



Furesø Kommune  
Stiager 2  
3500 Værløse

Att.: Byrådet

01-03-2019

**Furesø Kommunes aftale om suspension af oprykningssret for beboere i det almene boligselskab Furesø Boligselskab (kommunens sags id: 190-2017-11058)**

J.nr. 2017-4626

Ankestyrelsen vender hermed tilbage i sagen om lovligheden af en aftale mellem Furesø Kommune og Furesø Boligselskab om suspension af intern oprykningssret i Furesø Boligselskab.

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Sagen har givet Ankestyrelsen anledning til at vurdere, om Furesø Kommune har handlet i strid med almenboliglovgivningen.

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

**Resumé**

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Ankestyrelsen vurderer, at der ikke er hjemmel i almenboliglovgivningens regler om fleksibel udlejning til aftalen mellem Furesø Kommune og Furesø Boligselskab om suspension af den interne oprykningssret for lejere fra afdeling 4106 Farum Midtpunkt til afdelingerne 4101 Sportsvænget, 4103 Nordvænget I og 4104 Nordvænget II (Vængerne).

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

Vi beder byrådet i Furesø Kommune om inden to måneder at oplyse, hvad vores udtalelse giver byrådet anledning til.

Ankestyrelsen foretager sig ikke yderligere for så vidt angår den del af sagen, der vedrører aktindsigt.

**Sagens oplysninger**

Borger, Mogens Boldrup Henriksen, har den 17. januar 2017 med bilag rettet henvendelse til Statsforvaltningen, som på daværende tidspunkt førte tilsyn med kommunerne.

Borgeren har anført, at Furesø Boligselskab i en længere årrække har undladt at følge de gældende love om almene boliger, idet den interne oprykning fra afdeling 4106 Farum Midtpunkt til afdelingerne 4101 Sportsvænget, 4103 Nordvænget 1 og 4104 Nordvænget 2 har været suspenderet.

Borgeren har videre oplyst, at han har anmodet Furesø Kommune om - som tilsynsmyndighed - at tilse, at administrationen følger de gældende regler.

Borgeren har desuden oplyst, at han har anmodet kommunen om aktindsigt, men at hans anmodning ikke er besvaret fyldestgørende. Desuden er hans fornyede henvendelse forblevet ubesvaret.

På baggrund af henvendelsen har Ankestyrelsen anmodet Furesø Kommune om en redegørelse for sagen.

Ved brev af 26. april 2017 har Furesø Kommune herefter redegjort for sagen, herunder bl.a. om, at kommunen har indgået en udlejningsaftale med Furesø Boligselskab, der indeholder en række fleksible udlejningsregler i medfør af almenboliglovens § 60, stk. 1.

Kommunen har vedlagt kopi af udlejningsaftalen "Aftale om anvisning og udlejning (med fleksibel udlejning)" (kommunens j.nr.: 190-2014-13756). Om kommunens indgåelse af aftale med Furesø Boligselskab om de fleksible udlejningsregler oplyser kommunen bl.a. følgende i redegørelsen til Ankestyrelsen:

"Furesø Kommune indgik en udlejningsaftale med Furesø Boligselskab fra den 1. oktober 2014 jf. bilag 10. Aftalens §§ 8-9 indeholder en række fleksible udlejningskriterier jf. almenboliglovens § 60, stk. 1. Reglerne skal generelt medvirke til at styrke beboersammensætningen i de enkelte boligafdelinger. Aftalen tages op til revision efter 4 år.

Et af de fleksible kriterier hedder: "Intern oprykning fra afdeling 4106 Farum Midtpunkt til afdelingerne 4101 Sportsvænget, 4103 Nordvænget I og 4104 Nordvænget II er suspenderet." De tre afdelinger betegnes efterfølgende som Vængerne."

