



NY PRAKSIS FRA KOMMUNALTILSYNET OM BOSÆTNINGSHUSE

Social- og Indenrigsministeriet er i en udtalelse af 8. december 2020 om Ærø Kommune kommet til et andet resultat end Ankestyrelsen vedrørende kommuners mulighed for at drive såkaldte bosætningshuse.

Ærø Kommune har igennem mange år arbejdet hårdt for at kunne tiltrække nye tilflyttere til øen, da befolkningstallet har været faldende. Kommunen igangsatte derfor i 2012 en række tiltag som led i bosætningsindsatsen, herunder etablering af et bosætningshus. Kommunen opkøbte og renoverede en nedslidt ejendom, der efter renoveringen blev taget i brug som bosætningshus med det formål at tiltrække nye beboere til øen. Ordningen indebar, at tilflyttere

for at afprøve livet på Ærø kunne leje ejendommen fuldt møbleret for en tidsbegrænset periode på op til 3-4 måneder. Lejen var fastsat til markedsleje. Kommunen har oplyst, at mange efter at have boet i bosætningshuset er flyttet fast til Ærø, hvilket har haft en positiv effekt for befolkningstallet på Ærø.

Ankestyrelsen udtalte i maj 2019, at Ærø Kommune havde hjemmel til at drive bosætningshuse. Denne praksis har

Social- og Indenrigsministeriet (nu Indenrigs- og Boligministeriet) ændret.

HVILKE REGLER GÆLDER?

Den skrevne lovgivning indeholder hverken hjemmel til eller er til hinder for, at en kommune udlejer fast ejendom for at tiltrække potentielle tilflyttere. Dette spørgsmål skal derfor vurderes efter de uskrevne kommunalfuldmagtsregler.

Kommunalfuldmagtsreglerne antages traditionelt at give en ret snæver adgang til kommunal boligforsyning, da en sådan opgave typisk kun kan varetages i forhold

til borgere med specielle behov, som kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for. Det kan fx være borgere, som kommunen efter sociallovgivningen skal stille en handicap- eller ældrebolig til rådighed for.

Der kan dog være en hårfin grænse mellem kommunal boligforsyning og varetagelsen af andre kommunale opgaver, herunder tiltrækning af tilflyttere, virksomheder og turister. De sidstnævnte formål er efter praksis om kommunalfuldmagtsreglerne lovlige kommunale hensyn. Det er formentlig denne ret svære grænsedragning, der har givet anledning til en lidt svingende tilsynspraksis på området de seneste år.

ANKESTYRELSENS UDTALELSE AF 16. MAJ 2019

Ankestyrelsen fandt i denne udtalelse om bosætningshuset på Ærø, at Ærø Kommune kunne give borgere, der overvejede at flytte til kommunen, mulighed for i en kort periode at leje et kommunalt bosætningshus til markedsleje.

Ifølge udtalelsen lagde Ankestyrelsen vægt på, at udlejningen skete som led i kommunens mulighed for at gøre reklame for sig selv, og at formålet med at have et bosætningshus var at tiltrække tilflyttere, virksomheder og turister til kommunen. Ankestyrelsen fandt dog også, at en række betingelser skulle være opfyldt: Opholdet skulle ifølge Ankestyrelsen således være forholdsvis kort, da der ellers ville være tale om boligforsyning, jf. også Ankestyrelsens udtalelse af 1. november 2018 i en lignende sag om Bornholms Regionskommune. Opholdet måtte på den anden side heller ikke være for kort, da det i så fald kunne sidestilles med udlejning af ferieboliger, hvilket ikke er en lovlig kommunal opgave. Desuden skulle kommunalfuldmagts krav om forholdsmæssighed mellem den kommunale interesse og de midler, der blev anvendt på tiltaget, være overholdt.

SOCIAL- OG INDENRIGSMINISTERIETS UDTALELSE AF 8. DECEMBER 2020

I modsætning til Ankestyrelsen har ministeriet udtalt, at kommunens udlejning af et bosætningshus udgør boligforsyning, også selv om udlejningen sker for en kortere periode.

Ministeriet har derefter overvejet, om kommunen alligevel kan udleje huset, fordi der er tale om at gøre reklame for og markedsføre Ærø over for kommende tilflyttere. Ministeriet finder dog, at en sådan markedsføring skal være generel og overordnet, for at den er lovlig efter kommunalfuldmagtsreglerne. Dette krav er ikke opfyldt i forhold til udlejning af et bosætningshus.

Heller ikke princippet om overkapacitet kan finde anvendelse, da princippet efter ministeriets vurdering ikke rummer mulighed for, at kommunen kan bekoste en indretning og møblering af bosætningshuset.

Endelig har ministeriet overvejet, om der foreligger en så tungtvejende kommunal interesse i at tiltrække borgere til Ærø Kommune, at denne interesse kan gennembryde kommunalfuldmagts forbud mod erhvervsvirksomhed og boligforsyning (den såkaldte "6. undtagelse"). Ministeriet når - måske lidt overraskende - frem til, at hensynet til at sikre kommunen mod et faldende indbyggertal, herunder også manglende skattegrundlag til at finansiere den kommunale opgavevaretagelse og arbejdskraft til at understøtte erhvervs- livet i kommunen, konkret ikke er tungtvejende nok til at kunne gennembryde forbuddet mod erhvervsvirksomhed og boligforsyning.

Det er således samlet Social- og Indenrigsministeriets opfattelse, at Ærø Kommune ikke har hjemmel i lovgivningen til at møblere og udleje den pågældende ejendom som bosætningshus.

HVOR STÅR KOMMUNERNE NU?

Selv om ministeriet i den konkrete sag har fundet, at Ærø Kommune ikke havde hjemmel, udelukker det efter vores vurdering ikke, at kommuner i særlige tilfælde vil kunne udleje bosætningshuse. Dette vil efter omstændighederne kunne ske efter kommunalfuldmagts princip om overkapacitet. Dette vil forudsætte, at kommunen erhverver eller bevarer den pågældende ejendom, fordi kommunen - af andre grunde end udleje til bosætning - har en kommunal interesse i ejendommen, som dog ikke behøver at være aktuel. Det er eventuelt også en betingelse, at kommunen ikke indretter og møblerer det pågældende bosætningshus.

Ministeriets udtalelse er herudover et eksempel på, at de grunde, der skal til for at gennembryde forbud efter kommunalfuldmagtsreglerne (fx forbud mod erhvervsvirksomhed og boligforsyning), skal være tungtvejende.

Et sådant gennembrud er dog tidligere set i Statsforvaltningens udtalelse af 4. juli 2014 til Københavns Kommune om et "cykelbibliotek" og i Statsforvaltningens udtalelse af 19. juni 2014 om Gellerup-parken ■

Boligminister Kaare Dybvad Bek vil undersøge nye muligheder for at styrke kommunernes arbejde med at tiltrække tilflyttere til de danske øer.



Rikke Søgaard Berth
Partner, advokat
rsb@horten.dk



Malene Graff
Specialistadvokat
mgr@horten.dk