

Bilag 5: Drejebog for samarbejdet mellem boligorganisationerne i Ishøj Kommune og Ishøj Kommune om udslusningsboliger

1. Lovgrundlag

Udslusningsboligbestemmelsen findes i almenboliglovens § 63. En række regler i almenboliglovens og i udlejningsbekendtgørelsen kan fraviges i udslusningsboliger jf. almenlejelovens § 4, stk. 4 og udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 8. Lov om social service § 163 a sikrer, at lejerne i den periode, hvor betingelserne i lejekontrakten er midlertidige, alene betaler en leje svarende til opholdsbetalingen på et botilbud. Hvis den reelle leje i boligen overstiger dette beløb, refunderer kommunen differencen direkte til lejeren. Beløbet fører ikke til modregning i lejerens øvrige ydelser.

2. Aftalegrundlag

Kommunen og boligorganisationen har i de individuelle organisationsaftaler aftalt, hvor mange boliger kommunen kan udvælge årligt til brug som udslusningsboliger. Boligerne udvælges blandt de boliger, som boligorganisationerne i forvejen stiller til rådighed for kommunen til boligsocial anvisning. Udpegning af en bolig til udslusningsbolig gælder kun en gang. Ved fraflytning genudlejes boligen efter udlejningshjulet. Når det aftalte antal udslusningsboliger er udpeget, kan der kun udpeges nye udslusningsboliger efter fornyet aftale.

3. Den grundlæggende model

I udslusningsboliger betaler kommunen et beløb i indirekte huslejetilskud. Lejeren betaler månedligt, hvad der svarer til opholdsbetalingen på et botilbud. Hvis dette beløb er lavere end den konkrete husleje inkl. andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet for den anviste bolig, dækker kommunen differencen.

Boligorganisationerne modtager den samlede huslejebetaling fra kommunen.

Det indirekte tilskud løber som udgangspunkt i op til to år, men kan forlænges i en samlet periode på op til fem år, herefter kaldet *udslusningsperioden*.

I udslusningsperioden vil lejekontrakten midlertidigt være reguleret af særlige vilkår. Perioden for tilskud skal være angivet ved hver enkelt anvisning fra kommunen, fordi perioden for de særlige vilkår gælder i denne perioder.

Målet med udslusningsboligen er, at lejeren i løbet af tilskudsperioden kommer i beskæftigelse, uddannelse eller på anden vis opnår en forbedret bo- og betalingsevne således, at lejeren efter tilskudsperiodens udløb kan fastholde boligen på ordinære vilkår og til almindelig husleje.

4. Udvælgelse og etablering af udslusningsboliger

Boligerne udvælges blandt de boliger, som boligorganisationen stiller til rådighed for kommunal anvisning. Udvælgelsen foretages af kommunen.

Før en bolig udpeges som udslusningsbolig, tager kommunen kontakt til boligorganisationen for at aftale, om den pågældende bolig kan udpeges som udslusningsbolig. Der kan evt. være forhold til hindring for oprettelsen af boligen som udslusningsbolig, fx at der i forvejen er flere udslusningsboliger i den pågældende afdeling eller opgang eller [fx lokale forhold, at afdelingen er en del af et område på statslig

liste (forebyggelsesområde/udsat område mv.) Boligorganisationen kan modsætte sig, at en bolig mærkes som udslusningsbolig.

Det fælles mål med brug af udslusningsboliger er at opnå en blandet by. Kommunen sikrer, at boligerne understøtter en spredning af den kommunale anvisning. Udslusningsboliger oprettes derfor primært i afdelinger, som ellers bærer en mindre del af den kommunale boligsociale anvisning.

Kommunen udarbejder en særlig anvisningsskrivelse, hvor det tydeligt fremgår både fremgår af overskriften og af teksten, at der er tale om oprettelse af en udslusningsbolig. Derved sikres det, at boligorganisationen laver en korrekt lejekontrakt med den anviste borger. Det er også væsentligt, at kommunen sikrer, at borgeren er grundigt informeret om de særlige forhold i en udslusningsbolig, herunder at tilskuddet udløber og at der gælder en række fravigelser fra almenlejeloven og udlejningsbekendtgørelsen i udslusningsperioden. Det er væsentligt, at den anviste lejer er indforstået med de særlige forhold, herunder i at modtage den nødvendige støtte til at opnå bedre betalingsevne i udslusningsperioden.

Såfremt borgeren fraflytter udslusningsboligen, genudlejes boligen efter udlejningshjulet.

5. Lejekontraktens udformning

Ved udlejning af udslusningsboliger kan en række af almenlejelovens generelle regler fraviges, jf. almenboligloven § 63, jf. almenlejeloven § 4, stk. 3. Herudover kan to af udlejningsbekendtgørelsens bestemmelser også fraviges, jf. dennes § 1, stk. 8. Se bilag 1 for reglernes ordlyd.

