

03/08/2009 15:00

SIDE 05/05



GENTOFTE KOMMUNE

JURA

Lejestigningen ikke vil have betydning for kommunens anvisningsret eller udlejningen af boligerne, da der er tale om eftertragtede boliger.

Kommunens godkendelse af projektet er sket iht. lov om almene boliger § 28, stk. 1, hvorefter væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun kan ske med kommunalbestyrelsens tilladelse. Lejestigningen er godkendt efter bekendtgørelse om drift af almene boliger § 77, stk. 5, hvorefter ansøgning om godkendelse af lejeforhøjelser som drift af rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 37 i lov om almene boliger m.v., indsendes til kommunalbestyrelsen, forinden arbejdet igangsættes. Iht. almenboliglovens § 37, som der henvises til i bestemmelsen, træffer beboerne på afdelingsmøde bestemmelse om bl.a. iværksættelse af arbejder i ejendommen. Hvis aktiviteterne medfører en lejestigning på mere end 15 % af gældende årsleje, skal godkendelse ske via en urafstemning blandt afdelingens boligtagere.

Da dele af ejendommens tage iht. ejendommens tilstandsrapport har en begrænset retslevetid, da en tagrenovering vil medføre en besparelse af nogle af de forholdsvis store vedligeholdelsesudgifter, som standen af de nuværende tage forårsager, da tagrenoveringsprojektet vil have gunstige følgevirkninger for lejerne i form af bl.a. bedre isolering, og da projektet og den deraf følgende lejeforhøjelse er blevet stemt igennem iht. lovgivningens regler derom, har kommunen ikke fundet anledning til at modsatte sig godkendelsen af projektet og lejestigningen. Den gennemsnitlige leje for en bolig i Nymose Huse vil efter den fulde lejestigning være på ca. 6.500 kr./mdr., hvilket vurderes ikke at have afgørende indflydelse på udlejningen af boligerne.

Kommunen skal naturligvis beklage, at enkelte beboere oplever, at lejestigningen optager en større del af deres nuværende månedlige rådighedsbeløb, men som beskrevet ovenfor er vedtagelsen af projektet sket i overensstemmelse med gældende lovgivning. I almene boligorganisationer er lejerne så at sige deres egne udlejere, og kommunen kan og skal kun gribe ind i tilfælde, hvor boligorganisation undlader at opfylde deres forpligtelser iht. lovgivningen.

Kommunen har iht. bl.a. integrationsloven, ældreboligloven og servicelovens afsnit om handicappede og udviklingshæmmede medborgere en lovmæssig forpligtelse til at varetage boligproblemer for særligt udsatte grupper. Der ud over har kommunen iht. lov om social service en pligt til at anvise husvilde borgere en midlertidig bolig. Det er dog en betingelse, at bolignoden er opstået akut, f.eks. i form af brand eller lignende. Da De ikke falder ind under disse bestemmelser, og da kommunen ikke har lovhjemmel til at hjælpe Dem på anden vis, må jeg henvise Dem til at søge Deres problem løst iht. almenlejelovens almindelige regler om f.eks. bytte af lejligheder.

Med venlig hilsen

Mette Mie Nielsen  
Juridisk Chef

Sagsnr. 023176-2009

Side 2 af 2