

**Enhed**  
Boligpolitik og -  
økonomi

## Notat om én fælles anvisning af ungdomsboliger med særlig henblik på Københavns Kommune

**Sagsnr.**  
2021 - 2446

**Doknr.**  
400415

**Dato**  
22-03-2021

### **Baggrund**

Københavns Kommune har i en årrække efterspurgt en ændring af almenboligloven, boligbyggeriloven og lov om støttede private ungdomsboliger med henblik på at tilvejebringe hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der kun skal oprettes én fællesanvisning af ungdomsboliger, som de almene boligorganisationer og private selvejende institutioner, der ejer studieboliger opført med støtte efter boligbyggerilovens § 67, samt private ejere af private studieboliger opført med støtte i perioden 2002-2008, vil skulle overlade anvisningen af ledige boliger til uddannelsessøgende.

Københavns Kommune har i den forbindelse også overvejet, om et eventuelt fælles indstillingsudvalg til ungdomsboliger tillige vil kunne omfatte privat udbudte ungdomsboliger (ustøttede boliger).

### **Gældende ret**

Efter almenboliglovens § 52, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen efter aftale med den almene boligorganisation bestemme, at der kan ske fælles anvisning til ledige almene ungdomsboliger. For almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution, træffer kommunalbestyrelsen alene beslutning om fællesanvisning, jf. § 53 a, stk. 1. 2. pkt., i lov om almene boliger m.v.

Efter boligbyggerilovens § 79, stk. 2, er det kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, at der skal ske fælles anvisning af ungdomsboliger, der har fået offentlig støtte eller er godkendte efter den tidligere boligbyggeri- eller kollegiestøttelovgivning.

For støttede private ungdomsboliger opført i medfør af lov om støttede private ungdomsboliger (tilsagn meddelet i perioden 2003-2008) skal udlejeren indgå aftale med en fællesanvisning om, at mindst 80 pct. af de ledige boliger pr. år skal anvises af fællesanvisningen, jf. § 7, stk. 4, i. Hvis de pågældende boliger ligger i et område uden fælles anvisning, skal udlejningen ske efter retningslinjer fastsat af kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen har ikke hjemmel til at beslutte, at andre (ustøttede) boliger for unge – herunder enkeltværelser, skal være omfattet af en fællesanvisning.

Udlejning af støttede ungdomsboliger skal ske efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold.



Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom, jf. § 12, stk. 2, i bekendtgørelse om udlejning af almene boliger, og § 79, stk. 1, i lov om boligbyggeri.

Den fælles anvisning sker således efter fælles retningslinjer, der vedtages af de kompetente organer i den fælles anvisning og/eller af kommunalbestyrelsen.

Fællesanvisningerne er i deres udgangspunkt stiftet på privatretligt grundlag. De gældende regler indeholder ikke bestemmelser om, hvorledes fællesanvisningerne skal være organiseret, herunder sammensætning af de kompetente organer og økonomi m.v. Disse forhold er det op til de stiftende organisationer selv at fastlægge i vedtægterne for fællesanvisningen.

De stiftende organisationer træffer endvidere beslutning om, hvorvidt der skal opbygges egen administration i fællesanvisningen eller om fællesanvisningen skal administreres af en ekstern forretningsfører samt om fællesanvisningen skal tilbyde andre administrative ydelser til de udlejere, der er omfattet af den fælles anvisning, ligesom de fastsætter administrationsbidragenes størrelse.

Fælles anvisning kan etableres for flere kommuner, f.eks. i form af en fællesanvisning til ungdomsboliger i en region, og kan samordnes med anden virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge, jf. § 52, stk. 2, 2. pkt., i lov om almene boliger m.v. og § 79, stk. 2, 2. pkt., i lov om boligbyggeri.

### **Vurdering**

Der er en række ulemper ved at gennemføre forslaget om én fælles anvisning, hvorfor det heller ikke tidligere er fremmet.

Historisk set har regelsættet vedrørende fælles anvisning bevæget sig fra en central og ret detaljeret styring til de nuværende regler med nogle få overordnede rammer i en decentral styring med den enkelte kommunalbestyrelse som omdrejningspunkt.

Med de nuværende regler er det overladt til den enkelte kommunalbestyrelse at bestemme, om der skal oprettes en fælles anvisning til kollegieboliger i kommunen. Det er ligeledes kommunalbestyrelsen, der bestemmer, hvorledes en eventuel indstillingsvirksomhed i givet fald skal lægges til rette.

Seneste opgørelse fra 2015 viste, at der var 8 fælles anvisninger i landet. Fire af de fælles anvisninger anviser ungdomsboliger beliggende i flere kommuner, herunder anviser 2 i samme område (Hovedstadsområdet). De øvrige anviser udelukkende boliger i den kommune, hvor den enkelte fælles anvisning har hjemsted.

En fælles anvisning forudsætter, at anvisningen sker på baggrund af en aftale med kommunalbestyrelsen (ungdomsboliger, som ejes af en almen boligorganisation) eller på baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning herom (almene selvejende ungdomsboliginstitutioner og støttede private ungdomsboliger).

Den fælles anvisning skal ske efter fælles retningslinjer, der vedtages af de kompetente organer i den fælles anvisning og/eller kommunalbestyrelsen.

Af historiske grunde findes der to fælles anvisninger med hjemsted i Københavns Kommune: Centralindstillingsudvalget (CIU) og Kollegiernes Kontor i København (KKIK). Kommunen har ikke formået at løse det, som kommunen opfatter som problem, i en dialog med lokale aktører, herunder de to fælles anvisninger. På den baggrund efterlyses et indgreb, som skal give kommunalbestyrelsen hjemmel til selv at beslutte, hvordan anvisning af ungdomsboliger skal ske.



Ifølge deres egen oplysninger administrerer CIU over 10.000 lejemål og KKIK ca. 6.400 lejemål. Der er tale om både støttede og ustøttede studieboliger. De to fællesanvisninger i København (CIU og KKIK) tilbyder en række ydelser til studeboligejere med henblik på at tiltrække flere ejere af studeboliger – især private ejere – til at anvise boliger via fællesanvisningen.

Københavns Kommunes forslag vil indebære, at der vil blive oprettet en ny fælles anvisning - formentligt gennem udbud af opgaven - som vil overtage anvisning af alle støttede ungdomsboliger. CIU og KKIK vil fortsat kunne anvise ustøttede studieboliger og evt. udføre andre opgaver for ustøttede boliger, udlejer og støttede boliger, hvis udlejning vil blive overført til den nye fælles anvisning, f.eks. administration af bygningerne, herunder vedligeholdelse og renoveringer.

Det vil være nødvendigt at regulere organisation og finansiering af én fælles anvisning nærmere. En detaljeret regulering af en fællesanvisning vil også medføre en pligt til, at andre kommuner skal følge de nye regler, selv om de har velfungerende fællesanvisninger, som virker inden for lovens nugældende brede rammer. Boligorganisationerne, som ejer almene ungdomsboliger, vil tillige blive tvunget til at overlade anvisningsopgaven til fællesanvisningen. For nogle boligorganisationer er anvisning af ungdomsboliger en del af deres boligadministrationsopgave og derfor en opgave, som de gerne vil beholde.

I Københavns Kommune, hvor der er to fællesanvisninger, har udlejere oplevet, at de kunne opnå besparelse ved at gå fra den ene fællesanvisning over til den anden. Dermed er der en vis konkurrence mellem de to anvisninger. Private ustøttede studieboliger vil ikke blive omfattet af forslaget og deres brug af den nye fællesanvisning vil være op til dem selv. I tilfælde af, at ejere af ustøttede studieboliger, som i dag udlejes via CIU eller KKIK, vælger at forblive hos disse, vil studerende opleve, at de skal skrives op til tre anvisningssteder, dvs. CIU, KKIK og den nye anvisning af støttede ungdomsboliger.

Ministeriet er ikke bekendt med, at udlejere finder, at der er problemer med de to fællesanvisninger og at studerende har problemer med at skrive sig op på to ventelister.

Idet der kun er én kommune, som oplever problemer, må det være nærliggende, at kommunens udfordring med to fællesanvisninger løses konkret i den pågældende kommune gennem en dialog med andre lokale aktører. Ministeriet finder, at yderligere detailregulering af udlejningen af støttede ungdomsboliger som fungerer i hele landet undtaget Københavns Kommune vil være uhensigtsmæssig. Det vil formelt opdele anvisningen af studieboliger i én platform omfattende støttede ungdomsboliger og flere platforme omfattende ustøttede studieboliger.