Boligorganisationerne og Ishøj Kommune er enige om, at de mulige fravigelser alle benyttes.

Boligorganisationen skal derfor udarbejde en lejekontrakt med særlige vilkår for udslusningsboliger i udslusningsperioden, herunder fx at lejekontrakten i denne periode kan opsiges på andre betingelser, end der almindeligvis er gældende i almenlejeloven.

Alle fravigelser skal fremgå i lejekontrakten og indskrives som et særligt vilkår i lejekontrakten, der bl.a. beskriver, at de særlige vilkår *kan* være gyldige i op til 5 år, og at evt. forlængelse af de særlige vilkår, efter de første 2 år, sker som følge af kommunal afgørelse.

Efter udløb af udslusningsperioden bortfalder de særlige vilkår, og borgeren fortsætter lejemålet med den oprindelige lejekontrakt, blot uden særregler. Udløb kan ske efter 2 år, men sker der forlængelse kan udløb også ske efter 3, 4 og 5 år.

Forslag til udformning af tekst til lejekontraktens afsnit om de særlige vilkår kan ses i bilag 2. [Alt efter de tekniske muligheder hos den enkelte boligorganisation indføres den fulde tekst om de særlige vilkår i lejekontraktens § 10 om særlige vilkår, eller der indskrives under § 10 et kort afsnit om de overordnede vilkår i lejekontrakten, som samtidig henviser til en uddybende beskrivelse i et tillæg til lejekontrakten således, at det sikres, at de særlige vilkår har gyldighed].

Nedenfor følger en kort beskrivelse af de mulige fravigelser jf. almenlejelovens § 4, stk. 3 og udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 8, som benyttes og som nævnes under særlige vilkår i lejekontrakten:

5.1. Almenlejelovens § 39: Forbedringer af det lejede

Almene lejere har efter almenlejelovens § 39 ret til at udføre forbedringer af boligen og til at få godtgørelse for afholdte rimelige udgifter ved fraflytning. Denne ret til at udføre forbedringer suspenderes i udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.2. Almenlejelovens § 40: Ændringer i det lejede

Efter almenlejelovens § 40 kan udlejer tillade lejer at lave andre typer af arbejder i boligen end de forbedringer, der er omtalt i § 39. Denne bestemmelse fraviges ift. udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.3 Almenboliglovens § 37 b: Kollektiv råderet om individuelle moderniseringer

Efter almenboliglovens § 37 b kan afdelingsmødet fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig. Denne bestemmelse fraviges for så vidt angår udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.4. Almenlejelovens kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre

Almenlejelovens kapitel 12 indeholder bestemmelser om lejers rettigheder ift. fremleje, delfremleje eller bytte af boligen. Kapitlet indeholder også bestemmelser om ægtefællers, samleveres og andre husstandsmedlemmers rettigheder til at fortsætte i lejeforholdet i tilfælde af død eller skilsmisse/samlivsophævelse. Disse rettigheder suspenderes for lejere i udslusningsboliger i udslusningsperioden.

5.5. Almenlejelovens § 79, stk. 2, som henviser til fremlejebestemmelserne

Almenlejelovens § 79, stk. 2 forbyder lejer at overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre der er tale om lovlig fremleje af hele boligen eller enkeltværelser. Retten til at fremleje boligen helt eller delvist fraviges i udslusningsboliger i den midlertidige udslusningsperiode.

5.6. Almenlejelovens § 85 om opsigelse

Ifølge almenlejelovens § 85 kan en udlejer opsiges en lejer i følgende tilfælde:

- Når udlejer dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
- Når lejeren af en bolig siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejer godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet.

I udslusningsboliger kan lejer i udslusningsperioden tillige opsiges, hvis lejer får en anden boligmulighed stillet til rådighed af kommunen, dvs. anden bolig eller botilbud efter serviceloven. Denne adgang til at opsiges lejer skrives ind i afsnittet om særlige vilkår i lejekontrakten.

Adgangen til opsigelse omfatter den situation, at kommunen vurderer, at formålet med opholdet i en udslusningsbolig ikke kan opfyldes. Denne vurdering kan ske løbende i den midlertidige udslusningsperiode.

Herudover omfatter adgangen til opsigelse den situation, hvor kommunen vurderer, at borgeren ikke kan fastholde boligen efter udslusningsperiodens udløb pga. manglende forbedring af betalingsevnen. Dette

skyldes, at formålet med udslusningsboligen så ikke kan opnås. Denne vurdering foretager kommunen i så god tid, at der ikke opstår lejetab, fordi borgeren ikke kan betale den fulde husleje selv.

