

# Notat

om opførelse og udlejning af Bofællesskabet beliggende Sct. Mogens Gade 3, 8800 Viborg

## 1. BAGGRUND OG INDHOLD

Boligselskabet Sct. Jørgen ("BSJ") har bedt Poul Schmith advokatfirma (PS) udarbejde et notat vedrørende opførelsen og udlejningen af det kollektive almene familieboligbofællesskab beliggende i Hödrichs Gaard, Sct. Mogens Gade 3, 8800 Viborg, ("Bofællesskabet").

### 1.1 Historik

BSJ erhvervede medio 2012 dele af den historiske centerbebyggelse ved Nytorv og Domkirkepladsen i Viborg, nærmere bestemt bygningerne "Købmandsgården", "Nytorv Gyde" og "Hödrichs Gaard" (samlet herefter kaldet "Ejendommen") med henblik på etablering af almene familieboliger af forskellig størrelse og karakter. Ejendommen er for størstedelens tilfælde fredet eller specifikt beskyttet ved lokalplan, hvorfor ombygningsmulighederne var begrænsede.

BSJ opnåede Kommunalt tilsagn til projektet den 21. juni 2013 (Skema A), og den 21. maj 2014 godkendte Byrådet i Viborg Kommune anskaffelsestilsagn og igangsættelse af byggeriet (Skema B) af i alt 21 boliger, hvoraf de 3 boenheder skulle placeres i Bofællesskabet, som nærværende notat primært omhandler.

Bofællesskabet er i to plan og beliggende Sct. Mogens Gade 3 i Viborg. Indretningsmæssigt består Bofællesskabet af fælles stue/køkken på hver etage, og to værelser på hver etage beregnet til at være beboernes private værelser. Ifølge de mellem BSJ og Viborg kommune aftalte retningslinjer for udlejning ("Retningslinjerne") var intentionen med Bofællesskabet, at der blev skabt et "kollektivt 55+ alment familieboligbofællesskab" efter almenboliglovens dagældende regler og med udlejning efter almenboliglovens § 51 a, der også var gældende dengang.

Der blev i forlængelse af de opnåede kommunale tilsagn holdt informationsmøder for interesserede lejere, der herefter kunne skrive sig på en interesseliste til boligerne. Efter tidsplanen skulle udlejningen af Bofællesskabets tre boenheder ske pr. 1. maj 2015. Senere skred tidsplanen for byggeprojektet, og aflevering skete først pr. 1. januar 2016, hvor boligenhederne i Ejendommen, herunder Bofællesskabets, kunne udlejes fra.

Ifølge det for os oplyste, viste i alt fem personer interesse for at leje en boenhed i Bofællesskabet, men alle fem sprang efterfølgende fra inden byggeriets aflevering. Da byggeriet var færdigt, var der ingen interesserede lejere, hvorfor BSJ i starten af 2016 valgte at udleje Bofællesskabet som to boenheder.

## 1.2 Opdrag

Tilsynet med almene boliger i Viborg Kommune har rejst bekymring om, hvorvidt BSJ's beslutning om at udleje Bofællesskabet i to enheder er i overensstemmelse med reglerne. Til brug for belysning heraf, er PS blevet bedt om at redegøre for, hvorvidt hhv. opførelsen og udlejningen af Bofællesskabet er sket i overensstemmelse med reglerne samt for, hvordan BSJ herefter skal forholde sig i relation til en genudlejning af Bofællesskabet som kollektivt bofællesskab.

Til brug for udarbejdelse af nærværende notat, har BSJ fremsendt følgende materiale:

- Retningslinjer for udlejning af boenheder" i det kollektive 55+ almene familieboligbofællesskab, af april 2013 ("Retningslinjerne")
- Tilsagn om støtte af 21. juni 2013 ("Skema A")
- Annonce i Viborg Stifts Folkeblad, 18.01.2014 om informationsmøde ("Annoncen")
- Prospekt til brug for informationsmødet ("Prospektet")
- Oprindelig tidsplan af 28. januar 2014 ("Tidsplanen")
- Tilladelse til restaurering fra Kulturstyrelsen af 18. marts 2014
- Referat af Byrådsmøde med behandling af Skema B af 21.05.2014 ("Skema B")
- Referat af hovedbestyrelsesmøde i Boligselskabet Sct. Jørgen af 05.02.2016
- Deloitte gennemgang af ventelisten, 29.01.2016

