



Ankestyrelsens brev til Bornholms Regionskommune

Midlertidige lejeboliger til tilflyttere

Bornholms Regionskommune har den 25. april 2018 skrevet til Ankestyrelsen, som i medfør af kommunestyrelseslovens § 47 fører tilsynet med kommunerne.

Regionskommunen har bedt Ankestyrelsen om at tage stilling til, om regionskommunen med henvisning til kommunalfuldmagtsreglerne kan købe eller opføre lejeboliger, der skal udlejes i højst seks måneder til tilflyttere, der er blevet ansat eller skal arbejde som selvstændige.

Resumé

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at Bornholms Regionskommune ikke kan købe eller opføre lejeboliger, der skal udlejes i højst seks måneder til tilflyttere, der er blevet ansat eller skal arbejde som selvstændige.

Regionskommunen kan heller ikke købe eller opføre boliger, der alene skal udlejes til tilflyttere, der er blevet ansat i regionskommunen.

Her følger en gennemgang af sagens baggrund og en nærmere begrundelse for Ankestyrelsens opfattelse.

Sagens baggrund

Bornholms Regionskommune har i henvendelsen af 25. april 2018 blandt andet oplyst dette:

“Bornholms Regionskommune kan konstatere, at såvel kommunen som øvrige offentlige og private arbejdsgivere i de kommende år har et behov for at tiltrække arbejdskraft fra andre dele af landet for at dække behovet for arbejdskraft.

1. november 2018

J.nr. 18-32705

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

På grund af kommunens geografiske beliggenhed er det ikke umiddelbart muligt at pendle til og fra arbejde på daglig basis. Dette kan i realiteten kun ske med fly, hvilket er en (for) dyr løsning for de fleste indkomstgrupper, ligesom det ikke nødvendigvis er en realistisk mulighed for ansatte med skæve arbejdstider.

Endvidere er der i kommunen mangel på lejeboliger, hvorfor det for en nyansat tilflytter kan være vanskeligt at finde en bolig med kort varsel. Dette gælder særligt i højsæsonen.

Regionskommunen ønsker at kunne stille et antal tilflytterboliger til rådighed på særlige vilkår i en kortere lejeperiode, således at det er muligt at få en midlertidig bolig med kort varsel ved nyansættelse, indtil der kan findes en permanent bopæl. Dette vil også sikre ro omkring familier, der skal flytte, hvor der i forvejen er mange spørgsmål at tage stilling til vedrørende flytning af skole og institutioner mv.

Regionskommunen råder over et begrænset antal boliger, der bl.a. er erhvervet med henblik på udlejning til flygtninge. Da antallet af flygtninge har vist sig at være lavere end forventet, udlejes en del af disse boliger pt. til tilflyttere ud fra betragtninger om afhændelse af tilfældigt opstået overskudskapacitet. Der ønskes dog en mere permanent løsning på problemet.

Bornholms Regionskommune ønsker at erhverve/opføre lejeboliger med henblik på udlejning på særlige vilkår til tilflyttere.

Kommunen ønsker både at leje ud til egne medarbejdere, medarbejdere ansat i andre virksomheder og selvstændige. Såfremt dette ikke anses for lovligt, kan udlejningen evt. begrænses til kommunens egne ansatte.

Lejekontrakten vil være tidsbegrænset til max 6 mdr. og der vil være tale om boliger af forskellig størrelse med og uden møblering, således at boligerne vil kunne anvendes af både enlige og familier. Lejen fastsættes til markedsleje.

Baggrunden for beslutningen er, at muligheden for at få en bolig stillet til rådighed med kort varsel, i væsentlig grad vurderes at være en medvirkende faktor ved rekrutteringen af arbejdskraft til kommunen.

Konkret kan det oplyses, at det private lejemarked ikke aktuelt kan dække behovet for en bolig med kort varsel, at der ikke er overskudskapacitet blandt de almennyttige boliger, samt at omkostningerne i forbindelse med ind- og udflytning er for høje (depositum, istandsættelse mv.) især ved korte lejemål, som der her er tale om.

