

Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger

1. Indledning

Med henblik på at styrke anvendelsen af kollektive bofællesskaber, bl.a. i forbindelse med bosætning af flygtninge, udsendes denne vejledning til samtlige kommuner og boligorganisationer.

Vejledningen omfatter kollektive bofællesskaber indrettet i almene familieboliger. Ved et kollektivt bofællesskab forstås en bolig, hvor lejerne hver især råder over et værelse, mens de deles om boligens køkken m.v. Da der er tale om almene familieboliger, vil bofællesskaberne altid være ejet af almene boligorganisationer. De omhandlede bofællesskaber reguleres af reglerne i almenboligloven. De konkrete henvisninger i vejledningen er således til almenboligloven, medmindre andet fremgår.

2. Etablering

Kollektive bofællesskaber kan etableres ved, at kommunalbestyrelsen beslutter, at bestemte familieboliger fremover skal udlejes som bofællesskaber, jf. § 3, stk. 6.

Bofællesskaberne kan endvidere etableres med offentlig støtte ved:

- Nybyggeri og ombygning, jf. § 115, stk. 1, nr. 1.
- På- og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme, jf. § 115, stk. 1, nr. 2.
- Ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelses-ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, jf. § 115, stk. 1, nr. 4.
- Ombygning af almene ungdomsboliger, der i forbindelse med ombygningen mærkes som familieboliger, jf. § 115, stk. 1, nr. 6.
- Erhvervelse af uudnyttede tagetager og ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til såvel privat som almen udlejning, jf. § 115, stk. 1, nr. 8.

Kollektive bofællesskaber kan herudover etableres ved ombygning af ældreboliger i forbindelse med Landsbyggefondens tilsagn om støtte efter § 91, stk. 1, og efterfølgende mærkning som familieboliger, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, og ved ommærkning af ungdoms- og ældreboliger til familieboliger, jf. § 3, stk. 1, nr. 6.

3. Udgifter ved den ændrede udlejningsform

Når kommunen beslutter, at en familiebolig fremover skal udlejes som et bofællesskab, kan den ændrede udlejningsform indebære visse udgifter. Der kan f.eks. være tale om udgifter til at sætte låse på dørene til de enkelte værelser. Et sådant arbejde må karakteriseres som en forbedring. Der er ikke hjemmel til, at kommunen afholder disse udgifter. Udgifterne skal derfor afholdes af lejerne i bofællesskabsboligen, således at de i en periode kommer til at betale en mindre forbedringsforhøjelse, mens de øvrige lejeres husleje ikke ændres.

Udgifter til opmåling af de enkelte værelser med henblik på fastsættelsen af fordelingsnøglen i relation til lejen må afholdes af boligorganisationen som led i administrationen af den pågældende afdeling.

4. Målgruppen

Disse bofællesskaber kan udlejes til alle boligsøgende, men da lejerne kun får rådighed over et værelse og adgang til et fælles køkken m.v., og da lejen som følge heraf er lav, vil denne boligform typisk være relevant for boligsøgende med beskedne indkomster, herunder kontanthjælpsmodtagere, unge studerende og flygtninge.

5. Krav til boligen

Efter § 3, stk. 4, kan der indrettes kollektive bofællesskaber i familieboliger med mindst 3 værelser plus et ekstra værelse, der kan benyttes af lejerne i bofællesskabet som en slags fælles stue. Hvis der imidlertid er et køkken, der er stort nok til, at lejerne kan spise sammen der, spille kort, se tv m.v., kan kommunen dispensere fra kravet om det ekstra værelse, således at der i denne situation kan indrettes et bofællesskab i en bolig, som kun indeholder 3 værelser. Det er kommunen, der vurderer, om køkkenet er stort nok til, at der kan dispenseres.

Det er aftalt mellem regeringen og KL, at regeringen vil søge tilslutning i Folketinget til, at kravene til boligen lempes, således at et kollektivt bofællesskab mindst skal bestå af 2 værelser plus et ekstra værelse eller et spisekøkken. Lovændringen forventes at træde i kraft den 1. juli 2016.

6. Aftale om udlejningen

Når der etableres et bofællesskab, skal kommunen og boligorganisationen – uanset hvordan bofællesskabet er blevet etableret – indgå en aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted, jf. § 51 a. Det skal således aftales, hvilken målgruppe der skal udlejes til, om kommunen skal have anvisningsret til de ledige værelser og i givet fald til hvilken andel, ligesom parterne også må forholde sig til, om de eksisterende lejere skal have indflydelse på, hvem der kommer ind som nye lejere. Det vurderes, at en sådan medindflydelse kan bidrage til at sikre, at bofællesskabet bliver velfungerende. Det bør også aftales, hvem der skal have den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, jf. nærmere under afsnit 9.