Følgende spørgsmål vil herefter blive besvaret med nærværende notat:

*Har BSJ opført og efterfølgende udlejet boligerne i Bofællesskabet i overensstemmelse med det modtagne tilsagn og de dagældende regler for almene bofællesskaber? Og hvilke muligheder har BSJ fremadrettet vedrørende de pågældende boliger i relation til genudlejning af Bofællesskabet?*

## 2. KONKLUSION

### 2.1 Opførelse og udlejning

Det er vores vurdering, at opførelsen af Bofællesskabet i Sct. Mogens Gade 3 er sket i overensstemmelse med det modtagne tilsagn. Bofællesskabets rammer og størrelse opfylder efter vores vurdering ligeledes de lovgivningsmæssigt fastsatte rammer for kollektive bofællesskab, der var gældende efter den dagældende almenboliglovs § 3, stk. 2.

Det er endvidere vores vurdering, at den aktuelle udlejning af Bofællesskabet i to enheder ligeledes er sket i overensstemmelse med reglerne. Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at BSJ har forsøgt at udleje

bofællesskabet efter Retningslinjerne fastsat i samarbejde med Viborg Kommune og på, at den skete udlejning alene er en midlertidig foranstaltning for at minimere tomgangsleje.

Derudover er det vores vurdering, at selve udlejningen af de to boenheder i Bofællesskabet, stueetagen og 1. sal, er foretaget i overensstemmelse med de herom gældende regler.

## **2.2 Fremadrettet**

Det er ikke vores vurdering, at BSJ kan opsigte de eksisterende lejere i Bofællesskabets to boenheder med begrundelsen, at Bofællesskabet som det kollektive 55+ almene familieboligbofællesskab skal genudlejes. BSJ er derfor efter vores vurdering nødsaget til at afvente, at de eksisterende lejere fraflytter frivilligt, hvorefter Bofællesskabet på ny kan forsøges genudlejet efter Retningslinjerne.

Såfremt kun det ene af de to boenheder i Bofællesskabet måtte blive ledig, er det vores vurdering, at BSJ – såfremt den anden tilbageværende lejer ikke frivilligt ønsker at indgå i et kollektivt bofællesskab – er forpligtiget til at forsøge at udleje den ledige boenhed som et kollektivt bofællesskab med to enheder.

Det anbefales dog, at BSJ indgår i en dialog med Kommunen om en tilpasning af Retningslinjerne, da reglerne om almene familieboligbofællesskaber i 2015 blev ændret.

## **3. REDEGØRELSE OG REGLERNE**

Indledningsvist vil spørgsmålet om opførelsen af Bofællesskabet på Sct. Mogens Gade 3 blive berørt. Dernæst vil spørgsmålene vedrørende udlejningen blive behandlet, og afslutningsvist vil spørgsmålet om hvilke muligheder BSJ har fremadrettede for lejermålene blive besvaret.

### **3.1 Opførelsen af Bofællesskabet**

#### **3.1.1 Retsgrundlaget**

##### *3.1.1.1 Reglerne om opførelse af bofællesskaber*

I 1997 blev almenboligloven ændret, og i den forbindelse blev der indsat en bestemmelse om etablering af almene familiebofællesskaber<sup>1</sup>. Som den dagældende almenboliglovs § 3, stk. 2 blev indsat følgende:

---

<sup>1</sup> L 1997-06-10 nr. 380 om ændring af lov om almene boliger mv.

*”Stk. 2. Almene familieboliger kan etableres som bofællesskaber, når kommunalbestyrelsen senest samtidig med tilsagnet beslutter, at boligerne skal indrettes som individuelle eller kollektive bofællesskaber. Et bofællesskab skal bestå af mindst 5 boenheder. Kommunalbestyrelsen kan dog i ganske særlige tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst 3 boenheder”*

Bestemmelsen blev ændret igen i 2015<sup>2</sup>, hvor 2. og 3. punktum blev ophævet og erstattet med almenboliglovens nugældende § 3, stk. 3 og 4, der sondres mellem de individuelle og de kollektive bofællesskaber.

