



Ankestyrelsens brev til Ærø Kommune

## Vejledende udtalelse om bosætningshuse

16. maj 2019

Ærø Kommune har den 2. januar 2019 bedt Ankestyrelsen om at tage stilling til, om det er lovligt, at kommunen har et bosætningshus.

J.nr. 19-1498

### Resumé

Efter Ankestyrelsens opfattelse kan kommuner tilbyde borgere, der overvejer at flytte til kommunen, mulighed for i en kort periode at leje et hus eller en lejlighed i kommunen mod betaling af markedslejen.

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

Det er en betingelse, at der er tale om et forholdsvis kort ophold, da tilbud om ophold i en længere periode vil nærme sig egentlig boligforsyning, hvilket som hovedregel kræver lovhjemmel.

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

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Det er dog også en betingelse, at opholdet ikke er så kort, at udlejningen kan sidestilles med udlejning af ferieboliger, da dette ikke er en kommunal opgave.

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

### Sagens oplysninger

Ærø Kommune har i henvendelsen af 2. januar 2019 blandt andet oplyst dette:

"Der er tilbage i 2012 etableret et bosætningshus på Ærø, som blev oprettet som led i byfornyelse i Bregninge, som er en mindre by på Ærø, hvor der blev opkøbt en nedslidt ejendom, som blev renoveret. Ejendommen er efter renoveringen taget i brug som bosætningshus med det formål at tiltrække nye beboere til Ærø. Ordningen indebærer, at tilflyttere kan leje et fuldt møbleret bosætningshus til markedsleje for en tidsbegrænset periode på 3-4 måneder for at afprøve livet på Ærø. Bosætningshuset har betydet, at mange efter at have boet i huset er flyttet fast til Ærø.

[...]

Ærø Kommune har igennem mange år arbejdet hårdt for at kunne tiltrække nye tilflyttere til øen, da befolkningstallet igennem mange år har været faldende.

Der er tilbage i 2012 etableret nogle forskellige tiltag som led i bosætningsindsatsen, herunder ansættelse af en bosætningskonsulent og etablering af bosætningshuset, hvilket har haft en positiv effekt for befolkningstallet på Ærø.

Kommunalbestyrelsen har i løbet af 2018 af flere omgange drøftet mulighederne for at etablere flere bosætningshuse på Ærø. Ved kommunalbestyrelsesmødet den 21. august 2018 blev det besluttet at arbejde videre med etablering af to nye bosætningshuse i henholdsvis Marstal og Søby, men at sagen skal politisk behandles, når økonomien er afklaret.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke nogen endelig afklaring af nye bosætningshuse og økonomien.

Ærø Kommune er blevet bekendt med, at Ankestyrelsen den 1. november 2018 har afgivet en vejledende udtalelse til Bornholm Regionskommune, hvoraf det fremgår, at Bornholm Regionskommune ikke kan etablere kommunale tilflytterboliger som led i rekruttering af nye medarbejdere til Bornholm.

Ærø Kommune ønsker efter at have læst udtalelsen til Bornholm Regionskommune at få afklaret retstillingen for vores bosætningshus i Bregninge og muligheden for at etablere flere bosætningshuse på Ærø.

Vores nuværende bosætningshus er som nævnt etableret som led i byfornyelse, og det blev vurderet, at det var i overensstemmelse med byfornyelseslovens regler at etablere bosætningshuset.

[...]

Jeg har taget kontakt til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen for at afklare, hvorledes byfornyelsesloven skal fortolkes. Det følger af mail af 18. december 2018 fra styrelsen, at Byfornyelsesloven ikke giver særskilt hjemmel til kommunal udlejning af boliger, som er vedlagt som bilag.

Ærø Kommune ønsker på baggrund af ovenstående afklaret retstillingen for kommunale bosætningshuse, da det er et væsentligt led i vores bosætningsindsats på Ærø, som har skabt en positiv effekt for bosætningen.”

### **Sådan vurderer vi sagen**

Kommunernes opgaver er ikke altid bestemt ved lov. Kommunerne har mulighed for at varetage visse opgaver på grundlag af de såkaldte kommunalfuldmagtsregler. Hvis en kommunal opgavevaretagelse er reguleret i den skrevne lovgivning, skal opgavevaretagelsen ikke også vurderes i forhold til kommunalfuldmagtsreglerne.

Ankestyrelsen har i en udtalelse af 1. november 2018 oplyst til Bornholms Regionskommune, at regionskommunen ikke lovligt kan købe eller opføre lejeboliger, der skal udlejes i højst seks måneder til tilflyttere, der er blevet ansat eller skal arbejde som selvstændige i regionskommunen.

Ankestyrelsen har blandt andet henvist til, at kommuner efter forarbejderne til lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration, som hovedregel er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, medmindre der er lovhjemmel til det.

Kommunal boligforsyning kræver derfor som hovedregel lovhjemmel.

Det antages i den kommunale tilsynsmyndigheds praksis og i den juridiske litteratur, at en kommune kan gøre reklame for sig selv inden for rammerne af de ulovbestemte kommunalfuldmagtsregler. Dette kan ske over for egne borgere og over for omverdenen. Formålet med denne reklame er at tiltrække nye tilflyttere, nye virksomheder og turister.

Efter Ankestyrelsens opfattelse kan kommuner med dette formål tilbyde borgere, der overvejer at flytte til kommunen, mulighed for i en kort periode at leje et hus eller en lejlighed i kommunen mod betaling af markedslejen.

Det er en betingelse, at der er tale om et forholdsvis kort ophold, da tilbud om ophold i en længere periode vil nærme sig egentlig boligforsyning, hvilket, som nævnt ovenfor, som hovedregel kræver lovhjemmel.

Udlejning i 3-4 måneder vil derfor ligge tæt på grænsen af, hvad der kan anses for lovligt.

Ankestyrelsen henviser i den forbindelse til, at det fremgår af vores udtalelse af 1. november 2018, at tidsbegrænset udlejning (til tilflyttere, der er blevet ansat eller skal arbejde som selvstændige i regionskommunen) også må betragtes som en opgave i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger.

Det er dog også en betingelse, at opholdet ikke er så kort, at udlejningen kan sidestilles med udlejning af ferieboliger, da dette ikke er en lovlig kommunal opgave.

Endelig er det en betingelse, at der er et rimeligt forhold mellem den kommunale interesse og størrelsen af det kommunale engagement (kommunalfuldmagtens krav om forholdsmæssighed). Det betyder, at der er grænser for, hvor mange huse eller lejligheder en kommune må udleje til borgere, der overvejer at flytte til kommunen.

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

### **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. Ankestyrelsen kan også afgive en vejledende udtalelse om lovligheden af en påtænkt kommunal disposition. Det står i § 50 i kommunestyrelsesloven.

Venlig hilsen

Dorthe Langelund