



24-03-2014

Til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på videre behandling i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Sagsnr.
2014-0056442

Om mulighederne for at opkræve et ventelistegebyr ved udlejning af ungdomsboliger

Dokumentnr.
2014-0056442-1

Teknik- og Miljøudvalget tiltrådte den 17. marts 2014 en indstilling om regional anvisning (pkt. 4 på dagsordenen - 2014-0030187), herunder følgende at-punkt:

Sagsbehandler
Tine Engelbrechtsen

”at forslaget fra Det Konservative Folkeparti om en regional løsning, som tilvejebringes, uden at udgifterne lægges oven på huslejen eller pålægges skatteyderne, ikke imødekommes.”

Det Konservative Folkeparti stillede følgende ændringsforslag:

”At udgiften til ventelisterne finansieres af dem, der er optaget på ventelisterne, og ikke via huslejen.”

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget, men forvaltningen er som opfølgning på mødet blevet bedt om at udarbejde et notat.

Konklusion

Fællesanvisning indebærer, at boligudbyderen (kollegium eller almene ungdomsboliger) overlader anvisningsopgaven til et centralt indstillingsudvalg. Udgiften hertil opkræves hos boligudbyderen – typisk med et fast beløb pr. tilsluttet bolig på i størrelsesordenen 280-370 kr. pr. bolig pr. år.

Der kan argumenteres for, at det vil være rimeligt at lade de boligsøgende bære en del af udgifterne til fællesanvisning, da de jo får gavn heraf. Omvendt kan der argumenteres for, at udgiften jo under alle omstændigheder betales af lejerne – det er blot spørgsmålet, om det sker, før eller efter anvisningen har fundet sted.

Det er ikke umiddelbart muligt at vurdere, hvor stort et evt. ventelistegebyr ville skulle være for at dække udgifterne. Det vil også afhænge af, hvordan det betales (som et engangsgebyr ved opskrivning, som et årligt gebyr eller som et gebyr ved anvisningen). Med et meget groft skøn kan det anslås, at udgiften ville være ca. 500 kr. for at få anvist en bolig; men det vil helt afhænge af en nærmere gennemgang af CIU og KKIK's driftsøkonomi og de adfærdsmæssige konsekvenser af et gebyr (fx ville det kunne reducere antallet, der skriver sig op til en bolig).

Der savnes imidlertid en klar hjemmel til at opkræve gebyr hos de boligsøgende. Umiddelbart vurderer forvaltningen, at det formentlig vil være ulovligt at opkræve et ventelistegebyr ved fællesanvisning;

Almene Boliger

Njalsgade 13, 4. Sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1322

E-mail
tineng@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

men det må bero på en konkret forespørgsel til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL).

Et ventelistegebyr vil i øvrigt medføre en række vanskelige administrative spørgsmål: fx om en beslutning vil gælde for alle kollegier og ungdomsboliger, der anvises af CIU og KKIK, eller om der vil kunne gælde undtagelser. Det kunne være for kollegier/ungdomsboliger i andre kommuner og private boligudbydere, der frivilligt anvender CIU og KKIK. Det kunne også være for almene ungdomsboliger og privat støttede ungdomsboliger, for hvilke der gælder særskilte regelsæt.

Ministeriet har nedsat et udvalg, der skal se på mulighederne for en harmonisering af reglerne på ungdomsboligområdet. Teknik- og Miljøforvaltningen er repræsenteret i udvalget og vil som nævnt i indstillingen arbejde for, at der etableres et regelsæt for fælles anvisning. Et sådan regelsæt bør også forholde sig til finansieringen af de udgifter, som er forbundet med fælles anvisning, herunder kommunens indflydelse på og tilsyn hermed. Forvaltningen vil foranledige, at problemstillingen drøftes i arbejdsgruppen.

Gældende praksis for finansiering af fællesanvisninger

Kollegier (og andre ungdomsboligudbydere) betaler i dag et tilslutningsgebyr ved tilmelding til fælles anvisning samt et årligt administrationsgebyr på i størrelsesordenen 280-370 kr. pr. bolig. Administrationsgebyret indgår i huslejen som en driftsudgift for de enkelte kollegier og dækker indstillingsudvalgets udgifter til oprettelse i systemet og den løbende varetagelse af anvisningsopgaven.