Også den udvidede opsigelsesmulighed gælder i udslusningsperioden og indskrives i lejekontrakten.

5.7. Almenlejelovens § 88 om opsigelsesvarsel

I almenlejelovens § 88 fastsættes opsigelsesvarsel til tre måneder for almene familieboliger. For almene ungdomsboliger kan et opsigelsesvarsel på 6 uger aftales. Ledige boliger skal dog samtidig udlejes hurtigst muligt.

Denne bestemmelse kan fraviges i udslusningsperioden således, at en opsigelse kan få virkning umiddelbart, når et andet tilbud om boligmulighed stilles til rådighed af kommunen.

5.8. Udlejningsbekendtgørelsens § 6

Boligorganisationerne har mulighed for at beslutte, at lejere, som fraflytter deres bolig, kan få et boliggarantibevis, som giver dem fortrinsret til en bolig i afdelingen, hvis de ønsker at vende tilbage. Beviset gælder i højst tre år fra fraflytningstidspunktet. Hvis boligorganisationen har indført boliggarantibevis, vil ordningen ikke omfatte lejere i udslusningsboliger, som ønsker et sådant bevis i den midlertidige udslusningsperiode.

5.9. Udlejningsbekendtgørelsens § 7

Lejere har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. I den midlertidige udslusningsperiode har lejere i udslusningsboliger ikke denne fortrinsret.

6. Kontakt til medarbejderne i kommunen

De anviste beboere forventes at modtage bostøtte og en styrket indsats fra kommunen ift. at komme i beskæftigelse, inden udslusningsperioden udløber.

Den overordnede indgang for henvendelser til kommunen om bekymringer ift. anviste lejere i udslusningsboliger er via dinindgang@ishoj.dk.

Kontakt fra boligorganisationer og boligafdelinger vedrørende husorden m.v. skal ske elektronisk til kommunen via dinindgang@ishoj.dk.

Øvrige henvendelser omkring vigtige forhold ift. lejer kan fra boligorganisationer og boligafdelinger ske til dinindgang@ishoj.dk.

De almindelige orienteringer om opståede restancer hos kommunalt anviste lejere inden for det første år, jf. almenboliglovens § 59, stk. 13 og 14 sendes elektronisk til kommunen via dinindgang@ishoj.dk. Varslinger om indsendelse af restancesag til fogedretten, jf. almenlejelovens § 92, stk. 2, sendes til elektronisk til kommunen via dinindgang@ishoj.dk.

Borger har halvårlige møder med sin sagsbehandler, så denne kan følge med i borgerens udvikling. Ved opfølgning halvandet år efter indflytning tager sagsbehandleren stilling til, om perioden for særlige vilkår og huslejetilskud skal forlænges.

Boligorganisationerne underrettes om forlængelsesbeslutninger i umiddelbar forlængelse heraf således, at boligorganisationerne får kendskab til, om de særlige vilkår videreføres eller bortfalder.

Sagsbehandleren har ansvaret for, at sagen oplyses tilstrækkeligt, inden der træffes afgørelse. Dette indebærer, at sagsbehandleren inddrager relevante opsøgende medarbejdere i kommunen og evt. relevante medarbejdere i boligorganisationen. Sagsbehandleren kan også inddrage oplysninger fra underretninger fra medarbejdere i boligorganisationen eller naboer i boligafdelingen (fx husordensklager, som er sendt til kommunen).

7. Huslejestigninger i perioden med særlige vilkår

Ved anvisning af en udslningsbolig beregner kommunen størrelsen på det konkrete huslejetilskud for hver enkelt lejer forud for indflytningen. Tilskuddet beregnes som forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse, med fradrag af støtte efter lov om individuel boligstøtte og det beløb, som lejeren skulle have betalt i egenbetaling til et midlertidigt botilbud omfattet af servicelovens § 110.

Hvis der i tilskudsperioden sker huslejestigninger for den pågældende bolig, skal boligorganisationen varsle den pågældende lejer om stigningen. Kommunen holder sig selv orienteret om eventuelle huslejereguleringer hos borgeren således, at der kan foretages den nødvendige genberegning af huslejetilskuddet.

Det sikres, at sagsbehandleren på sit halvårige møde med lejeren tager spørgsmålet om evt. varslinger om huslejeforhøjelser op således, at det sikres, at tilskuddet løbende justeres, også hvor en underretning fra boligorganisationen til kommunen om huslejeforhøjelsen ikke har været teknisk mulig.

8. Opsigelse i løbet af perioden med særlige vilkår

Det fremgår af almenlejelovens § 4, stk. 3, at det kan aftales, at udlejer kan opsig lejeren efter anmodning fra kommunen. En sådan opsigelse får virkning fra det tidspunkt, hvor en anden boligløsning stilles til rådighed for lejeren. Fristen kan derfor være kortere end den almindelige frist på tre måneder.