Efter de nugældende regler, almenboliglovens § 3, stk. 3, skal et *individuel* alment familiebofællesskab som udgangspunkt bestå af minimum fem boenheder. Kommunen kan dog godkende et individuelt bofællesskab med mindst tre boenheder, hvis bygningens udformning eller beboersammensætningen taler herfor.

Efter de nugældende regler skal *kollektive* almene familiebofællesskaber, jf. almenboliglovens § 3, stk. 4, bestå af minimum to værelser og indeholde et ekstra værelse eller et spisekøkken/stue, hvor beboerne kan have et fællesskab.

Da tilsagnet til etablering af det i sagen omhandlede Bofællesskab er givet i 2013, finder den *dagældende* almenboliglov anvendelse, og de i den dagældende § 3, stk. 2 gældende krav for etablering af almene familieboligbofællesskaber, herunder at bofællesskabet skal bestå af mindst fem boenheder, der dog kan nedsættes til tre, hvis Kommunen godkender det.

### 3.1.1.2 Reglerne om størrelsen på Bofællesskabet

Det følger af almenboliglovens § 109, stk. 1, at almene familieboligers bruttoareal ikke må overstige 115 m<sup>2</sup>. Minimumskravet har udgjort 115 m<sup>2</sup> siden 2009, hvor det ved en lovændring<sup>3</sup> blev forhøjet fra 110 m<sup>2</sup> til 115 m<sup>2</sup>. Der er ikke i bestemmelsen taget højde for almene familiebofællesskaber opført efter almenboligloven bestemmelser.

Den almene branche er omfattende reguleret, og det har derfor efter vores vurdering formodningen imod sig, at almene bofællesskaber i manglen af direkte hjemmel skulle være undtaget fra regulering. Det er derfor vores vurdering, at de eksisterende regler for almene familieboliger vil finde anvendelse analogt.

Da der i nærværende sag er tale om et ”alment familieboligbofællesskab”, jf. Retningslinjerne, er det således vores vurdering, at principperne i almenboliglovens § 109 vil finde anvendelse på den måde, at det maksimale bruttoareal skal beregnes pr. godkendt boenhed i det almene familieboligbofællesskab.

---

<sup>2</sup> L 2015-04-29 nr. 528 Ændring af lov om almene boliger mv.

<sup>3</sup> L 2009-06-12 nr. 490 Ændring af lov om almene boliger mv.

Er bofællesskabet godkendt til fem boenheder, kan det maksimale bruttoareal således udgøre (5\*115) 575 m<sup>2</sup>. Er bofællesskabet godkendt til tre, udgør det maksimale bruttoareal (3\*115) 345 m<sup>2</sup>.

### **3.1.2 Den konkrete sag**

Ombygninger i fredede ejendomme medfører begrænsninger i mulighederne, herunder begrænsninger i placering af skillevægge mv.

For så vidt angår Sct. Mogens Gade 3 var indretningen foretaget på en sådan måde, at det ikke var muligt at ombygge til almene familieboliger indenfor grænserne af almenboliglovens § 109, stk. 1 (jf. ovenfor pkt. 3.1.1.2), da størrelsen i så fald ville overstige de også dagældende maksimale bruttoareal på 115 m<sup>2</sup>.

BSJ foreslog derfor som led i Projektet, at Sct. Mogens Gade 3 blev ombygget til et kollektivt alment familieboligbofællesskab. Dette blev aftalt med Viborg Kommune i april 2013 (Retningslinjerne) forud for ansøgning om støtte til projektet (Skema A).

Det fremgår af tilladelse til restaurering fra Kulturstyrelsen (nu Slots- og Kulturstyrelsen), at BSJ den 18. marts 2014 modtog godkendelse til ombygningerne.

