

Morten Lund  
Almene Boliger  
Teknik og Miljøforvaltningen  
Københavns Kommune  
[by61@kk.dk](mailto:by61@kk.dk)

Dato april 2020  
1020-1780

Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00  
trm@trm.dk  
www.trm.dk

### **Vedr. genhusning i forbindelse med udviklingsplaner**

Københavns Kommune har rejst spørgsmål angående genhusning af beboere i hårde ghettoområder.

Bank Danske Bank  
reg. 0216 kt. 4069 065880  
EAN 5798000893429  
CVR 43265717

Transport- og Boligministeriet skal i den anledning oplyse, at reglerne om genhusning findes i lov om leje af almene boliger og skal ses i sammenhæng med reglerne om opsigelse.

Ifølge almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, kan udlejeren opsige lejeaftalen, når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. I nærværende brev lægges til grund, at betingelserne for at anse renovering af ejendommen for ombygning er opfyldt.

Ifølge almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, kan udlejeren opsige lejeaftalen, når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvis overdrages.

Som følge af § 27, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. er udlejeren dog forpligtet til at opsiges lejere i et hårdt ghettoområde, som ikke opfylder de af kommunalbestyrelsen fastsatte kriterier for udlejning af ejendomme, som afhændes til private købere.

Udlejers ret til at opsiges lejeaftalen modsvares af reglerne om genhusning.

### **Genhusning i forbindelse med ombygning (renovering)**

Hvis ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, kan udlejeren opsige lejeaftalen. I givet fald skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig, jf. § 86, stk. 1, 1. pkt.

Udlejer og lejer kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent eller midlertidig, men i tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom.

Har udlejeren besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejeren opsige lejeren, jf. § 86, stk. 1, 1. pkt. Udlejeren skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen.



Har udlejer besluttet, at genhusningen skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejeren, at lejeren midlertidigt kan overtage en anden bolig, jf. § 86, stk. 2, 1. pkt. Varer ombygningen i mere end 12 måneder, har lejeren dog ret til permanent genhusning. Hvis lejeren er midlertidigt genhuset, og hvis lejermålet ikke bliver beboeligt senest efter 12 måneder, kan lejeren vælge enten at få anvist den midlertidige erstatningsbolig som permanent erstatningsbolig, at få anvist en anden permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning.

Hvis udlejeren opsiger lejeaftalen på grund af ombygning, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt og boligen skal udlejes, jf. § 86, stk. 4. Hvis flere lejere er berettiget til at leje boligen, skal boligen først tilbydes den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen.

Opsiges en lejer på grund af ombygning skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger, jf. § 86, stk. 5.

### **Genhusning i forbindelse med salg i et hårdt ghettoområde**

Hvis udlejeren opsiger lejeaftalen i forbindelse med overdragelse af en ejendom som et led i en udviklingsplan, skal udlejeren tilbyde en erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde, jf. almenlejeloven § 86, stk. 1, nr. 2.

Ifølge lovforarbejderne kan opsigelse ske, når der er indgået en bindende aftale om overdragelse med en erhverver.

### **Hvilke regler gælder for genhusning?**

Det skal bemærkes, at der i almenlejelovens regler om opsigelse og genhusning ikke nævnes genhusning i forbindelse med implementering af en helhedsplan. Almenlejelovens bestemmelser om opsigelse og genhusning regulerer kun opsigelse og genhusning i forbindelse med ombygning. Udlejeren kan opsige lejeaftalen, hvis almindelige betingelser for opsigelse, som gælder for alle boligområder, på grund af ombygning er opfyldte.

Afgørende for udlejerens adgang til at opsige lejeaftalen med pligt til at tilbyde en erstatningsbolig er, om opsigelse sker på baggrund af en ombygning eller på baggrund af salg.

Reglerne om opsigelse og genhusning i forbindelse med ombygning skelner ikke mellem et hårdt, et udsat eller et ikke-udsat boligområde. Udlejerens opsigelsesret og genhusningspligt i forbindelse med ombygning er således ens, uanset hvor ejendommen er beliggende.