Kommunen informerer lejeren om, at kommunen vil ønske lejeren opsagt og begrundelsen for dette, og om den alternative boligløsning, kommunen vil stille til rådighed samt datoen for ønsket opsigelse.

Der er i alle tilfælde tale om en afgørelse, hvis kommunen vurderer, at borger skal fraflytte boligen. De generelle forvaltningsretlige regler vedr. afgørelser, herunder partshøring m.m., skal derfor overholdes. Disse formelle sagsskridt gennemføres af kommunen forud for, at kommunen indsender ønsket om opsigelse til boligorganisationen således, at de aftalte frister regnes fra kommunens endelige afgørelse om fraflytning.

Ønske om opsigelse sendes til boligorganisationens almindelige kontaktadresse og skal indeholde følgende:

- Lejerens navn
- Boligens adresse
- Lejemålsnummer
- Oplysning om, at kommunen stiller anden relevant bolig-løsning til rådighed for lejeren
- Dato for lejeren mulige indflytning i alternativ bolig-løsning og dermed fraflytning fra boligafdelingen.

Den relevante boligløsning, som skal stilles til rådighed, kan være en alternativ bolig. Det kan også være tilbud om indkvartering på herberg, botilbud eller lignende.

Det er forventningen, at informationen fra kommunen til lejeren kan føre til en frivillig fraflytning. Ved fraflytning følges den normale procedure i forbindelse med fraflytning af anviste lejere.

Der sikres dog altid tæt dialog og samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen i opsigelsestilfælde, særligt i tilfælde, hvor borgeren ikke forventes at ville fraflytte på trods af opsigelsen. Dette for at sikre, at boligorganisationen kan vide, om boligen kan genudlejes i umiddelbar forlængelse af den ønskede opsigelsesdato. Parterne aftaler, at ønske om opsigelse i udslusningsperioden som udgangspunkt indsendes med tre måneders varsel – på lige fod med borgerens almindelige opsigelsesfrist.

Hvis det vurderes nødvendigt, vil opsigelse i undtagelsestilfælde kunne ske med kortere varsel. Af hensyn til boligorganisationens mulighed for at genudleje boligen og derved undgå tomgang i opsigelsessituationer, vil der aldrig blive bedt om en opsigelse med mindre end 3 måneders varsel.

De almindelige regler om kommunal garanti for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning af kommunalt anviste lejere gælder.

Såfremt boligorganisationen på baggrund af borgerens adfærd i boligen ønsker denne opsagt, imødekommes det af kommunen.

Der kan etableres et samarbejdsforum, hvor kommunen og boligorganisationen kvartalsvis drøfter situationen for de enkelte borgere i udslusningsboliger, herunder modtagne klager, overvejelser om forlængelse af udslusningsperiode, drøftelser om opsigelse af borgere m.v.

9. Tomgangsleje ved opsigelse i udslusningsperioden

Hvis boligorganisationen opsiger lejekontrakten efter kommunalbestyrelsens anmodning, betaler kommunen huslejen i perioden fra lejerens fraflytning, til genudlejning sker, jf. almenboliglovens § 63. Der betales dog ikke tomgangsleje ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning efter § 88 i lov om leje af almene boliger (dvs. tre måneder regnet fra den 1. eller 15. i en måned).

Boligorganisationerne har dog som altid en forpligtelse til at forsøge at genudleje boligen hurtigst muligt.

10. Udløb af tilskudsperiode/midlertidighedsperiode

Når en lejeperiode med særlige vilkår udløber efter den første periode på op til to år, kan kommunen træffe tre forskellige afgørelser (det samme gælder, hvis en midlertidig periode udløber, men den samlede mulige løbetid på 5 år endnu ikke er nået):

- 1. Kommunen vurderer, at lejerens selv er i stand til at betale huslejen uden tilskud og i stand til at tilpasse sig det almindelige boligmiljø på ordinære vilkår.*
- 2. Kommunen vurderer, at lejerens tilskudsperiode skal forlænges (kun muligt, når en samlet løbetid for tilskud endnu ikke er nået 5 år).*
- 3. Kommunen vurderer, at udslusningsperioden ikke forlænges, og at lejerens ikke har økonomisk mulighed for at overtage boligen på permanent lejekontrakt med ordinær husleje, hvorfor der skal ske opsigelse.*

Lejerens sagsbehandler vurderer, hvilken af de tre afgørelser, der træffes. Der er tale om en konkret socialfaglig vurdering af borgerens økonomiske og sociale situation.

Sagsbehandler meddeler lejerens om sin afgørelse hurtigst muligt og senest fire måneder før udløb af lejekontraktens særlige vilkår.

