



BL og [REDACTED]

bl@bl.dk
[REDACTED]

Dato: 29. juni 2012
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2012-66
Sagsbehandler: EB
Dok id: 350833

BL og [REDACTED] Kommune har ved skrivelse af 12. december 2011 rettet henvendelse til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vedrørende reglerne om lejefastsættelsen for institutionslejemål efter almenboliglovens kap. 12.

Baggrunden for henvendelsen er, at I er ved at udarbejde et koncept for aftaler om leje af institutionsarealer, og at I er i tvivl om fortolkningen af de gældende regler. Derfor har I anmodet Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om i samarbejde med Økonomi- og Indenrigsministeriet at afgive en udtalelse om forståelsen af retsgrundlaget.

I har i øvrigt vedlagt et notat af 28. oktober 2011 udarbejdet af BL, et notat af 5. december 2011 udarbejdet af [REDACTED], Erhvervs- og Boligstyrelsens udtalelse af 20. marts 2003 og Indenrigs- og Sundhedsministeriets svar af 13. maj 2003.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan i denne anledning meddele, at en kommune kan beslutte, at lokaler til brug for sociale tilbud efter lov om social service og lov om dag-, fritids- og klubtilbud m.v. til børn og unge (dagtilbudsloven) samt lokaler til brug for tilbud efter lov om aktiv beskæftigelsesindsats kan tilvejebringes ved overenskomst med almene boligorganisationer, jf. almenboliglovens § 161, stk. 1. Sådanne lokale betegnes kap. 12 – institutioner. Kommunen kan i passende omfang søge sådanne lokaler til sociale tilbud indrettet i forbindelse med opførelse af alment boligbyggeri, eller de kan indrettes som bestanddele af en boligbebyggelse efter overenskomst mellem kommunen og den almene boligorganisation. Lokalerne skal udgøre en selvstændig afdeling, jf. § 161, stk. 2. Kap. 12 – institutioner etableret før almenboliglovens ikrafttræden den 1. januar 1997 kan derimod være integreret i boligafdelinger.

Efter § 162 kan kommunen yde lån eller garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., til tilvejebringelse af lokaler til brug for sociale tilbud efter § 161.

Af § 163, stk. 1, fremgår, at der ikke til de i § 161 nævnte lokaler kan ydes statslån eller lån af midler fra Landsbyggefonden eller anden støtte efter denne lov.

Lejefastsættelsen er reguleret i § 45, stk. 3, hvorefter fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, sker efter reglerne i erhvervslejeloven. Her er der aftalefrihed. Hvis lejens størrelse ikke er aftalt, faldes tilbage på markedslejen, hvorved forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende leje forhold, bl.a. under hensyn til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Ejerskab til og administration af kap. 12 – institutioner er sideaktiviteter, jf. § 5 i sideaktivitetsbekendtgørelsen, hvorefter en afdeling kan have skøde på de institutioner og boliger, som er omfattet af kap. 12 i almenboligloven, og hvorefter boligorganisationen kan administrere opførelse og drift af disse institutioner og boliger.

Reglerne om kap. 12 – institutioner er nærmere omtalt i afsnit 3.2. i sideaktivitetsvejledningen. Heraf fremgår bl.a., at kap. 12 – institutioner og boliger, som en afdeling har skøde på, skal lejes ud til kommunen på langtidskontrakter, der er uopsigelige i lånets løbetid.

For så vidt angår indgåelse af nye aftaler om etablering af kap. 12 – institutioner skal Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herefter bemærke følgende: Som anført ovenfor skal kap. 12 - institutioner nu etableres i selvstændige afdelinger. Boligorganisationen, som efter lovens § 6 a skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, må efter ministeriets opfattelse kræve en leje, der mindst svarer til markedslejen. Efter ministeriets opfattelse er boligorganisationen også nødt til at sikre sig, at lejen vil kunne dække afdelingens udgifter (balanceleje), idet afdelingen i modsat fald risikerer at gå konkurs. Boligorganisationen må således sørge for, at lejeaftalen udformes på en sådan måde, at den er uopsigelig i lånets løbetid, jf. ovenfor, og at kommunen forpligter sig til at betale en leje, som kan dække afdelingens udgifter – dog mindst markedsleje. Det bemærkes i denne forbindelse, at erhvervslejelovens regler efter ministeriets opfattelse ikke er til hinder for, at boligorganisationen både kan kræve uopsigelighed i lånets løbetid og balanceleje.