Den aftale, som kommunen og boligorganisationen indgår, kan ændres til enhver tid, hvis parterne er enige.

Hvis det aftales, at kommunen har anvisningsret til alle ledige værelser eller en andel heraf, medtælles denne anvisningsret ikke ved opgørelse af kommunens almindelige anvisningsret, jf. § 59, stk. 1.

Hvis der ikke er 100 pct. kommunal anvisning, skal kommunen som led i sin tilsynspligt påse, at boligorganisationen udlejer de værelser, der udlejes uden forudgående anvisning, i overensstemmelse med den indgåede aftale.

7. Kommunal anvisning

Loven indeholder ingen specifikke regler om, hvad der gælder for bofællesskaber i relation til kommunal anvisning. Det må imidlertid lægges til grund, at anvisningen skal ske efter en konkret vurdering ligesom ved anvisning til lejligheder. Heri ligger, at kommunen skal vurdere behovet hos den boligsøgende, som kommunen påtænker at anvise værelset, sammenholdt med det behov, som de andre boligsøgende (inden for den berettigede personkreds) måtte have.

Det må i øvrigt indgå i kommunens vurdering, om der i det hele taget er tale om en person, der er egnet til at indgå i så tæt et fællesskab, som et bofællesskab er. Denne vurdering er særligt relevant, når der f.eks. er tale om boligsøgende med traumer og psykiske lidelser i øvrigt. Hvis det vurderes, at den pågældende uden problemer vil kunne indgå i et bofællesskab, bør kommunen ved den konkrete anvisning tage hensyn til køn og alder m.v. for derved at sikre, at bofællesskabet bliver så velfungerende som muligt.

De forpligtelser, som ellers følger med, når kommunen har anvisningsret, gælder også i denne sammenhæng, jf. § 59, stk. 1 og 2. Dette betyder, at kommunen skal betale lejen fra det tidspunkt, fra hvilket det ledige værelse er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Det bemærkes, at kommunen kun skal betale huslejen og dermed ikke også udgifter til f. eks. aconto varme og vand. Kommunen skal herudover garantere for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte værelset ved fraflytning, jf. nærmere nedenfor under afsnit 8. Hvis en lejer flytter uden at betale de udgifter til istandsættelse, som boligorganisationen har haft i forbindelse med fraflytningen, får kommunen – efter at have betalt udgifterne til istandsættelse til boligorganisationen – herefter et krav mod den fraflyttede lejer svarende til det beløb, som kommunen har betalt.

Når der udlejes til flygtninge, gælder der særlige refusionsregler, jf. nærmere under afsnit 14.

8. Lejekontrakten

Der skal ske direkte udlejning enten til bofællesskabet som sådant eller til den enkelte beboer. Det er imidlertid en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver enkelt beboer. Hvis der er tale om et bofællesskab for flygtninge, skal der også efter integrationsloven udfærdiges individuelle kontrakter.

Ved udlejning til andre end flygtninge vil det ligeledes være mest hensigtsmæssigt, at boligorganisationen udarbejder lejekontrakter til hver enkelt beboer. Den enkelte lejer kommer herved alene til at hæfte for sin egen husleje og vil således kunne holde sin økonomi adskilt fra de andre lejeres.

Typeformular B 1998 kan bruges. Formularen kan findes på ministeriets hjemmeside:

<http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/almene-boliger/leje-af-almene-boliger/lejekontrakt>. Det bør anføres i lejekontrakten, at der er tale om et lejeforhold om et værelse i et kollektivt bofællesskab.

Der gælder samme regler om lejens størrelse og fordeling som for lejligheder, jf. § 9, stk. 1 og 2, i den almene lejelov, jf. nærmere nedenfor under afsnit 9. Der skal således betales samme balanceleje for hele boligen som for en bolig med samme brugsværdi, ligesom lejen skal fordeles på lejerne efter værelsernes indbyrdes brugsværdi. Det samme gælder for så vidt angår beboerindskuddet. Dog bemærkes det, at lejen i bofællesskabsboligen kan være forhøjet som følge af forbedringsarbejder, jf. afsnit 3 ovenfor.

9. Særlige forhold i lejeforholdet

Den omstændighed, at der udlejes værelser på særskilte kontrakter til de enkelte beboere i bofællesskabet, har en særlig betydning, som adskiller sig fra almindelig udlejning af lejligheder. Boligorganisationen bør være opmærksom på disse forhold, og det er hensigtsmæssigt, hvis der i lejekontrakten fastsættes vilkår og informeres om disse særlige forhold.

Huslejen for en almen bolig fastsættes efter balancelejeprincippet, hvorefter huslejen skal kunne dække afdelingens driftsudgifter. Lejen for den enkelte bolig fastsættes efter boligernes indbyrdes værdi. Når en lejlighed udlejes som værelser, er det huslejen for lejligheden, som skal fordeles på de enkelte værelser. Grundlaget for denne fordeling er værelsernes indbyrdes værdi. Ofte vil værdien for de enkelte værelser, når der ses bort fra værelsets størrelse i det væsentlige være ens, og i så fald kan lejlighedens samlede leje

fordeles på de enkelte værelser efter areal. Det kan være hensigtsmæssigt at oplyse herom i lejekontrakten.

Forbrugsafregning påvirkes ligeledes af, at der er tale om udlejning af værelser i en lejlighed. Som det fremgår nedenfor, kan afregningen af lejerens forbrug foregå på flere forskellige måder. Særlig for varmforsyningen er det hensigtsmæssigt, at grundlaget for opgørelsen af varmeudgiften for værelserne er oplyst i aftalen, da der er tale om en relativt stor udgift. Det er lejlighedens samlede varmeudgift, som skal fordeles, og der vil som udgangspunkt være forbrugsmåler på alle radiatorer i lejligheden. Den enkelte lejer skal således tilregnes det forbrug, som måles i værelset. Herudover skal det forbrug, som måles i fællesarealerne, fordeles på værelserne. Da opvarmningen af fælleslokalerne har samme værdi for alle bofællesskabets lejere, kan udgiften hertil fordeles ligeligt.

Normalt afregner lejereren forbruget af el direkte med elselskabet efter måler. I kollektive bofællesskaber vil der dog typisk ikke være installeret målere i de enkelte værelser. Lejerne vil i den situation selv skulle fordele bofællesskabets samlede eludgift på de enkelte lejere efter bofællesskabets hovedmåler.

Der vil typisk være stor udskiftning i kollektive bofællesskaber. Det kan derfor være mest hensigtsmæssigt, at det i stedet er boligorganisationen, der indgår aftalen med elselskabet og leverer el til lejerne. I den situation fordeles den samlede eludgift for bofællesskabet på de enkelte værelser efter areal.

Er der etableret individuelle målere i værelserne, betales forbruget i værelserne efter målere, mens udgiften til el i fælleslokalerne kan fordeles ligeligt. Det er hensigtsmæssigt, at grundlaget for opgørelsen af eludgiften er oplyst i aftalen. Når boligorganisationen leverer el, kan eludgifterne alene kræves refunderet fra lejereren på baggrund af et elregnskab.

For vandforsyning er hovedreglen, at denne afregnes som en driftsudgift i den samlede husleje, som fordeles på værelserne. Er der imidlertid vandmålere i lejligheden, afregnes vandforsyning ved siden af huslejen. Der er ikke fastsat nærmere regler om fordeling af dette forbrug. Den mest hensigtsmæssige fordelingsmetode vil formentlig være lighedeling.

Andet forbrug så som fælles programforsyning og internetforbindelse vil kunne fordeles ligeligt på de enkelte lejere, da sådant forbrug har den samme værdi for alle lejerne.

Når lejereren fraflytter, skal der foretages et flytteopgør, hvor lejerens istandsættelsespligt fastlægges. Det fremgår af afdelingens vedligeholdelsesreglement, om A-ordningen (lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt) eller B-ordningen (boligorganisationen har pligten) gælder i den pågældende afdeling. Når kommunen og boligorganisationen i forbindelse med bofællesskabets etablering aftaler, hvordan udlejningen skal finde sted, jf. § 51 a, må de tage stilling til, om den gældende ordning vil være hensigtsmæssig for bofællesskabet. Det vurderes f.eks. mest hensigtsmæssigt, at boligorganisationen i hvert fald har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse for så vidt angår fællesarealerne, således at lejerne betaler dertil over huslejen. Hvis A-ordningen gælder i afdelingen, og hvis kommunen og boligorganisationen mener, at det vil være mest hensigtsmæssigt, hvis B-ordningen kommer til at gælde for bofællesskabet, må boligorganisationen forsøge at få afdelingsmødet til at beslutte, at bofællesskabslejligheden skal være omfattet af B-ordningen.