Når afgørelsen er endelig, underretter sagsbehandleren boligorganisationen således, at organisationen kan nå at opsige lejerens eller kan meddele lejerens, at de særlige tillæg i lejekontrakten er bortfaldet.

Dette kan drøftes i samarbejdsforum, hvor der skal være accept fra boligorganisationen for pkt. 1

10.1. Kommunen vurderer, at lejerens er selv i stand til at betale huslejen uden tilskud og i stand til at tilpasse sig det almindelige boligmiljø på ordinære vilkår

Når kommunen vurderer, at lejerens er i stand til at tilpasse sig et almindeligt boligmiljø og har opnået en betalingsevne, der betyder, at boligen kan fastholdes, meddeler kommunen dette til lejerens. Kommunen underretter samtidig boligorganisationen om, at de særlige vilkår i lejekontrakten kan udløbe og bortfalde som hidtil planlagt. Lejerens betaler selv den samlede leje, når de særlige vilkår er bortfaldet.

Boligorganisationen giver herefter besked til lejerens om, at de særlige vilkår er bortfaldet.

Af kommunens henvendelsen til boligorganisationen skal fremgå:

- Lejerens navn
- Adressen på boligen
- Lejemålsnummer
- Datoen for udløb af tilskud og derfor for udløb af særlige vilkår

Dette kan drøftes i samarbejdsforum, hvor der skal være accept fra boligorganisationen for nr. 1

10.2. Kommunen vurderer, at lejerens tilskudsperiode skal forlænges (kun muligt, når en samlet løbetid for tilskud endnu ikke er nået 5 år).

Pr. 1. juli 2023 er det muligt, at kommunen efter en lejer har haft ophold i en udslningsbolig i 2 år, kan vælge at forlænge udslningsperioden, dvs. såvel tilskuddet, som de særlige vilkår.

Tilskuddet kan forlænges op til en samlet periode på 5 år. Forlængelsesperioden skal mindst være 1 år ad gangen.

I tilfælde, hvor kommunen beslutter, at udslningsperioden forlænges, giver kommunen lejerens besked om forlængelsen og perioden for forlængelse. Herefter informerer kommunen boligorganisationen om, at de særlige vilkår i lejekontrakten ikke bortfalder, men forlænges i en periode svarende til tilskuddet.

Sagsbehandleren i kommunen skal samtidig sikre sig, at de kommunale indsatser som støtter borgeren ift. at komme i beskæftigelse, og dem som står for udbetalingen af tilskuddet, bliver orienteret om forlængelsen, så det sikres at så vel beskæftigelsesindsats som faktisk udbetaling af tilskuddet fortsættes i den forlængede periode.

Underretning af boligorganisationen skal ske senest 3 måneder før udløb af lejekontraktens særlige vilkår.

Af orienteringen skal følgende fremgå:

- Beboerens navn
- Adressen på boligen
- Lejemålsnummer
- Ny udløbsdato for tilskud og for de særlige vilkår.

Boligorganisationen underretter lejeren om, at organisationen har fået besked fra kommunen om forlængelsen og at lejekontraktens særlige vilkår derfor gælder i en forlænget periode.

Hvis kommunen forlænger udslusningsboligen et år ad gangen, kan der laves flere forlængelser op til en samlet periode på i alt 5 år fra indflytning.

10.3. Kommunen vurderer, at udslusningsperioden ikke forlænges, og at lejeren ikke har økonomisk mulighed for at overtage boligen på permanent lejekontrakt med ordinær husleje, hvorfor der skal ske opsigelse

Hvis kommunen ved udløb af den bevilgede udslusningsperiode beslutter ikke at forlænge udslusningsperioden og samtidig vurderer, at lejeren ikke selv har økonomisk mulighed for at overtage boligen på ordinære vilkår, kan lejeren ønskes opsagt af kommunen. Det samme gælder, hvis lejeren har haft en udslusningsperiode på i alt 5 år og kommunen vurderer, at lejeren ikke har økonomisk mulighed for at fastholde boligen, når tilskuddet udløber. Begrundelsen er, at formålet med opholdet så ikke kan opnås, jf. udtalelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse af 6. oktober 2017 (bilag 3).

Som beskrevet i afsnit 8, sikrer kommunen, at lejeren har fået besked om kommunens afgørelse og offentligretlige regler om afgørelser er fulgt.

Herefter giver kommunen besked til boligorganisationen om, at lejeren skal opsiges, fordi formålet med udslusningsboligen ikke opnås.

Ønske om opsigelse sendes til boligorganisationens almindelige kontaktadresse og skal indeholde følgende:

- Lejerens navn
- Boligens adresse
- Lejemålsnummer
- Oplysning om, at kommunen stiller anden relevant bolig-løsning til rådighed for lejeren
- Dato for lejerens mulige indflytning i alternativ bolig-løsning og dermed fraflytning fra boligafdelingen.