Om baggrunden for den aftalte regel om suspension af intern oprykning har kommunen oplyst, at Furesø Boligselskab ønskede at benytte de fleksible udlejningskriterier for at begrænse

beboerflytningerne fra afdeling Farum Midtpunkt til Vængerne af følgende grunde:

“Boligorganisationen har tidligere oplevet, at mange beboere i afdeling Farum Midtpunkt ønskede at flytte til Vængerne. Det skyldes bl.a., at det er ældre og mindre boliger med en lav husleje. De mange flytninger indebar, at boligsøgende optaget på den almindelige venteliste aldrig fik mulighed for en bolig i Vængerne. Samtidig skabte flytningerne udlejningsvanskeligheder i afdeling Farum Midtpunkt, som har en lavere boligsøgning. Boligsøgende fra afdeling Farum Midtpunkt til Vængerne var samtidig tit boligsøgende med færre resurser, som var med til at skabe en skæv beboersammensætning i Vængerne.”

Furesø Kommune har videre bl.a. henvist til, at det fremgår af udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 7, at bekendtgørelsens § 2, stk. 2, og §§ 4-10 kan fraviges ved aftaler efter almenboliglovens § 60. Det er på den baggrund kommunens opfattelse, at de fleksible udlejningskriterier hviler på en aftale efter almenboliglovens § 60, stk. 1.

Furesø Kommune har dertil oplyst, at boligsøgende i Farum Midtpunkt med fordel kan lade sig opskrive på den almindelige venteliste for at søge en bolig i Vængerne og derved får mulighed for at søge en bolig på samme vilkår som øvrige boligsøgende.

Furesø Kommune har medsendt en række bilag til redegørelsen af 26. april 2017, herunder blandt andet kopi af et brev til borgeren fra (det tidligere) Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet af 4. november 2016 om "Beboerfortrinsret (oprykningsventeliste)". Af brevet fra ministeriet fremgår bl.a. følgende:

“Du oplyser, at du som lejer i Farum Midtpunkt har fået at vide, at du ikke har oprykningsret til andre boliger i Farum, mens beboere i andre afdelinger har oprykningsret også til boliger i Farum Midtpunkt.

Ministeriet kan oplyse, at reglerne om oprykningsret findes i §§ 7-10 i bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009. Ifølge § 8, nr. 3, kan boligorganisationen beslutte, at beboerfortrinsretten ikke kan udnyttes før udløbet af en nærmere angiven boperiode. Perioden kan højst fastsættes til 2 år, og beslutningen kan begrænses til kun at gælde for boligsøgende fra en eller enkelte afdelinger.

Derimod er der ikke hjemmel i bekendtgørelsen til at fastsætte permanente begrænsninger i oprykningssretten for lejere af almene familieboliger.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at boligorganisationen overholder reglerne i almenboligloven, almenlejeloven, bestemmelser fastsat med hjemmel i disse love og boligorganisationens vedtægter. Kommunalbestyrelsen fører således også tilsyn med, at boligorganisationen overholder de gældende regler om udlejning.

Hvis du ønsker at gå videre med spørgsmålet, skal du derfor henvende dig til kommunen."

Videre fremgår det af et medsendt brev af 25. april 2017 til borgeren fra Furesø Kommune, at byrådet har godkendt udlejningsaftalen med Furesø Boligselskab, herunder den vedtagne suspension af oprykningssretten med henvisning til, at adgangen hertil følger af "Vejledning for fleksible udlejningsregler". Samtidig henviser kommunen til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets brev til borgeren af 4. november 2016 og oplyser, at kommunen på den baggrund har kontaktet Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om sagen.

Der foreligger ikke notat fra Furesø Kommune om udfaldet af den nævnte henvendelse til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om sagen.

Ankestyrelsen har herefter modtaget borgers bemærkninger af 16. maj 2017 til kommunens redegørelse vedhæftet supplerende materiale. Han henviser bl.a. til, at det fremgår af ministeriets skrivelse til ham af 4. november 2016, at der ikke er hjemmel til at foretage den valgte begrænsning, og at han ser frem til, at Furesø Kommune nu sikrer, at udlejning sker efter gældende regler.

Ankestyrelsen har på baggrund af sagens oplysninger fundet anledning til at kontakte Furesø Kommune telefonisk den 3. oktober 2018. Det blev i den forbindelse bl.a. oplyst overfor Ankestyrelsen, at der foreligger uenighed mellem kommunen og ressortmyndigheden om forståelsen af lovgivningen. Endvidere blev det oplyst, at genforhandling af udlejningsaftalen mellem kommunen og boligselskabet netop var afsluttet, og at punktet i udlejningsaftalens §§ 8-9 vedrørende begrænsning i oprykningssretten fra afdeling Farum Midtpunkt til Vængerne var blevet fastholdt.