Uanset fordelingen af vedligeholdelsespligten kan lejerne pålægges at udbedre skader (misligholdelse), som er opstået som følge af forkert brug af lejemålet. I værelset vil det påhvile den enkelte lejer, mens det i fællesarealerne vil påhvile den lejer, som har forårsaget skaden. Boligorganisationen må ved hvert ind- og fraflytningssyn konstatere standen af fællesarealerne og pålægge den eller de ansvarlige lejere at betale for at udbedre evt. skader. Lejerne hæfter hver især for de personer, de giver adgang til lejligheden, herunder for skader som er påført af sådanne gæster.

Forhold, der særligt bør angives i lejekontrakten i forbindelse med udlejning af enkeltværelser i kollektive bofællesskaber:

- Det bør fremgå, at der er tale om leje af et enkeltværelse i et kollektivt bofællesskab
- Principperne for fordelingen af lejen på de enkelte værelser
- Grundlaget for opgørelsen af de forbrugsudgifter for værelset, der betales ved siden af lejen, fx varme og efter omstændighederne el m.v.
- Andre særlige forhold, f. eks. om vedligeholdelsespligtens fordeling

10. De beboerdemokratiske rettigheder

Lejerne i et kollektivt bofællesskab har ligesom de andre lejere i afdelingen mulighed for at deltage i beboerdemokratiet. De har således adgang til afdelingsmødet og har samme adgang til at stemme som de andre lejere. Efter normalvedtægterne har hver husstand 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I relation til bofællesskaber må bestemmelsen forstås sådan, at bofællesskabet ligeledes har 2 stemmer, hvilket indebærer, at beboerne må blive enige om, hvordan der skal stemmes.

11. Husorden

Lejeren i et bofællesskab skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede. Boligorganisationen har pligt overfor alle lejerne i ejendommen til at sørge for, at der hersker god ro og orden.

En lejer i bofællesskabet kan på den baggrund klage til boligorganisationen, hvis en anden lejer i fællesskabet ikke overholde ejendommens husorden, f.eks. som følge af støj, husdyrhold, voldelig eller farefremkaldende adfærd m.v. Boligorganisationen eller den enkelte lejer har herefter mulighed for at indbringe en klage for beboerklagenævnet om husordensovertrædelser. I grovere tilfælde skal boligorganisationen efter omstændighederne opsige eller ophæve lejeaftalen for den pågældende lejer.

En generel tilladelse til at holde husdyr i afdelingen omfatter også lejere af kollektive bofællesskaber. Tilladelsen vil dog som udgangspunkt omfatte bofællesskabet og ikke de enkelte værelseslejere.

12. Fremleje og bytte

Lejeren i et kollektivt bofællesskab har med enkelte undtagelser den samme ret som andre lejere til at overdrage brugsretten for lejemålet til andre, jf. almenlejelovens kapitel 12, f. eks. ret til fremleje og bytte.

Ved fremleje og bytte af en bolig i et kollektivt bofællesskab skal den pågældende bolig efterfølgende bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter. Er bofællesskabet f. eks. oprettet med henblik på udlejning til flygtninge, skal de enkelte værelser også efter et bytte være beboet af flygtninge.

13. Lejerens installations- og råderet

Der gælder samme regler om lejerens ret til at udføre henholdsvis installationer i samt individuelle forbedringer af det lejede (den individuelle råderet) som ved lejligheder, jf. almenlejelovens kapitel 8.

Installationsretten indebærer, at lejerer har nogle muligheder for selv at forbedre boligen. Lejerer skal selv betale for installationen og kan tage den med ved fraflytning. Der skal være tale om sædvanlige installationer, f.eks. komfur, køleskab og vaskemaskine. Lejerer skal give boligorganisationen besked om installationen, inden installationen foretages. Boligorganisationen kan sige nej til lejerens installation, hvis boligorganisationen kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Den individuelle råderet indebærer, at lejere har ret til at foretage forbedringer i lejligheden og få udbetalt en nedskrevet godtgørelse herfor ved fraflytning. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Der henvises til kapitel 18 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Når der er tale om installationer i eller forbedringer af fællesarealerne i et kollektivt bofællesskab, f.eks. køkkenet, forudsætter det, at lejerne i bofællesskabet er enige om, at de pågældende arbejder udføres. Godtgørelsen for sådanne råderetsarbejder fordeles ligeligt mellem lejerne.