Den relevante boligløsning, som skal stilles til rådighed, kan være en alternativ bolig. Det kan også være tilbud om indkvartering på herberg, botilbud eller lignende.

Som beskrevet i afsnit 8 er det forventningen, at informationen fra kommunen til lejeren kan føre til en frivillig fraflytning. Ved fraflytning følges den normale procedure i forbindelse med fraflytning af anviste lejere.

Der sikres dog altid tæt dialog og samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen i opsigelsestilfælde, særligt i tilfælde, hvor borgeren ikke forventes at ville fraflytte på trods af opsigelsen. Dette for at sikre, at boligorganisationen kan vide, om boligen kan genudlejes i umiddelbar forlængelse af den ønskede opsigelsesdato. Parterne aftaler, at ønske om opsigelse i udslusningsperioden som udgangspunkt indsendes med tre måneders varsel – på lige fod med borgerens almindelige opsigelsesfrist.

De almindelige regler om kommunal garanti misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning af kommunalt anviste lejere gælder.

11. Fraflytning fra udslusningsboligen

Når en udslusningsbolig fraflyttes – hvad enten det sker i perioden med særlige vilkår, eller efter lejekontrakten i en periode har været permanent – indgår boligen i det almindelige udlejningshjul for den

pågældende boligafdeling. Kommunens ansvar ved fraflytning er som ved almindelig kommunal anvisning, dvs. kommunen garanterer for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning.

12. Udsættelse eller lejerestancer i udslusningsboligen

Hvis der varsles udsættelse eller opstår en lejerestance i en udslusningsbolig, skal de almindelige indgange til kommunen vedrørende sådanne varsler benyttes. Den kommunale enhed, der modtager varslet om udsættelse eller restance, sikrer, at de relevante medarbejdere i kommunen underrettes om varslet.

13. Underretninger om problemer i øvrigt om lejere i udslusningsboliger

Hvis der opstår problemer i tilknytning til en udslusningsbolig, benyttes også de almindelige adgange til kommunen. Kommunens kontaktpersonen sikrer, at beskeden går videre til relevante opsøgende medarbejdere i kommunen.

Dette kan drøftes løbende i samarbejdsforum.

14. Når andre indflytter i udslusningsboligen (husstandsudvidelse, fremleje mv.)

Lejeren har ikke mulighed for at fremleje boligen eller dele af boligen, så længe lejekontrakten er på særlige vilkår. Lejeren kan imidlertid udvide sin husstand ved fx at lade en samlever eller ægtefælle flytte ind, uden at dette påvirker boligens status som udslusningsbolig.

Hvis kommunen opdager, at andre end lejeren indflytter i boligen, og at der ikke er tale om en husstandsudvidelse, sikrer kommunen, at lejeren er bekendt med, at boligen ikke kan fremlejes helt eller delvist. Hvis lejeren ikke løser situationen, underretter kommunen boligorganisationen, som kan vælge at opsig eller ophæve lejemålet.

Bilag 1 – Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 63 (pr. 1. juli 2023)

§ 63. Den almene boligorganisation kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige almene familie-, ungdoms- og ældreboliger, jf. dog stk. 5, til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på udlejning som udslusningsboliger, jf. stk. 3.

Stk. 2. Det er en betingelse for at anvende almene ældreboliger som udslusningsboliger efter stk. 1, at der ikke generelt er efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds, jf. § 54, stk. 1. Anvisning af ungdoms- og ældreboliger som udslusningsboliger efter stk. 1 sker på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til.

Stk. 3. En udslusningsbolig, jf. stk. 1, kan anvises til personer med betydelig nedsat psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, som har brug for hjælp til at opnå og fastholde en bolig, herunder personer der opholder sig i midlertidige boformer efter §§ 107, 109 eller 110 i lov om social service, som udlejes på de vilkår, der fremgår af § 4, stk. 3, i lov om leje af almene boliger. Almene ungdomsboliger, der anvendes som udslusningsboliger efter stk. 1, skal dertil anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor.

Stk. 4. 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 boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Opsiger udlejer lejekontrakten efter kommunalbestyrelsens anmodning, jf. § 4, stk. 3, 2. pkt., i lov om leje af almene boliger, betaler kommunen huslejen i perioden fra lejerens fraflytning, til genudlejning sker, dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning efter § 88 i lov om leje af almene boliger. Ændrer kommunalbestyrelsen beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 5. Stk. 1 finder ikke anvendelse for almene ungdomsboliger tilvejebragt ved ommærkning af almene familie- og ældreboliger efter § 4, stk. 1, nr. 7 og 10, startboliger etableret efter § 101 a og studieboliger etableret på grunde efter § 19, stk. 1 i lov om planlægning.