Reglerne om opsigelse og genhusning i forbindelse med salg indeholder en afgørende distinktion mellem et hårdt, et udsat eller et ikke-udsat boligområde. Det er kun boliger i et udsat boligområde, herunder et hårdt ghettoområde, som er omfattet af reglerne.

Selve reglerne er endvidere forskellige afhængig af, om der er tale om et udsat eller et hårdt ghettoområde. Kun sidstnævnte indebærer pligt til at opsiges en lejer, der ikke opfylder kommunalbestyrelsens kriterier, samtidig med, at genhusning skal finde sted i området. Hvis en overdragelse sker i et udsat boligområde, kan genhusning finde sted uden for området.

Implementering af en udviklingsplan kan indebære, at begge regelsæt skal anvendes. Hvis en udviklingsplan indebærer, at en del af boligerne skal ombygges, mens den anden del skal sælges, vil begge regelsæt således blive anvendt.

Reglerne ses udformet under forudsætning af, at en ejendom enten bliver ombygget eller solgt. Der findes således hverken i almenlejelovens bestemmelser om genhusningspligt eller lovforarbejderne nærmere regler hhv. overvejelser om, hvilke regler der skal finde anvendelse i forbindelse med opsigelse og genhusning af lejere, som bor i en ejendom, der skal ombygges i forbindelse med salg. Denne kombinerede/dobbelte indsats i forhold til en bolig må derfor ikke anses for udtrykkeligt at være reguleret i loven.

Det skal bemærkes, at udlejerens pligt til i forbindelse med salg at tilbyde en erstatningsbolig inden for et hårdt ghettoområde er en udtrykkeligt indskrænkning af udlejerens handlemuligheder og hermed en undtagelse i forhold til regler, der gælder for udsatte boligområder. Derfor skal den fortolkes restriktivt.

Hvis en udviklingsplan indebærer, at dele af en almen ejendom først skal ombygges og efterfølgende sælges eller ombygges i forbindelse med eller ombygges med henblik på salg kan dette ske som to tidsmæssigt adskilte eller (delvis) parallelle processer.

Man kan forestille sig, at udlejeren som led i implementering af en udviklingsplan beslutter at renovere en ejendom uden at sælge den efterfølgende. I dette tilfælde vil der ikke være tvivl om, at udlejerens genhusningspligt skal vurderes efter reglerne om genhusning i forbindelse med ombygning, jf. ovenfor.

Hvis udlejeren efter den gennemførte ombygning, som eksempelvis betyder, at nogle lejere vender tilbage til ejendommen, mens nogle vælger at blive permanent genhuset andet sted i kommunen, beslutter at sælge ejendommen, vil det være reglerne om genhusning i forbindelse med salg i et hårdt ghettoområde, der skal gælde for genhusning af de lejere, som bor i ejendommen.



Man kan endvidere forestille sig, at udlejeren indgår en aftale med en privat køber om salg af (dele af) en almen ejendom og at udlejeren i den forbindelse forpligter sig til at ombygge ejendommen før overtagelsen.

I denne situation vil det være nærmest at antage, at hele transaktionen skal opfattes som et salg, hvilket indebærer, at udlejerens opsigelsesadgang og genhusningspligt skal vurderes efter almenlejelovens regler om opsigelse og genhusning i forbindelse med salg.

Imellem de to situationer vil der kunne findes en række varianter, som efter en konkret vurdering af sagens omstændigheder vil tale for at det ene eller det andet regelsæt finder anvendelse.

Hvilke regler, der skal finde sted i disse situationer, vil altid forudsætte en konkret vurdering af den foreliggende situation. I denne vurdering vil bl.a. kunne indgå formålet med ombygningen, på hvilket tidspunkt udlejeren har truffet beslutning om ombygning og salg, forbindelse mellem ombygning og salg, status over aftale på opsigelsestidspunktet, tidsplanen, omgåelseshensyn m.v.

Idet der altid vil være tale om en konkret vurdering, vil den endelige afgørelse høre under domstolene.

Med venlig hilsen

Stine Klingenberg  
Kontorchef