Ankestyrelsen har endvidere telefonisk kontaktet Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som efter ressortomlægning nu varetager

almenboligområdet, herunder vejledning af kommunerne. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen oplyste i den forbindelse bl.a., at ministeriet i sit brev til borgeren af 4. november 2016 ikke har forholdt sig til udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 7, om muligheden for ved fleksible udlejningskriterier at fravige udlejningsbekendtgørelsens regler om oprykningensret.

Ankestyrelsen har på den baggrund anmodet Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om en udtalelse til sagen i medfør af kommunestyrelseslovens § 49, stk. 5.

Ved brev af 11. december 2018 har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen herefter afgivet en udtalelse til Ankestyrelsen vedrørende suspension af oprykningensret for beboere i Farum Midtpunkt.

Følgende fremgår bl.a. af udtalelsen fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen:

”Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal bemærke, at det i udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, er fastsat, at lejere, som ønsker en anden bolig i boligorganisationens afdelinger, skal optages på en venteliste (oprykningsventeliste), jf. § 3, stk. 10 og § 9.

Vejledningen om fleksibel udlejning indeholder en bemærkning om, at de særlige udlejningskriterier også kan omfatte hel eller delvis suspension af lejernes oprykningensret, jf. udlejningsbekendtgørelsens §§ 7-9.

Det er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at de kriterier, der fastsættes for fleksibel udlejning, jf. almenboliglovens § 60, skal vedrøre udlejning af den ledige bolig og ikke den boligsøgendes aktuelle bolig. Den nævnte passus fra vejledningen om fleksibel udlejning vedrører således muligheden for hel eller delvis suspension af oprykningensretten til f.eks. boliger i en eller nærmere angivne afdelinger eller boligtyper.

Der er ikke fastsat nærmere regler for hvilke særlige udlejningskriterier, der kan aftales. Det forudsættes, at der ikke er begrænsninger på de aftaler, der kan indgås, idet de dog skal overholde internationale aftaler og konventioner om forbud mod diskrimination. Det vil sige, at der ikke kan indgås aftaler, der negativt afskærer bestemte grupper fra at få anvist en bolig, eksempelvis begrundet i etnisk oprindelse, race eller lign.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen finder, at også andre kriterier, der negativt afskærer bestemte grupper, her personer der bor i en bestemt bebyggelse, fra, uden hensyn til disses livssituation eller andre relevante forhold, at få anvist en bolig, må anses for at stride mod reglerne om fleksibel udlejning, der bygger på, at der aftales positive kriterier, som en boligsøgende skal opfylde for at opnå fortrinsret på ventelisten.

Som det fremgår af ovenstående, er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen af den opfattelse, at det ikke efter reglerne om fleksibel udlejning lovligt kan aftales, at beboere i en bestemt afdeling generelt ikke kan rykke op til en bolig i en anden afdeling."

## **Reglerne**

Af almenboliglovens § 60, stk. 1, fremgår følgende:

**"§ 60.** For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen."

Af forarbejderne til almenboliglovens § 60, jf. lovforslag L 211 om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om individuel boligstøtte og lov om integration af udlændinge i Danmark (som fremsat den 1. marts 2000), fremgår bl.a. følgende af de almindelige bemærkninger under afsnit 1 om fleksible udlejningsregler:

"Der forudsættes ikke at være begrænsninger på de aftaler, der kan indgås, idet de selvfølgelig skal overholde internationale aftaler og konventioner om racediskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod forskelsbehandling på grund af race. Dvs. at der ikke kan indgås aftaler, der negativt afskærer bestemte grupper fra at få anvist en bolig, eksempelvis begrundet i etnisk oprindelse, race eller lign. Derimod vil der kunne indgås aftaler, der giver bestemte grupper, f.eks. pendlere med beskæftigelse i kommunen og ældre, der ønsker at flytte i tide, en fortrinsret til de ledige lejligheder – dvs. svarende til den nuværende forsøgsordning."