Lov om social service § 163 a

§ 163 a. Den kommunalbestyrelse, der har anvist en lejer til en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v. eller § 57 a i lov om boligforhold, skal refundere lejerens forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse fratrukket støtte efter lov om individuel boligstøtte og det beløb, jf. § 163, stk. 2, som lejerens skulle have betalt i et botilbud omfattet af §§ 107, 109 eller 110. Lejerens udgifter til beboerindskud eller depositum indgår dog ikke i beregningen af refusionen. Den kommunalbestyrelse, der har anvist en lejer fra en anden boligsituation end et botilbud efter §§ 107, 109 eller 110 til en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v. eller § 57 a i lov om boligforhold, skal refundere lejerens forskellen mellem lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse fratrukket støtte efter lov om individuel boligstøtte og det beløb, jf. § 163, stk. 2, som lejerens skulle have betalt for ophold på et botilbud efter § 110. Social- og ældreministeren fastsætter nærmere regler i en bekendtgørelse om de i denne bestemmelse nævnte forhold.

Stk. 2. Refusion efter stk. 1 fradrages ikke i lejerens forsørgelsesydelse eller andre indkomstafhængige offentlige ydelser.

Almenlejeloven

§ 4. Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven.

Stk. 2. Lovens ufravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i lejeaftalen.

Stk. 3. Ved udlejning af en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., kan bestemmelserne i denne lovs §§ 39 og 40, kapitel 12, § 79, stk. 2, og §§ 85 og 88, med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved aftale mellem udlejer og lejer. Det kan herunder aftales, at udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsig lejeren med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af lov om social service. Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b i lov om almene boliger m.v. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe de aftalte fravigelser er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med lejeaftalens indgåelse eller i løbet af lejeperioden beslutte at forlænge den periode, der er nævnt i 4. pkt., med op til 3 år.

Udlejningsbekendtgørelsen § 1, stk. 8

Stk. 8. §§ 6 og 7 kan ved udlejning af en udslusningsbolig efter § 63 i almenboligloven fraviges ved aftale mellem lejeren og boligorganisationen med godkendelse af kommunalbestyrelsen. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe den aftalte fravigelse er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med lejeaftalens indgåelse eller i løbet af lejeperioden beslutte at forlænge perioden nævnt i 2. pkt. med op til 3 år. §§ 6 og 7 kan ved udlejning af en inklusionsbolig efter § 62 a i almenboligloven fraviges ved aftale mellem lejeren og boligorganisationen med godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Bilag 2: Forslag til tekst til lejekontraktens afsnit om særlige vilkår for udslusningsboliger

Forslaget er udarbejdet med udgangspunkt i Lejekontrakt, Typeformular B, 1998, der er autoriseret af det daværende Bolig- og Byministerium den 1. juli 1998 i henhold til § 6 i lov om leje af almene boliger som typeformular B, 6. udgave, til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og om enkeltværelser i alment byggeri.

Til Typeformular B foreslås følgende tilføjelser:

- 1) *Markering af at der er tale om en udslusningsbolig.*

Det markeres tydeligt på forsiden af lejekontrakten, at der er tale om en udslusningsbolig med teksten:

”UDSLUSNINGSBOLIG, almenboliglovens § 63 – se særlige vilkår i § 10”

Teksten kan indføres i ”modtagerfeltet” efter lejers adresseoplysninger.

- 2) *Længere tekst til § 10 om særlige vilkår/tekst til tillæg om særlige vilkår:*

”Udslusningsbolig

Denne bolig er udlejet som en udslusningsbolig. I en udslusningsperiode, som kan vare op til 5 år i alt, yder kommunen et tilskud til huslejen (udslusningsperioden). I denne periode kan lejeren ikke benytte sig af en række regler i almenboligloven og udlejningsbekendtgørelsen, jf. almenboliglovens § 63, jf. almenlejeloven § 4, stk. 3 og udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 8:

Almenlejelovens § 39 om forbedringer af det lejede og godtgørelse af forbedringer af det lejede

Lejer kan ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år benytte sig af retten til at udføre forbedringer af boligen og at få godtgørelse herfor, jf. almenlejelovens § 39.

Almenboliglovens § 37 b om kollektiv råderet om individuelle moderniseringer

Lejer kan ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år benytte kollektive beslutninger om individuel forbedring af lejemålet, jf. almenboliglovens § 37 b.

Almenlejelovens § 40 om andre arbejder end forbedringer efter almenlejelovens § 39

Lejer har ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år mulighed for at få tilladelse til at udføre andre arbejder i boligen, jf. almenlejelovens § 40.

