



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021-6482

Svar på spørgsmål 14 fra Christian Juhl (EL) stillet den 8. oktober 2021.

Doknr.
459183

Spørgsmål nr. 14:

Dato
29-10-2021

”Vil ministeren med udgangspunkt i sagen om Sognefogedvænget i Lolland Kommune oversende en uddybende redegørelse for, hvilke rettigheder beboerne i en boligforening har for genhusning i egen boligafdeling efter renovering, og hvilke instanser der afgør en uenighed mellem beboerne og kommunen om tilbagevenden efter renovering, herunder på baggrund af ministerens besvarelse af BOU alm. del – spørgsmål 278 (folketingsåret 2020-21)?”

Svar:

Det fremgår af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, at udlejeren kan opsigse lejeaftalen, når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Det fremgår endvidere af almenlejelovens § 86, stk. 1, at kan lejeren opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig.

Endelig fremgår det, at genhusning efter udlejerens beslutning kan være enten midlertidig eller permanent, jf. almenlejelovens § 86, stk. 2 og 3.

Ved anvendelse af opsigelsesreglen i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, jf. ovenfor, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygningen tilvejebringes boliger af samme art som den opsagte, jf. almenlejelovens § 86, stk. 5. Denne bestemmelse kan ikke fraviges ved aftale.

Dette indebærer, at lejeren har ret til at få tilbud om en bolig, hvis der efter ombygningen igen udlejes, og boligen efter ombygningen er af samme art. Det må bero på en konkret vurdering, om denne betingelse er opfyldt. Udgangspunktet må være, at hvis en beboelseslejlighed bevarer sin karakter efter ombygningen, skal den tilbydes den opsagte lejer. Dette gælder, medmindre fx det fremtidige areal eller den kommende indretning ændres meget markant.

Den opsagte lejer har en fortrinsret frem for andre til et lejemål i ejendommen.

Reglerne om lejerens ret til at få tilbudt en bolig i den fraflyttede ejendom går således forud for regler om anvisning af boliger, herunder regler om særlige betingelser om opnåelse af en bolig i henhold til reglerne om fleksibel udlejning. Det er således Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at lejerens lovfæstede ret til at få tilbudt en bolig i ejendommen efter ombygning efter almenlejelovens § 86, stk. 5, ikke kan fortrænges af særlige betingelser i henhold til reglerne om fleksibel udlejning, som den pågæl-



dende lejer ikke kan opfylde. Almenboliglovens regler om fleksibel udlejning forudsætter, at der er tale om udlejning af *ledige* boliger. Der er ikke tale om ledige boliger i det omfang, de nuværende lejere vælger at acceptere et tilbud om at leje en bolig i bebyggelsen efter ombygningen.

Tvister mellem lejeren og udlejeren om de nævnte regler kan i 1. instans indbringes for boligretten.

Reglerne i almenlejeloven regulerer forholdet mellem lejeren og udlejeren, men ikke mellem lejerne og kommunen.

Som sagen om Sognefogedvænge er oplyst for Indenrigs- og Boligministeriet, har Lolland Kommune truffet beslutning om at støtte reoveringen med støtte fra Landsbyggefonden på betingelse af, at 50 pct. af boligerne nedrives, og at der fremover indføres 100 pct. fleksibel udlejning, hvilket indebærer, at personer i beskæftigelse skal have fortrinsret.

Det er en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden til en reovering af en almen boligafdeling, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, og at kommunalbestyrelsen vurderer reoveringen egnet til at løse afdelingens problemer.

Kommunalbestyrelsen kan dog ikke stille betingelser til boligorganisationens udlejning af boligerne efter reoveringen, som strider mod regler i almenlejeloven. De nuværende beboere i Sognefogedvænge vil derfor uanset betingelsen om 100 pct. fleksibel udlejning have ret til at få tilbudt en bolig i afdelingen, hvis der ved ombygningen tilvejebringes boliger af samme art som den opsagte, jf. almenlejelovens § 86, stk. 5.

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek