

## **Aftale om udlejning af ledige ældreboliger til ikke visiterede borgere (udlejningsrækkefølgeaftale)**

### **1. Baggrund**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har anvisningsret og -pligt til ca. 4.000 ældreboliger. Der har igennem årene været manglende efterspørgsel til ældreboligerne fra den visiterede målgruppe.

Med henblik på at sikre, at de ledige ældreboliger kan komme studerende, familier og andre til gavn indgår Københavns Kommune og BL, aftale vedr. udlejning af ældreboliger ved periodiske udlejningsproblemer til ikke-visiterede målgrupper.

Aftalen er en revidering og forlængelse af tidligere aftale mellem Københavns Kommune og BL og vil være gældende til 31. december 2027.

### **2. Indhold**

Almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der af kommunen er visiteret til en ældrebolig, fordi de har særligt behov for sådanne boliger (den berettigede personkreds), jf. almenboliglovens § 54 stk. 1. Hvis dette ikke er muligt, og boligerne ønskes fastholdt som ældreboliger for at imødekomme en eventuel fremtidig efterspørgsel, skal de udlejes til andre målgrupper. Reglerne herom fremgår af almenboliglovens § 54 stk. 1, jf. § 55 stk. 6 og 7 samt §14, stk. 3 og 4 i udlejningsbekendtgørelsen.

En ældrebolig, som af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forgæves har været søgt udlejet til visiterede borgere, skal efter aftale mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og den pågældende boligorganisation søges udlejet som familiebolig til de nedenfor oplyste målgrupper (ikke visiterede borgere) i prioriteret rækkefølge:

- Nyankomne flygtninge.

15. maj 2024

Sagsnummer  
2024-0087848

Dokumentnummer  
2024-0087848-3

Center for Administration  
Afdeling for Bolig og  
Modernisering  
Borups Allé 41  
2200 København N

EAN-nummer  
5798009280206

www.kk.dk

- Uddannelsessøgende.
- Personer over 60 år.
- Andre.

Hvis Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vurderer, at der alene er tale om midlertidige udlejningsvanskeligheder (den konkrete bolig), skal boligen efter Sundheds- og Omsorgsforvaltningens anvisninger udlejes som familiebolig på midlertidig lejekontrakt i en nærmere afgrænset periode. Hvis der er tale om længerevarende udlejningsvanskeligheder, kan boligerne udlejes tidsbegrænset som almene familieboliger.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen meddeler ved oversendelsen af den ledige ældrebolig til boligorganisationen om der er tale om midlertidige eller længerevarende udlejningsvanskeligheder.

Ved ledighed skal ældreboligerne på ny søges udlejet til visiterede borgere.

Ved ekstraordinære udlejningsproblemer, hvor ældreboligen forgæves har været forsøgt udlejet til andre end visiterede borgere, kan boligen udlejes til andet end beboelse, jf. Udlejningsbekendtgørelsens § 41 og pkt. 5 nedenfor.

### **3. Udlejning til nyankomne flygtninge via kommunal anvisning**

Ifølge integrationsloven er kommunen alene forpligtet til at tilbyde flygtninge et midlertidigt opholdssted. Borgerrepræsentationen har besluttet, at flygtninge tilbydes permanent bolig, når det er muligt. Prioriteringen af flygtninge sker som følge af kommunens aktuelle udfordringer med at skaffe boliger til et stigende antal flygtninge fra Ukraine.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen stiller ledige ældreboliger til rådighed for Socialforvaltningens boligsociale anvisning før ældreboligerne tilbydes andre målgrupper efter ovennævnte prioritering. Den boligsociale anvisning returnerer lejemålet til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indenfor 5 hverdage, hvis

Socialforvaltningen ikke ønsker at udnytte anvisningsretten.

Den boligsociale anvisning kan kun anvende ældreboligerne til anvisning af nyankomne flygtninge. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen gør opmærksom herpå ved oversendelse til Den boligsociale anvisning.

Anvisning af ældreboliger til flygtninge sker på grundlag af en grundig visitation, hvor Københavns Kommune sikrer sig, at de anviste beboere har forstået, hvad det vil sige at bo alment<sup>1</sup>, og i øvrigt vurderes at kunne bidrage til et fortsat trygt ældreboligmiljø.

Anvisning af flygtninge vil dog ikke ske til ældreboliger beliggende i forebyggelsesområder eller udsatte områder, herunder parallelsamfund og omdannelsesområder.

#### **4. Udlejning til øvrige målgrupper via boligorganisationen**

Hvis Socialforvaltningen ikke kan anvise en nyankommen flygtning til den ledige ældrebolig, oversender Sundheds- og Omsorgsforvaltningen boligen til boligorganisationen med henblik på udlejning til uddannelsessøgende og - hvis dette ikke er muligt - til personer i aldersgruppen over 60 år.

Hvis det ikke lykkes at leje ældreboligen ud til personer fra en af de prioriterede målgrupper (uddannelsessøgende og borgere over 60 år), skal ældreboligen forsøges udlejet til andre, der kan tilpasse sig et ældreboligmiljø.

Boligorganisationen skal orientere de boligsøgende om, hvad det betyder at bo i en ældrebolig og sikre, at de nye

---

<sup>1</sup> Det er vigtigt, at de nye beboere bliver godt introduceret til at bo i en lejebolig i Danmark og til at bo i en almen boligafdeling. Kommunen og boligorganisationerne samarbejder derfor om at fastlægge en introduktionsindsats for dem. Indsatsen skal være fleksibel i forhold til kompetencerne hos de enkelte flygtninge og i forhold til den bolig de enkelte skal bo i.

Indsatsen kan bl.a. indeholde:

- 1) Introduktion til at bo i Danmark. Denne omhandler bl.a. generelle vilkår om at bo til leje.
- 2) Introduktion til boligen. Ved indflytning tilknyttes kommunens boligrådgiver/mentor f.eks. i forbindelse med indflytningssyn og sikrer sig, at de nye beboere bliver introduceret til den nye bolig og afdelingens ressourcepersoner.
- 3) Opfølgning efter behov. Mindst ét opfølgende besøg, hvor boligrådgiver/mentor sikrer sig, at de nye beboere fungerer i boligen på de aftalte vilkår. For de helt unge vil støtten kunne ydes af en social mentor, som er en særlig støtte, der gives til unge i deres første selvstændige bolig. Indsatsen kan tilrettes løbende, hvis nye behov opstår. I arbejdet med introduktionsindsatsen vil parterne lade sig inspirere af erfaringer og materiale fra andre kommuner og lignende indsatser

lejere er indstillede på at bo og fungere i en ældreboligbebyggelse.

Boligorganisationen træffer nødvendige foranstaltninger med henblik på at udleje boligen så hurtigt som muligt. Boligorganisationen kan herunder vælge at indgå i samarbejde med en af de to fællesanvisninger i København - Centralindstillingsudvalget (CIU) eller Kollegiernes Kontor i København (KKIK) - om anvisning af uddannelsessøgende, eller de kan udleje via egne ventelister. Ved behov annonceres ledige boliger på boligorganisationens hjemmeside. Parterne har et fælles fokus på, at udlejning sker uden unødigt forsinkelse, jf. pkt. 5 nedenfor, og som udgangspunkt indenfor 4 måneder fra boligorganisationen har modtaget boligen til udlejning.

Boligorganisationen beslutter om lejerne af ældreboligerne har adgang til boligorganisationens interne venteliste i samme omfang som lejerne af familieboliger.

Ikke-visiterede borgere, der lejer en ældrebolig, er ikke generelt godkendt til en ældrebolig, men kun godkendt til den pågældende bolig som en almen familiebolig.

##### **5. Udlejning til andet end beboelse ved ekstraordinære udlejningsvanskeligheder**

Hvis boligorganisationen efter 4 måneder fra første modtagelse af boligen ikke har kunnet finde en lejer til en ledig ældrebolig, tager Sundheds- og Omsorgsforvaltningen kontakt til boligorganisationen med henblik på at afklare, om indsatser fra parterne kan afhjælpe udlejningssituationen. Herunder vurderes om mulighederne for annoncering er udtømte, og om særlige forhold omkring det pågældende lejemål giver anledning til særlige tiltag i samarbejde mellem parterne.

