage til at stoppe hjemløshed

Som privat boligudlejer kan du indgå et samarbejde med kommunen om at give mennesker i hjemløshed et hjem. Med en frivillig anvisningsaftale kan kommunen garantere for en række udgifter. På den måde kan du som udlejer bidrage til at stoppe hjemløshed i Danmark og tage et socialt ansvar, som både skaber værdi for den enkelte og for samfundet.



# SAMARBEJDE MED KOMMUNEN OM AT TILBYDE BOLIGER TIL MENNESKER I HJEMLØSHED

Som privat boligudlejer kan du frivilligt indgå en anvisningsaftale med kommunen om at stille boliger til rådighed for kommunal anvisning til mennesker i udsatte positioner, herunder mennesker i hjemløshed.

## KORT OPSUMMERING AF RAMMERNE FOR AFTALEN

- Der kan indgås aftale om enten et bestemt antal lejligheder i ejendommen eller en bestemt andel, 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 boligstøtteleven.
- 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 pulje på 6,8 mio. kr.
- Varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunen og udlejer.

## AFTALE OM ANDEL ELLER ANTAL

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 udlejer pligt til at stille lejligheder til rådighed for kommunen i henhold til den aftalte anvisningsfrekvens. Hvis anvisningsretten er aftalt til at angå et bestemt antal lejligheder, aftaler kommunen og boligudlejer, 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. Udlejer kan dermed tilpasse aftalen til de lejlighedstyper, som mest hensigtsmæssigt vil kunne indgå i aftalen.

## KOMMUNENS RET TIL SENERE AVISNING

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.

## AFTALENS VARIGHED

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

## 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 indsatser mod parallelsamfund.

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.

# ØKONOMI

## KOMMUNEN GARANTERER FOR LEJETAB, UDGIFTER VED FRAFLYTNING 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 ANVISINGSRETEN

I forbindelse med indgåelsen af aftalen tilbyder kommunen udlejer en økonomisk godtgørelse for at give afkald på retten til at disponere over det aftalte antal ledigblevne lejligheder.

Godtgørelsen for anvisningsretten fastsættes på baggrund af antallet af lejligheder, som kommunen får anvisningsret til, ganget med den aftalte anvisningsfrekvens. Godtgørelsen udbetales dels som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og dels som en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Godtgørelsen udbetales pr. lejlighed og en udlejer kan derfor kun få godtgørelse for en lejlighed én gang.

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

## REFUSION FRA STATEN

Staten kan refundere kommunens udgift til den økonomiske godtgørelse med op til 30.000 kr. pr. lejlighed inden for en statslig pulje på 6,8 mio. kr. Kommunen kan indgå aftale om en højere godtgørelse, men i så fald må kommunen selv betale det beløb, der overstiger 30.000 kr. pr. lejlighed.

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.

For refusion af godtgørelse, der udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, er det en betingelse, at kommunen dokumenterer, at aftalen er tinglyst.

## EKSEMPEL

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 x 30.000 kr. = **300.000 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 engangsbeløb**.

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

## VÆR OPMÆRKSOM PÅ KOMMUNENS FORPLIGTELSE FORUD FOR INDGÅELSE AF AFTALE

Vær opmærksom på at kommunen, forud for indgåelse af en aftale, er forpligtet til at invitere alle private udlejere i kommunen til at byde ind på ordningen. Dette foregår enten ved annoncering eller ved direkte henvendelse. Kommunen kan dog vælge, samtidig med den brede 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 øvrige private udlejere. Blandt de indkomne tilbud kan kommunen vælge det eller de bedste ud fra en vurdering af hhv. kvalitet, beliggenhed, antal og pris. Kommunen er også berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Der kan ikke indgås ny aftale om en ejendom, som der tidligere har været indgået aftale om.

# Mere viden

Hjem til Alle alliancen har i samarbejde med Social-, Bolig-, og Ældreministeriet udarbejdet denne brochure med det formål at skabe bedre overblik over, hvordan man som privat boligaktør kan indgå en frivillige anvisningsaftale med kommunen.

Hjem til Alles mål er at stoppe hjemløshed blandt unge i Danmark. Det gør vi blandt andet ved at arbejde for en omlægning til Housing First, hvor man kobler adgang til en betalbar bolig med tilstrækkelig social støtte.

## RELEVANTE 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.

## KONTAKT

Er du interesseret i at høre mere om dine muligheder som privat boligaktør, er du velkommen til at kontakte Hjem til Alles programchef Anna Lilje Flyverbom Nordgreen:



+45 29808319



[anna@hjemtilalle.dk](mailto:anna@hjemtilalle.dk)