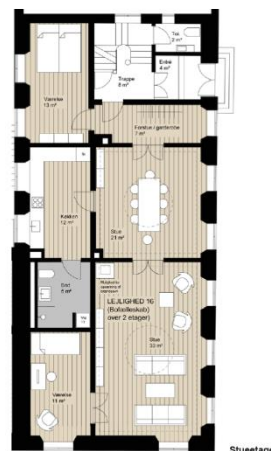
Den 20. marts 2014 indsendte BSJ en ansøgning om Skema B til Viborg Kommunes godkendelse. Det fremgår af referatet fra Byrådsmødet d. 20. maj 2014, at ansøgningen blev behandlet og godkendt.

Det fremgår af projektbeskrivelsen i ansøgningen om Skema B, at projektet fra tilsagnet om Skema A til ansøgningen om Skema B, blandt andet på baggrund af vilkårene for Kulturstyrelsens godkendelse, blev ændret på følgende punkter, som er relevante for notatet:

- Antallet af boliger blev reduceret fra 25 til 21 boliger, hvoraf tre boenheder stadig skulle etableres i et bofællesskab
- Tagetagerne i Hödrichs Gaard og i sidebygningen til Købmandsgården skal indrettes til depotrum fremfor ombygning til boliger.

Af Prospektet fremgår det, at Bofællesskabet skulle bestå af en 6-rums bolig i to plan med et samlet boligareal på 251 m<sup>2</sup> og et bruttoareal på 298 m<sup>2</sup>:

- Stueetage:
  - Vindfang
  - Hall
  - Forstue
  - Spisestue
  - Stue
  - Værelse
  - Værelse
  - Bad
- Første sal:
  - Entre i forbindelse med trappe
  - Køkken
  - Spisestue
  - Stue
  - Værelse
  - Værelse
  - Bad
  - Lille gæstetoilet ved trappe



Byrådet godkendte den 21. maj 2014 den fremsendte ansøgning om Skema B.

Det er vores vurdering, at Bofællesskabets indretning opfyldte betingelserne for et kollektivt alment familieboligbofællesskab efter den dagældende almenboliglovs § 3, stk. 2, jf. ovenfor under pkt. 3.1.1.1.

Det følger af den dagældende almenboliglovs § 3, stk. 2, at det allerede dengang var muligt at etablere almene familieboliger som almene familieboligbofællesskaber, hvis Kommunen ”senest samtidig med tilsagnet” tog stilling til, at boligerne skulle indrettes som individuelle eller kollektive bofællesskaber. Derudover skulle kommunen efter den dagældende bestemmelse tillige godkende det, hvis bofællesskabet skulle bestå af tre – og ikke fem – boenheder.

Kommunen har i nærværende sag taget stilling dels i forbindelse med aftalen om udlejning til Bofællesskabet – Retningslinjerne – og dels ved meddelelsen af tilsagn om etablering af de almene familieboliger – Skema A.

Betingelserne for at etablere almene familieboliger i form af et kollektivt bofællesskab i Sct. Mogens Gade 3 i den dagældende almenboliglovs § 3, stk. 2, var således efter vores vurdering opfyldt.

For så vidt angår størrelsen på Bofællesskabet og Bofællesskabets bruttoareal på 298 m<sup>2</sup>, udgør dette efter vores vurdering ikke en overskridelse af det fastsatte maksimale bruttoareal i almenboliglovens § 109, idet dette maksimale bruttoareal efter vores vurdering, som anført ovenfor under pkt. 3.1.1.2, skal beregnes med udgangspunkt i antallet af godkendte boenheder.

Bofællesskabet blev i 2013 godkendt til tre boenheder, hvorefter det maksimale beboelsesareal for Bofællesskabet var (115 x 3) 345 m<sup>2</sup>, jf. principperne i almenboliglovens § 109, stk. 1, og hvorfor Bofællesskabets størrelse således også holder sig indenfor de lovgivningsmæssigt fastsatte rammer for størrelsen på almene familieboliger.

## 3.2 Udlejning

### 3.2.1 Udlejning af boenhederne i Bofællesskabet

#### 3.2.1.1 Retsgrundlaget

Det følger af almenboliglovens § 51 a, stk. 1, at almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, skal udlejes til boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art. Kommunalbestyrelsen og Boligselskabet skal senest med Skema A-tilsagnet indgå en aftale om, hvordan udlejningen skal ske.