Etablering af de institutioner, som er omfattet af lovens kap. 12, er en kommunal opgave, og som anført ovenfor er det derfor kommunen, som tager initiativ til etableringen af disse institutioner. Kommunen kan her vælge den løsning, som bedst tilgodeser kommunens behov. Kommunen kan således vælge selv at opføre institutionen, leje sig ind hos en privat udlejer eller at indgå aftale med en boligorganisation om, at den pågældende organisation sørger for at etablere institutionen og indrette den i overensstemmelse med kommunens ønsker. Kommunens valg af model må bygge på en helhedsvurdering. Det vil sige, at kommunen ud fra en samlet vurdering, hvori bl.a. indgår kommunens ønske til beliggenheden og de lejevilkår, som potentielle udlejere vil kræve, må afveje, hvilken model der alt i alt udgør den bedste løsning for kommunen. Heri ligger, at kommunen har et vist spillerum og også et spillerum i relation til lejens størrelse, hvis kommunen foretrækker at leje institutionen. Kommunen kan dog efter ministeriets opfattelse som udgangspunktet ikke

acceptere at betale en leje, som overstiger markedslejen. Fastsættelsen af markedslejen er imidlertid altid forbundet med et skøn, og især i den omhandlede situation, hvor der i realiteten næppe kan siges at foreligge et egentligt marked. Det kan således være vanskeligt at fastslå, om den leje, som er genstand for parternes forhandling – det vil sige balanceleje, hvis den mulige aftalepartner er en boligorganisation - overstiger eller evt. måtte komme til at overstige markedslejen. Men selv hvis det isoleret set vurderes, at den (balance)leje, som parterne er ved at indgå aftale om, overstiger eller muligvis vil komme til at overstige lejen for alternative lokaler, vil kommunen efter ministeriets opfattelse kunne acceptere at betale balanceleje, hvis kommunen vurderer, at det samlet set er den mest optimale løsning for kommunen at indgå en sådan aftale med en boligorganisation. Det bemærkes, at lejens størrelse i disse tilfælde reflekterer, at aftalen indgås på vilkår, der tilgodeser kommunens interesser, jf. herved navnlig at de omhandlede institutioner efter ønske fra kommunen opføres i tilknytning til alment boligbyggeri, og at kommunen derfor har en legitim interesse i at betale en (balance)leje, der er højere end lejen for alternative lokaler. Der er således ikke tale om at yde støtte til den almene boligorganisation.

For så vidt angår uenighed om lejens størrelse i eksisterende aftaler indgået mellem en kommune og en boligorganisation skal ministeriet bemærke følgende: Den pågældende institution er etableret på kommunens foranledning og indrettet efter kommunens ønske. Det er på denne baggrund ministeriets opfattelse, at en kommune, som mener, at den aftalte leje nu er kommet til at ligge over markedslejen men dog ikke højere end afdelingens udgifter ved drift af lokalerne, ikke er forpligtet til at varsle lejenedsættelse og efterfølgende anlægge en sag ved boligretten for at få nedsat lejen, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 10, hvorefter den part, som ønsker lejen reguleret, skal anlægge sag ved boligretten, hvis kravet om lejereguleringen fastholdes. Der henvises i øvrigt til det ovenfor anførte om lejens størrelse.

Afslutningsvis bemærkes, at Økonomi- og Indenrigsministeriet har tilsluttet sig dette svar.

Afgørelsen af de rejste spørgsmål henhører under domstolene.

Med venlig hilsen

Mikael Lynnerup Kristensen
Kontorchef