Kapitel 12 i almenlejeloven om brugsrettens overgang til andre

Lejer har ikke i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år mulighed for at benytte sig af bestemmelserne i almenlejelovens kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre. Dette betyder, at lejeren i udslusningsperioden ikke har retten til at fremleje boligen helt eller delvist, jf. almenlejelovens §§ 64-68 og § 79, stk. 2, retten til at bytte bolig, jf. almenlejelovens § 69, eller muligheden for at ægtefælle, samlever eller andre husstandsmedlemmer kan fortsætte et lejemål i tilfælde af lejers død eller skilsmisse eller samlivsophævelse, jf. almenlejelovens §§ 70-77.

Almenlejelovens § 85 om udlejers mulighed for at opsige lejeaftalen

I den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år udvides udlejers mulighed for at opsige lejemålet, ud over de almindelige opsigelsesbestemmelser i almenlejelovens § 85. I udslusningsperioden har udlejer

mulighed for at opsiges lejeren efter anmodning fra kommunen. Opsigelsen har virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får en alternativ boligløsning stillet til rådighed af kommunen, fx et botilbud efter serviceloven.

Almenlejelovens § 88 om opsigelsesvarsel

I den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år kan udlejers opsigelsesvarsel være kortere end det almindelige opsigelsesvarsel på 3 måneder for familieboliger og 6 uger for ungdomsboliger i almenlejelovens § 88. I den midlertidige udslusningsperiode fraviges opsigelsesvarslet i almenlejelovens § 88 således, at opsigelse kan ske pr. den dato, kommunen stiller alternativ boligmulighed til rådighed for lejeren.

Udlejningsbekendtgørelsens § 6 om boliggarantibeviser

Hvis boligorganisationen har besluttet at udstede boliggarantibeviser til lejere, der fraflytter deres bolig, er lejeren i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år ikke berettiget til at få udstedt et sådant boliggarantibevis. Udlejningsbekendtgørelsens § 7 om oprykning Lejeren har ikke fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen i den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år.

Udlejningsbekendtgørelsens § 7 om intern oprykning

I den midlertidige udslusningsperiode på op til 5 år kan lejeren ikke benytte intern oprykning.

Varighed af de særlige vilkår for udslusningsboliger

De særlige vilkår er gældende fra [dato måned år]. De særlige vilkår løber umiddelbart indtil [dato måned år], som er den periode, kommunen har besluttet at yde huslejetilskud til udslusningsboligen. Såfremt kommunen forlænger tilskuddet til udslusningsboligen, gælder de særlige vilkår i den forlængede periode. Den samlede midlertidige periode, hvor de særlige vilkår kan være gældende, er 5 år, hvorfor de senest udløber senest den [dato måned år]. Når de særlige vilkår udløber, har lejeren ordinære vilkår for lejemålet.

Lejer vil senest 3 måneder før udløbet af de særlige vilkår af kommunen blive orienteret om, hvorvidt lejeforholdet fortsætter på ordinære vilkår, bliver forlænget med særlige vilkår i en periode på op til i alt 5 år, eller om lejeforholdet opsiges. Såfremt lejekontrakten opsiges ved anmodning fra kommunen, vil lejer af kommunen få stillet en alternativ boligmulighed til rådighed, fx en boform omfattet af serviceloven”

Hvis der ikke er plads til den samlede tekst under § 10 om særlige vilkår i lejekontrakten, indsættes denne forkortede tekst, som henviser til den samlede tekst ovenfor, og teksten ovenfor indføres i et bilag til lejekontrakten:

”Udslusningsbolig

Denne bolig er udlejet som en udslusningsbolig. I en midlertidig udslusningsperiode, som i alt kan vare i op til 5 år, kan lejeren ikke benytte sig af følgende regler i lovgivning og bekendtgørelse: Almenlejelovens § 39 (forbedringer), § 40 (andre arbejder), § 85 (opsigelse), § 88 (opsigelsesvarsel) og alle bestemmelser i kapitel 12 (§§ 64-77 om brugsrettens overgang til andre), samt Almenboliglovens § 37b (individuel modernisering og bekendtgørelse om udlejning § 6 (boliggarantibevis) og § 7 (oprykning).

Reglerne, som ikke kan benyttes, er beskrevet i tillæg til denne lejekontrakt.

Den midlertidige udslusningsperiode er den periode, hvor kommunen yder tilskud til huslejen. Perioden er variabel. Den fastlægges af kommunen og kan forlænges til en samlet periode på maksimalt 5 år. De særlige vilkår i lejekontrakten udløber, når det kommunale tilskud til huslejen ophører.

I den midlertidige udslusningsperiode med særlige vilkår kan kommunen beslutte, at boligorganisationen skal opsige lejerens. Når perioden er udløbet, bortfalder de særlige vilkår således, at lejerens alene har ordinære vilkår i sin lejekontrakt.”