Denne aftale er indgået mellem parterne allerede i april 2013 (Retningslinjerne).

Det følger af forarbejderne<sup>4</sup> til almenboliglovens § 51 a, stk. 1, at hensigten med bestemmelsen var, at beboerne skal have indflydelse på beboersammensætningen i bofællesskabet. Modellen giver derfor mulighed for at indgå aftale om, at udlejningen overlades til bofællesskabets beboere.

#### 3.2.1.2 Den konkrete sag

Det fremgår af Retningslinjerne, at Bofællesskabet skal være et ”kollektivt 55+ familieboligbofællesskab”. Det fremgår endvidere af Retningslinjerne, at anvisning og udlejning skal ske på baggrund af følgende kriterier:

- ”Der er tre boenheder
- Som minimum skal 1 beboer være over 55 år ved indflytning
- Beboerne må gerne have interne familiemæssige relationer
- Beboerne skal ved ansøgning om optagelse på venteliste som ved indflytning være selvhjulpne

---

<sup>4</sup> LFF 1997-04-12 nr. 186 bemærkning til nr. 6 Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger mv.



- *Bofællesskabet har fortrinsret til ledige boenheder i afdeling 116*
- *Bofællesskabet indgår i afdeling 116 og skal acceptere afdelingens husorden”*

Endvidere fremgår det, at ved ledige boenheder, skal ny lejer vælges efter følgende prioriterede liste:

1. *”Beboerne finder selv nye lejere*
2. *Venteliste*
3. *Annoncering”*

Endelig fremgår det, at beboerne ikke er forpligtet til at vælge en beboer fra ventelisten.

Ifølge Tidsplanen for byggeriet, var det oprindeligt forventningen, at Bofællesskabet stod klar til udlejning pr. 1. maj 2015, men det viste sig desværre at afleveringsdatoen blev udsat, og Ejendommen stod derfor først klar til udlejning pr. 1. januar 2016.

Udlejningen til hele Projektet blev iværksat i december 2013, hvor BSJ iværksatte annoncering om Projektet, udsendte breve med information om de kommende boliger og afholdt et offentligt informationsmøde, hvor Prospektet blev gennemgået.

I perioden efter informationsmødet rettede først tre, og efterfølgende to yderligere interesserede personer henvendelse med ønske om at bo i Bofællesskabet. De pågældende sprang desværre alle fra inden Bofællesskabet var klar til indflytning.

Vi har fået oplyst, at BSJ herefter ikke, på trods af en aktiv indsats i perioden frem til Projektets afleveringstidspunkt, kunne finde flere interesserede lejere til Bofællesskabet.

Beslutningen om i stedet at forsøge udlejning af Bofællesskabet som to boenheder behandles nedenfor i pkt.3.2.2

### **3.2.2 Udlejning af Bofællesskabet som to boenheder**

#### **3.2.2.1 Regelgrundlaget**

##### Boligorganisationens forpligtigelser

Det følger af almenboliglovens § 6 a, at boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyrelsen og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet. Efter almenboliglovens § 6 b, skal boligorganisationen endvidere drage

omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Udlejningsvanskeligheder og tomme boliger medfører et lejetab, og en boligorganisation vil derfor være forpligtiget til at søge at minimere et eksisterende eller anticiperet lejetab, jf. almenboliglovens § 6 a og b, herunder til at afdække om eventuelle midlertidige foranstaltninger kan afhjælpe dette tab, og om disse derfor bør tages i brug.

Det fremgår endvidere af udlejningsbekendtgørelsens<sup>5</sup> § 2, stk. 5, at en boligorganisation kan udleje almene familieboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til boligsøgende på den almindelige venteliste. Udlejningen skal ske i så fald ske på de almindelige vilkår, som gælder for almene boliger.