En kommune som træffer beslutning om fælles anvisning pålægger ungdomsboliginstitutionerne at indgå i et kontraktligt forhold med en privat aktør og påfører dem herved en udgift. Kommunen har imidlertid ikke hjemmel til at bestemme, hvordan fællesanvisningen – CIU og KKIK – skal organisere sig.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har gennemført en undersøgelse af fælles anvisning i praksis, som viser, at en fælles anvisning typisk leverer en ”grundydelse” bestående af følgende funktioner:

- Markedsføring af boliger
- Vejledning af boligansøgere
- Opnotering og føring af venteliste
- Udfærdigelse og håndtering af boligtilbud

Herudover tilbyder de i varierende omfang andre administrative opgaver. Det er den fælles anvisning, som beslutter, hvilke pakked løsninger de vil udbyde og til hvilken pris.

Det er de enkelte kollegier, der forhandler prisen på fælles anvisning.

Kommunen skal som tilsynsmyndighed påse, at der ved beslutning om fælles anvisning sker en nedsættelse af administrationsudgifterne svarende til den administrative lettelse, indstillingsvirksomheden medfører. Kommunen har ingen indflydelse på, hvordan prisen fordeles på de enkelte ydelser, og prisen vil være forskellig for forskellige indstillingsudvalg.

Om lovligheden af et ventelistegebyr

Reglerne for fællesanvisning er ganske uklare, hvilket også er baggrunden for, at der er nedsat en arbejdsgruppe, der skal se på reglerne.

Det ligger dog som en underliggende antagelse/præmis for de gældende regler og praksis, at udgifterne til fællesanvisning finansieres af boligudbyderne – og ikke ved et ventelistegebyr.

Nedenfor redegøres for to forhold, der kan have relevans for vurderingen af en mulig hjemmel til at opkræve et ventelistegebyr:

Almenboliglovens regler om ventelistegebyr og ungdomsboliger

Almenboliglovens § 51, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 3 stk. 3 indeholder en særlig hjemmel til at opkræve ventelistegebyrer ved udlejning af almene familieboliger. En tilsvarende hjemmel findes ikke i reglerne om udlejning af almene ungdomsboliger.

Lejelovgivningens ”dusørregel”

Lovligheden af et gebyr for fælles anvisning må i første omgang bero på fortolkning af den såkaldte ”dusørregel” i lejelovens § 6 og den tilsvarende regel i almenlejelovens § 7. Socialminister Eva Kjer Hansen citerer i et svar til Folketinget om fortolkning af reglen tidligere socialminister Henriette Kjær for i et tidligere svar af 14. oktober 2002 at have udtalt følgende:

”Der er ingen tvivl om, at det er i strid med lejelovens såkaldte dusørregel at kræve betaling for at formidle kontakt mellem en lejer og en udlejer med henblik på indgåelse af en lejeaftale om en beboelseslejlighed.

I denne sammenhæng er det uden betydning, om formidlingen af kontakten mellem lejer og udlejer rent faktisk fører til, at der indgås en lejeaftale. Et gebyr eller lignende for resultatløs formidling er derfor også dusør.

Den omstændighed, at der i forbindelse med formidling af kontakt mellem lejer og udlejer kræves en vis betaling, er dog ikke nødvendigvis tilstrækkelig til at kunne konstatere, om der er tale om forhold omfattet af dusørreglen. Det kræves nemlig, at betalingen skal være til skade for lejeren. Hvis aftalen ud fra en helhedsbedømmelse er til fordel for lejeren eller neutral i forhold til parterne, falder forholdet uden for dusørreglens anvendelsesområde.

Dette vil efter omstændighederne kunne være tilfældet, hvis den boligsøgende betaler mellemmanden for at annoncere efter lejeboliger, og betalingen svarer til mellemmandens administrations og/eller annonceomkostninger”.

I et senere svar til Folketinget om private boligportalers gebyropkrævning fastslår socialminister Eva Kjær Hansen i sin besvarelse af spørgsmål nr. S2415 at lovligheden må bero på en konkret vurdering af, hvilken ydelse, der kræves betaling for: ”I det omfang, der reelt betales for adgang til et kartotek over ledige udlejningsboliger, er det i strid med dusørreglen.” Der kunne argumenteres for, at en fællesanvisning er et kartotek over ledige boliger, og at et ventelistegebyr dermed er ulovligt, men det vil i sidste ende være op til ministeriet eller domstolene at vurdere, om et gebyr er lovligt.