Parterne må efter omstændighederne sammen med Teknik- og Miljøforvaltningen vurdere, om der foreligger ekstraordinære udlejningsvanskeligheder, som kan berettige udlejning til andet end beboelse, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 41. I så fald kan boligerne fx udlejes til kommunen på en midlertidig erhvervslejekontrakt med henblik på, at kommunen anvender boligerne til indkvartering af flygtninge.

I sådanne tilfælde har Københavns Kommune alle kontraktmæssige forpligtigelser i forhold til ældreboligerne og garanterer og afholder alle udgifter i forbindelser med ordningen, herunder husleje, indskud, istandsættelse, forbrugsudgifter og andre pligtige ydelser i lejeforholdet. Det er et bærende princip, at boligorganisationerne og de lokale afdelinger ingen økonomiske omkostninger har i forbindelse med sådanne midlertidige erhvervslejekontrakter eller i forbindelse med de lejemål, som visiteres af kommunen som følge af aftalen.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen beslutter varigheden af den midlertidige erhvervslejekontrakt ud fra en vurdering af den aktuelle ældreboligsituation.

Hvis der anvises flere personer til en ældrebolig, skal der være tale om personer med fælles husstand. Kommunen forpligter sig til ikke at anvise mere end to personer pr. beboelsesrum. Det er kommunens opgave og ansvar, at de af kommunen anviste borgere er informeret om ordensreglerne og om konsekvenserne ved manglende overholdelse. Hvis borgeren ikke overholder ordensreglerne, er det kommunens ansvar at finde et opholdssted til vedkommende. Flygtninge, der får anvist en ældrebolig som midlertidigt opholdssted, er omfattet af samme introduktionsprogram, som flygtninge, der får lejekontrakt på en ældrebolig, jf. punkt 4<sup>2</sup>.

#### **6. Tomgangshusleje og istandsættelsesudgifter mv.**

Kommunen afholder alle lejetab i forbindelse med tomgang. Kommunen garanterer desuden for den anviste lejers kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.

I de tilfælde, hvor borgeren ikke kan afholde udgifter til istandsættelse, afholdes disse af kommunen. Det betyder, at istandsættelsesudgifter afholdes af kommunen ifølge de almindelige regler for ældreboliger, også når ældreboligerne udlejes til andre målgrupper, uanset om der

---

<sup>2</sup> Introduktionen ydes af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, og evt. kontakt vedr. konkrete beboere kan ske til [cbasi-indkvartering@kk.dk](mailto:cbasi-indkvartering@kk.dk) eller telefon 2490 6931 (9-15 på hverdage).

er tale om en tidsbegrænset eller varig lejekontrakt. Når kommunen garanterer for forpligtelsen, betyder det, at kommunen, som beskrevet i almenboliglovens § 54 stk. 5, dækker udgiften i det omfang beboeren ikke selv er i stand til at afholde sådanne udgifter.

#### **7. Ikrafttræden.**

Aftalen er tiltrådt af BL 1. kreds den 3. juni 2024, Sundheds- og Omsorgsudvalget den 20. juni 2024 og Samarbejdsforum den 21. juni 2024, hvorefter der kan indgås aftaler med de enkelte boligorganisationer.

Aftalen er gældende til den 31. december 2027, med henblik på efterfølgende at blive indarbejdet i den næste Rammeaftale om udlejning og anvisning mellem Københavns kommune og BL - Danmarks Almene Boliger, 1. kreds.

Hvis parterne er enige om det, kan aftalen forlænges.

Aftalen træder i kraft, når den er underskrevet af de enkelte boligorganisationer. Aftalen er gældende til den 31. december 2027.

#### **8. Evaluering**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil sammen med boligorganisationen løbende samle op på erfaringerne med udlejning til andre målgrupper herunder registrere, hvor mange ældreboliger, der udlejes til ikke-visiterede målgrupper, hvilke af de prioriterede grupper, der sker udlejning til, hvor lang tid der går, fra den enkelte ældrebolig bliver ledig til udlejning sker og årsager til evt. tomgangstab. Boligorganisationen noterer løbende udfordringer ifm. udlejningen af konkrete ældreboliger til brug for den fælles erfaringsopsamling. Parterne vurderer på grundlag heraf løbende behovet for tilpasning af sagsgange for at minimere kommunens tomgangstab.

En samlet evaluering forelægges Samarbejdsforum ultimo 2026.