#### Udlejning af almene boliger

Selve udlejningen af almene boliger er nøje reguleret i almenboliglovens § 51, stk. 1, 1. pkt. og udlejningsbekendtgørelsen<sup>6</sup>, hvoraf det fremgår, at udlejning skal ske i henhold til opskrivning på ventelister; henholdsvis eksterne og interne ventelister. Er man bosiddende udenfor boligorganisationen, kan man skrive sig på den eksterne venteliste. Er man derimod bosiddende i en anden bolig i boligorganisationen, som dermed afgives ved indgåelse af en ny lejekontrakt, kan man skrive sig på den interne venteliste.

#### *3.2.2.2 Den konkrete sag*

#### Udlejning som to boenheder

Efter det oplyste har BSJ forsøgt at udleje bofællesskabet efter Retningslinjerne. Der er i den forbindelse indrykket annoncer og afholdt informationsmøder om lejemålene, uden succes. Da det på trods af intentionerne ikke var muligt at finde interesserede til Bofællesskabet, var BSJ efter vores vurdering forpligtiget til at afsøge alternative løsninger, herunder midlertidige foranstaltninger, for at minimere risikoen for tomgangsleje.

BSJ traf i den forbindelse den administrative beslutning at udleje Bofællesskabet som to boenheder, og fordele Bofællesskabets leje på disse to enheder.

BSJ har ikke afviklet Bofællesskabet, men har alene midlertidigt udlejet Bofællesskabet på en anden måde i overensstemmelse med det ovenfor anførte princip i udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 5. Ejendommen er således fortsat mærket som kollektivt alment familieboligbofællesskab, og ved de

---

<sup>5</sup> BKG 2018-11-28 nr. 1360 bekendtgørelse om udlejning af almene boliger

<sup>6</sup> BKG 2018-11-28 nr. 1360 bekendtgørelse om udlejning af almene boliger

eksisterende lejeres fraflytning, vil Bofællesskabet ifølge det oplyste på ny blive forsøgt genudlejet i overensstemmelse med Retningslinjerne.

Det er på den baggrund vores vurdering, at BSJs administrative beslutning om midlertidigt at leje Bofællesskabet ud som to boenheder *ikke* er en tilsidesættelse af reglerne.

Det er imidlertid også vores vurdering, at den administrative beslutning herom burde have været drøftet med Viborg Kommune, da tilsagnet og de støttede midler netop er baseret på, at der blev opført et bofællesskab. Manglende orientering af Kommunen indebærer imidlertid ikke, at udlejningen er sket i strid med reglerne.

#### Anvisningen af lejere til de to boenheder

Udlejning af henholdsvis stueetagen, pr. den 1. februar 2016, og førstesalen, pr. den 1. marts 2016, skete til boligsøgende, der begge havde vist interesse for Projektet, men dog ikke som beboer i Bofællesskabet.

Revisionselskabet Deloitte har ifølge e-mail af den 29. januar 2016 gennemgået dels udlejning til de to boliger og dels BSJs forretningsgang for ventelister. Det fremgår af e-mailen, at Deloitte ved deres gennemgang har konkluderet, at udlejningen er foregået på samme vilkår, som generelt er gældende i BSJ. Derudover lægger Deloitte vægt på, at der i forbindelse med udlejning af Projektet er gjort "særlige indsatser for at orientere en bredere kreds".

#### Størrelsen på de to boliger i Bofællesskabet

De pågældende to boenheder i Bofællesskabet; stuen og førstesal, har et bruttoareal på henholdsvis 154 m<sup>2</sup> og 144 m<sup>2</sup>.

Da udlejningen til to enheder alene er en midlertidig foranstaltning for at søge at minimere risikoen for tomgangsleje, er det ikke vores vurdering, at de to boenheder skal vurderes som individuelle boenheder.

Boligerne er fortsat mærket som Bofællesskab bestående af tre boenheder, og som anført ovenfor under pkt. 3.1.1.2, vil dette være det afgørende ved vurderingen af, om maksimumarealet i almenboliglovens § 109 er overskredet.

Det bemærkes til støtte for vores vurdering, at Bofællesskabet er korrekt registreret i Landsbyggefondens stamdata, hvor afdelingen er registreret med 21 boligenheder; svarende til 18 familieboliger og de tre boenheder i Bofællesskabet.

