

Udskriftsdato: 25. december 2025

KEN nr 10216 af 20/12/2019 (Gældende)

Ankestyrelsens principafgørelse 102-19 om almenboligloven - godkendelse af lejemål

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: 19-31902

Ankestyrelsens principafgørelse 102-19 om almenboligloven - godkendelse af lejemål

Principafgørelsen fastslår

Ankestyrelsen kan behandle klagesager om godkendelse af lejemål efter almenboligloven.

Kommunen kan beslutte, at anvisning af ledige almene familieboliger eller ledige almene ungdomsboliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Træffer kommunen beslutning om, at der skal ske godkendelse i hvert enkelt tilfælde, kan kommunen afvise at godkende lejemålet. Hvis der er et åbenbart misforhold mellem husstandsindkomsten og husleje, kan kommunen afvise at godkende lejemålet. Afvisning af boligsøgende under henvisning til indkomstforholdene kan kun ske efter en konkret vurdering af den enkelte boligsøgendes økonomiske og personlige forhold.

Ved vurdering af, om der er et åbenbart misforhold mellem husstandsindkomsten og husleje, skal kommunen først foretage en almindelig opgørelse af husstandsindkomsten efter reglerne i boligstøttelovens bestemmelse om opgørelse af husstandsindkomsten og undersøge, om huslejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten. Hvis lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, skal kommunen foretage en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes personlige og økonomiske forhold. Kommunen skal på denne baggrund vurdere, om lejemålet kan godkendes.

I den konkrete sag havde borgeren ikke ret til at blive godkendt til det ansøgte lejemål. Ankestyrelsen lagde vægt på, at der var et åbenbart misforhold mellem borgerens indkomst og huslejen, da borgeren ikke havde nogen indkomst, og huslejen derfor oversteg borgerens månedlige indkomst.

Baggrund for at behandle sagen principielt

Ankestyrelsen har behandlet sagen principielt. Det har vi gjort for at afklare, hvad der skal til, for at der kan ske godkendelse af lejemål efter almenboliglovens § 61.

Reglerne

Love og bekendtgørelser

Lov om almene boliger (almenboligloven), senest bekendtgjort i lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019.

- § 61, om godkendelse af lejemål

Lov om individuel boligstøtte (boligstøtteloven), senest bekendtgjort i lovbekendtgørelse nr. 48 af 16. januar 2019.

- § 8, om husstandsindkomsten

- § 15, om en samlet vurdering af de økonomiske og personlige forhold

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (Udlejningsbekendtgørelsen), senest bekendtgjort i bekendtgørelse nr. 1360 af 28. november 2018.

- § 42, stk. 1-4, om godkendelse af lejemål.

Praksis

Ankestyrelsen har ikke andre principafgørelser på området.

Den konkrete afgørelse

Du har klaget over AA Kommune afgørelse om afslag på godkendelse af lejemål. AA Kommune afgjorde sagen den 27. maj 2019.

Ankestyrelsen har nu afgjort din sag.

Resultatet er:

- Du har ikke ret til godkendelse af lejemålet beliggende XX.

Det betyder, at vi stadfæster kommunens afgørelse, da vi er kommet til samme resultat.

Begrundelse for afgørelsen

Sådan vurderer vi sagen

Ankestyrelsen vurderer, at du ikke kan godkendes til det søgte lejemål, da der er et åbenbart misforhold mellem din indkomst og boligafgiften.

Hvad er afgørende for resultatet

Vi lægger vægt på, at din husleje på det ansøgte lejemål overstiger din månedlige indkomst.

Det fremgår af sagen, at din gennemsnitlige månedlige indkomst samlet udgør 0 kr. Du er blevet taget af kontrolgruppen i sort arbejde på YY, hvorfor der er blevet lukket for din kontanthjælp fra den 30. marts 2019. Det fremgår desuden, at du er sat i straks aktivering, hvilket betyder, at du kun får indkomst, hvis du møder op.

Huslejen i den ansøgte bolig er på 80.856 kr. årligt inklusiv varme, hvilket svarer til 6.738 kr. om måneden.

Vi er opmærksomme på, at du oplyser, at den ansøgte bolig er billigere end den bolig, I bor i på nuværende tidspunkt. Det ændrer ikke ved resultatet, fordi du ikke har sikret dig en tilstrækkelig indkomst, og vi derfor vurderer, at der er et åbenbart misforhold mellem din indkomst og boligafgiften.

Vi bemærker, at hvis du på et tidspunkt opnår en fast indtægt, har du mulighed for at søge på ny.

Om reglerne

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at anvisning af ledige almene familieboliger eller ledige almene ungdomsboliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde. Reglerne om klageadgang i lov om individuel boligstøtte finder tilsvarende anvendelse, hvis en boligsøgende afvises under hensyn til, at husstandsindkomsten er for lav i forhold til boligafgiften eller under hensyn til den boligsøgendes personlige forhold.

Kommunen skal først foretage en almindelig opgørelse af husstandsindkomsten efter reglerne om i boligstøttelovens § 8, og undersøge om huslejen overstiger halvdelen af denne.

Når lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten påhviler det kommunen at foretage en samlet vurdering af husstandsmedlemmernes personlige og økonomiske forhold. Kommunen skal på baggrund heraf vurdere, om lejemålet kan godkendes.

Afvisning af godkendelse til lejemål kan ske, hvis der er et åbenbart misforhold mellem husstandsindkomsten og boligafgiften.

Mødebehandling

Sagen er behandlet på møde. På mødet stemmer deltagerne om resultatet. Der er enighed om afgørelsen.