Af udlejningsbekendtgørelsen fremgår bl.a. følgende:

**"§ 1.**

[...]

*Stk. 7.* Bekendtgørelsens § 2, stk. 1 og 2, og §§ 4-10 kan fraviges, i det omfang boligerne udlejes af boligorganisationen efter særlige udlejningskriterier, der er fastsat ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, jf. § 60 i almenboligloven.

[...]

**§ 7.** Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen.

[...]"

Af afsnit 1.4. i vejledning nr. 12432 af 8. februar 2001 om fleksible udlejningsregler fremgår bl.a. følgende:

***"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 oprykkningsret, jf. udlejningsbekendtgørelsens §§ 7-9."

## **Sådan vurderer vi sagen**

### *1. Suspension af oprykningensret*

Ankestyrelsen lægger til grund, at Furesø Kommune og Furesø Boligselskab har indgået en aftale om anvisning og udlejning, der indeholder en række særlige udlejningskriterier fastsat efter almenboliglovens § 60, stk. 1.

Et af disse kriterier består i suspension af retten til intern oprykning for beboere fra afdeling 4106 Farum Midtpunkt til afdelingerne 4101 Sportsvænget, 4103 Nordvænget I og 4104 Nordvænget II (Vængerne).

Ankestyrelsen vurderer, at der ikke er hjemmel i almenboliglovgivningens regler om fleksibel udlejning til aftalen mellem Furesø Kommune og Furesø Boligselskab om suspension af den interne oprykningensret for lejere fra afdeling 4106 Farum Midtpunkt til Vængerne.

Vi lægger vægt på, at det af forarbejderne til almenboliglovens § 60 fremgår, at der ikke kan indgås aftaler, der negativt afskærer bestemte grupper fra at få anvist en bolig.

Vi lægger også vægt på det af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anførte om:

- at de kriterier, der fastsættes for fleksibel udlejning efter almenboliglovens § 60, skal vedrøre udlejning af den ledige bolig og ikke den boligsøgendes aktuelle bolig,
- at der ikke kan fastsættes kriterier, der negativt afskærer bestemte grupper – her personer der bor i en bestemt bebyggelse – fra uden hensyn til disses livssituation eller andre relevante forhold at få anvist en bolig, og
- at det dermed er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at det ikke efter reglerne om fleksibel udlejning lovligt kan aftales, at beboere i en bestemt afdeling generelt ikke kan rykke op til en bolig i en anden afdeling.

### *2. Aktindsigt*

Ankestyrelsen har noteret sig kommunens oplysning om, at kommunen ved en fejl ikke besvarede borgerens anmodning om aktindsigt af 28. december 2016 rettidigt, men at kommunen efterfølgende har fremsendt de dokumenter, som borgeren ønskede at få aktindsigt i.



Ankestyrelsen foretager sig på den baggrund ikke yderligere vedrørende spørgsmålet om aktindsigt.

### **Vi beder om byrådets bemærkninger til vores udtalelse**

Ankestyrelsen beder byrådet i Furesø Kommune om inden to måneder at oplyse, hvad vores udtalelse om suspension af oprykningssret giver byrådet anledning til.

Vi offentliggør denne udtalelse på [www.ast.dk](http://www.ast.dk) i anonymiseret form.

Ankestyrelsen beklager den lange sagsbehandlingstid.

### **Ankestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed**

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Det står i § 48, stk. 1, i kommunestyrelsesloven.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser. Det står i § 50 i kommunestyrelsesloven.

Venlig hilsen

Hanne Villumsen  
Kontorchef

### **Kopi er sendt til:**

- Mogens Boldrup Henriksen
- Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

**Vi har anvendt:**

- Lovbekendtgørelse om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven) nr. 47 af 15. januar 2019
- Lovbekendtgørelse om almene boliger m.v. (almenboligloven) nr. 119 af 1. februar 2019
- Bekendtgørelse nr. 1360 af 28. november 2018 om udlejning af almene boliger m.v. (udlejningsbekendtgørelsen)
- Vejledning nr. 12432 af 8. februar 2001 om fleksible udlejningsregler