### 3.3 Genudlejning af Bofællesskabet?

#### 3.3.1 *Kan lejerne opsiges?*

##### 3.3.1.1 *Regelgrundlaget*

Almenlejelovens<sup>7</sup> § 87, stk. 1, nr. 1-7 fastslår de tilfælde, hvor udlejeren kan opsiges lejeaftalen. Efter almenlejelovens § 87, stk. 1, nr. 7, kan udlejeren opsiges en lejeaftale, når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet. Bestemmelsens ordlyd er enslydende med lejelovens<sup>8</sup> § 171, stk. 1, nr. 8.

Lejelovens § 171, stk. 1, nr. 8 er ifølge forarbejderne<sup>9</sup> tænkt som værende en udfyldningsregel for det tilfælde, at ingen af de øvrige tilfælde, hvor udlejer kan opsiges lejeaftalen, måtte finde anvendelse, og hvor der på trods heraf reelt er et behov for udlejeren til at blive løst fra lejeaftalen.

Forarbejderne angiver endvidere, at anvendelsen af bestemmelsen vil bero på et konkret skøn med hensyn til, hvor grænsen for dens anvendelsesområde skal trækkes, men det afgørende må være, at udlejeren har disse "vægtige" grunde, der gør det "særligt magtpåliggende" for udlejeren at blive løst for lejeforholdet.

##### 3.3.1.2 *Den konkrete sag*

Det er *ikke* vores vurdering, at BSJ i nærværende situation har så "vægtige grunde" der gør det "særligt magtpåliggende" at kunne opsiges lejemålene.

Det er vores vurdering, at en opsigelse efter almenlejelovens § 87, stk. 1, nr. 7 forudsætter, at udlejere mere eller mindre ufrivilligt er blevet bragt i den pågældende situation. I nærværende sag, har BSJ bevidst administrativt valgt at udleje Bofællesskabet til to særskilte boenheder, hvilket næppe kan lægges lejerne til last.

#### 3.3.2 *Uden opsigelse*

Det er muligt at genudleje Bofællesskabet med de eksisterende to lejere, hvis disse frivilligt ønsker at indgå i en ny lejekonstruktion, herunder i et bofællesskab.

---

<sup>7</sup> LBKG 2019-09-04 nr. 928 Lov om leje af almene boliger

<sup>8</sup> L 2022-03-22 nr. 341 Lov om leje

<sup>9</sup> LFF 2021-10-13 nr 47 Forslag til Lov om leje

Det er vores vurdering, at såfremt de eksisterende lejere ikke er indforstået hermed, er BSJ forpligtet i henhold til lejelovgivningen, og må afvente lejernes frivillige opsigelse, hvorefter BSJ på ny skal forsøge at udleje boenhederne i Bofællesskabet som bofællesskab med tre boenheder efter almenboliglovens § 51 a.

Hvis den ene, men ikke den anden, eksisterende lejer opsiger sin lejekontrakt i Bofællesskabet, er Bofællesskabet som redegjort ovenfor udlejet som to boenheder. Der er således ikke tale om et samlet lejemål.

Opsiger den ene af de eksisterende lejere sit lejemål, er det muligt at genudleje Bofællesskabet, hvis den tilbageboende lejer frivilligt ønsker at indgå i en ny lejekontrakt, herunder i et bofællesskab.

Ønsker den tilbageværende lejer ikke frivilligt dette, vil BSJ, som anført ovenfor, være forpligtiget efter lejelovgivningen, og den pågældende boenhed, kan således ikke indgå i det oprindelige Bofællesskab.

I den situation, er det vores vurdering, at BSJ er forpligtiget til at søge den ledige boenhed genudlejet som to boenheder for så vidt muligt at følge det oprindelige Projekt, herunder også da Bofællesskabet netop er indrettet med køkken og stue / toilet og bad på begge etager samt to individuelle værelser.

### Anbefaling

Retningslinjerne for udlejning til Bofællesskabet er udarbejdet i samarbejde med Viborg Kommune i 2013. Almenboliglovens § 3 er siden ændret, og det anbefales derfor, at Retningslinjerne genforhandles og tilpasses den nugældende almenboliglovs § 3.

København den 28. september 2022



---

Henriette Fabritius Tengnagel