Bornholm oplever som ø-kommune problemet med manglen på midlertidige boliger i særlig grad, da det ikke er muligt at pendle til sit arbejde fra en nabokommune.”

Ankestyrelsens kompetence

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, jf. kommunestyrelseslovens § 48, stk. 1.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser, jf. kommunestyrelseslovens § 50. Ankestyrelsen kan også afgive en vejledende udtalelse om lovligheden af en påtænkt kommunal disposition.

Ankestyrelsens udtalelse

Kommuner kan som hovedregel ikke erhverve eller opføre boliger med henblik på udlejning, medmindre der er lovhjemmel til det.

Hovedreglen om, at der skal være lovhjemmel, har støtte i forarbejderne til lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration. Følgende fremgår blandt andet af forarbejderne:

”På baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyning, der har udviklet sig, siden man i 1958 gennemførte boligstøttelovgivningen, er kommunerne afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, medmindre der foreligger hjemmel i skreven ret hertil, som det f.eks. er tilfældet inden for ældrelovgivningen.

Det antages dog, at kommuner, der før gennemførelsen af boligstøttelovgivningen havde erhvervet udlejningsejendomme, fortsat kan eje disse. Kommuner kan også med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov –

forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper.”

Det daværende Indenrigs- og Sundhedsministerium har i en udtalelse af 29. juni 2007 taget stilling til en kommunes ønske om i forbindelse med salg af kommunens byggegrunde at stille et vilkår om, at der skulle opføres boliger til en husleje på max. 5.000 kr. for en lejlighed på ca. 85 m² om måneden til familier med mellemindkomster (uformuende familier med årsindkomster på mellem 400.000 kr. og 600.000 kr.).

Ministeriet fandt, at kommunen ikke lovligt kunne stille et sådant vilkår. Ministeriet henviste til, at der ikke forelå lovhjemmel, og til at kommunen ikke havde nogen særlige forpligtelser efter lovgivningen over for uformuende familier med de nævnte årsindkomster. Ministeriet henviste også til, at sådanne familier ikke antages at have specielle boligbehov, ligesom de ikke kan anses for at have meget svært ved selv at tilvejebringe egnede boliger.

Det er på den baggrund Ankestyrelsens opfattelse, at Bornholms Regionskommune ikke kan købe eller opføre lejeboliger, der skal udlejes i højst seks måneder til tilflyttere, der er blevet ansat eller skal arbejde som selvstændige.

Ankestyrelsen har på baggrund af henvendelsen fra regionskommunen lagt til grund, at der ikke er lovhjemmel til det ønskede.

Ankestyrelsen har derefter lagt vægt på, at Bornholms Regionskommune ikke ses at have særlige forpligtelser over for de nævnte tilflyttere, herunder tilflyttere, der er blevet ansat i regionskommunen, som kommunen ikke har over for andre borgere.

Regionskommunen kan derfor heller ikke købe eller opføre boliger, der alene skal udlejes til tilflyttere, der er blevet ansat i regionskommunen.

Det forhold, at det er dyrt at pendle med fly, og at der efter det oplyste er mangel på lejeboliger, kan efter Ankestyrelsens opfattelse ikke føre til, at Bornholms Regionskommune har særlige forpligtelser over for de pågældende tilflyttere.

Det forhold, at der alene er tale om tidsbegrænsede lejemål, kan efter Ankestyrelsens opfattelse ikke føre til et andet resultat, da tidsbegrænset udlejning også må betragtes som en opgave i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, som er nævnt ovenfor.

Ankestyrelsen bemærker afslutningsvis, at kommuners ønske om at tiltrække arbejdskraft isoleret set kan være et lovligt kommunalt hensyn efter kommunalfuldmagtsreglerne, men som det fremgår ovenfor, kan kommunalfuldmagten ikke anvendes som hjemmel i denne sag.

Som anført af regionskommunen, er der mulighed for at udleje ledige boliger efter reglerne om overskudskapacitet

Udtalelsen vil blive offentliggjort på www.ast.dk.

Venlig hilsen

Dorthe Langelund