Uenighed mellem lejerer og boligorganisationen om lejerens installations- og råderet afgøres af beboerklagenævnet.

14. Refusion af visse kommunale udgifter ved udlejning til flygtninge

Der gælder særlige refusionsregler ved udlejning af bl.a. familieboliger til flygtninge, jf. § 62. Reglerne gælder uanset, om der sker direkte udlejning eller udlejning efter forudgående kommunal anvisning. Ved direkte udlejning er det en forudsætning for refusion, at kommunen har godkendt den konkrete udlejning, jf. § 62, stk. 1, sidste pkt. Hvis kommunen ikke umiddelbart vil godkende den boligsøgende, som boligorganisationen vil udleje til, kan den boligsøgende klage efter § 61, jf. § 62, stk. 2.

De samme regler gælder ved udlejning af værelser i bofællesskaber, når der sker udlejning til flygtninge.

De udgifter, som er refusionsberettigede, er udgifter til tomgangsleje og istandsættelse ved fraflytning. Udgifterne refunderes af staten med 100 pct., jf. § 62, stk. 3. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter.

Når kommunen har afholdt udgifter til istandsættelse ved fraflytning, skal den pågældende flygtning betale det beløb, som kommunen har betalt til boligorganisationen, til kommunen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter den pågældendes økonomiske forhold, jf. § 62, stk. 4. Det forudsættes, at kommunen indbetaler de beløb, som den på dette grundlag får fra fraflyttede flygtninge, til staten.

15. Afvikling af et kollektivt bofællesskab

Det kan vise sig efter en periode, at der ikke længere er behov for et kollektivt bofællesskab, og at man derfor ønsker at afvikle bofællesskabet.

Hvis bofællesskabet er etableret ved en kommunal beslutning efter § 3, stk. 6, kan kommunen beslutte, at boligen fremover igen skal udlejes som en almen familiebolig. Boligorganisationen har som udgangspunkt ikke adgang til at opsige evt. tilbageværende lejere i den situation. Løsningen kan være, at kommunen tilbyder de pågældende lejere en anden bolig, som de kan acceptere, således at de flytter frivilligt.

Hvis der er tale om et bofællesskab, der er mærket som sådant, kan det kun nedlægges ved en aftale mellem boligorganisationen og kommunen. Der gælder det samme som anført ovenfor, hvis et eller flere af værelserne er lejet ud.

16. Bofællesskaber for personer med særlige sociale behov

Bofællesskaber for personer med særlige sociale behov er en anden type bofælleskab end kollektive bofællesskaber omfattet af § 3 som beskrevet ovenfor.

Efter § 51, stk. 2, kan en almen boligorganisation udleje familieboliger til kommunen til etablering af bofællesskaber for personer med særlige sociale behov. Herudover kan en boligorganisation med kommunens godkendelse udleje familieboliger til den nævnte slags bofællesskaber, jf. § 51, stk. 3.

Målgruppen er personer med særlige sociale behov. Den er ikke nærmere defineret i loven, men den antages at omfatte bl.a. hjemløse, personer med psykiske lidelser og førtidspensionister. Herudover kan flygtninge i integrationsfasen efter omstændighederne høre til målgruppen, men de anses ikke per automatik at have dette særlige sociale behov. Udgangspunktet må derfor være, at kommunerne placerer flygtninge i den type bofællesskab, som er møntet på alle typer boligsøgende, jf. afsnit 4, i det omfang kommunen i det hele taget vurderer et bofællesskab som en hensigtsmæssig boligplacering.

Beboerne i et bofællesskab efter § 51, stk. 2 og 3, skal være personer, der kan klare sig i eget hjem med støtte fra det sociale netværk, som bofællesskabet udgør, idet der samtidig kan ydes professionel hjælp fra kommunen. Behovet for professionel hjælp kan variere i omfang og tid, ligesom denne bofællesskabsform i visse tilfælde vurderes at kunne være et hensigtsmæssigt alternativ til ophold på institution eller at kunne udskyde tidspunktet herfor.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, den 10. maj 2016

MIKAEL LYNNERUP KRISTENSEN