

Ankestyrelsens brev til Lolland
Kommune

**Tilsynsudtalelse om Lolland Kommunes krav om fleksibel
udlejning og permanent genhusning i forbindelse med garanti for
lån til Boligforeningen [B]**

Ankestyrelsens tilsyn med kommuner og regioner vender hermed tilbage i sagen om Lolland Kommunes krav om fleksibel udlejning og permanent genhusning i forbindelse med garanti for lån.

Sagen har givet Ankestyrelsen anledning til at vurdere, om Lolland Kommunes praksis er i overensstemmelse med almenboliglovens regler om fleksibel udlejning og almenlejelovens regler om permanent genhusning.

Vi beklager den meget lange sagsbehandlingstid.

Resumé

Ankestyrelsen vurderer, at Lolland Kommune handler i strid med almenboligloven ved at stille krav om, at Boligforeningen [B] skal indgå aftale om fleksibel udlejning som betingelse for garanti for lån til renovering af Boligforeningen [B].

Vi vurderer også, at Lolland Kommune handler i strid med almenlejeloven ved at kræve permanent genhusning som betingelse for garanti for lån til renovering af Boligforeningen [B].

Vi beder byrådet i Lolland Kommune om inden to måneder at oplyse, hvad vores udtalelse giver byrådet anledning til.

1. april 2025
J.nr. 22-9894 og 22-49969

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr.:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid - reception:
man-fre kl. 9.00-15.00

Åbningstid - telefon:
man-tir kl. 9.00-15.00
ons lukket
tor-fre kl. 9.00-15.00

Sagens oplysninger

[A], Næstformand for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen [B], skrev til Ankestyrelsen den 16. februar 2022.

[A] oplyste, at Lolland Kommune i forbindelse med en garantistillelse ved en omfattende renovering af Boligforeningen [B] havde stillet krav om, at der skulle ske permanent genhusning, samt at førstegangsudlejning skulle ske ved fleksible udlæjningskriterier. [A] oplyste også, at kommunens krav var i strid med et svar fra daværende indenrigs- og boligminister af 6. juli 2021 (spørgsmål. nr. 278 af 24. juni 2021 til Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg).

Ankestyrelsen bad den 3. marts 2022 Lolland Kommune om en udtalelse.

Lolland Kommune sendte den 24. marts 2022 en udtalelse. Følgende fremgår blandt andet af udtalelsen:

"Kommunens udtalelse

Overordnet er der tale om en begunstigende forvaltningsakt, og det kommunale tilsagn er betinget af permanent genhusning og førstegangs udlejning via fleksible udlæjningskriterier. Såfremt vilkårene ændres, bortfalder det kommunale tilsagn således.

Formålet med den almene boligsektor er ifølge bemærkningerne til almenboligloven bl.a. at "tilvejebringe velfungerende boligområder med mangfoldighed og trivsel. Som led heri skal tendenser til social og etnisk ghettoisering modvirkes så effektivt og i så vidt omfang som muligt". De nævnte formål er bl.a. udmøntet i almenboliglovens §§ 5b-6e, hvor det fremgår at boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er socialt velfungerende og for at en varieret beboersammensætning søges fremmet. Videre fremgår det af § 6f, at boligorganisationen og kommunalbestyrelsen gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler skal arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Lolland Kommune skal derfor også søge de nævnte formål fremmet, herunder gennem vilkår for at meddele kommunegaranti.

Den kommunale betingelse om benyttelse af fleksible udlæjningskriterier ved 1. gangs udlejningen sigter mod at variere

beboersammensætningen, og kommunen vurderer således at det er et rimeligt vilkår i arbejdet for at realisere lovens formål og målsætninger for almene boligområder.

Lolland Kommune har betinget skema A tilsagnet – og dermed den kommunale garanti -at beboerne på tidsbestemte kontrakter tilbydes en permanent erstatningsbolig til opfyldelse af genhusningsopgaven.

[...]

Efter kommunens vurdering, vil boligerne ændre art efter ombygningen, og det vurderes derfor at almenlejelovens §86, stk. 5 ikke er opfyldt. Almenlejelovens §86, stk. 3 går på byggeperiodens længde, der såfremt ombygningen pågår i mere end 12 måneder, giver lejeret ret til genhusning efter stk. 2. Tidligere administrator har oplyst at den forventede byggetid vil være i 17 måneder, og i tilsvarende gennemførte sager i kommunen, har ombygningerne også strækket sig ud over de 12 måneder, og betingelsen om permanent genhusning er efter den kommunale vurdering med til at stille beboerne gunstigere ved at eliminere usikkerheden om genhusningsperiodens længde.

Konklusion

Lolland Kommune vurderer, at genudlejningskravet bidrager til samarbejdet omkring at fremme en varieret beboersammensætning, og dermed er inden for de i almenboligloven beskrevne formål, der derved søges fremmet. Desuden vurderer kommunen, at boligerne efter ombygning vil ændre art, hvorfor almenlejelovens §86, stk. 5 således ikke er opfyldt, og hvorfor Byrådet i Lolland Kommune kan stille som betingelse at udlejer beslutter at genhusningsformen skal være permanent. Kommunen betragter således begge forhold som lovlige betingelser for kommunens skema A-tilsagn til renoveringssagen og dermed bidrag i såvel kapitaltilførselssag som selvskyldnerkautionist i den kommunale garantistillelse.”

Ankestyrelsen bad den 20. juni 2022 det daværende Indenrigs- og Boligministeriet om en udtalelse om, hvorvidt det var i overensstemmelse med lovgivningen på ministeriets område at efterleve de betingelser, som Lolland Kommune havde stillet for at godkende den fysiske helhedsplan for omdannelsen af [B].

Følgende fremgår blandt andet af det daværende Indenrigs- og Boligministeriets udtalelse af 4. oktober 2022:

"3.Vedrørende kommunal garanti og driftsstøtte

3.1 Almenboliglovens § 91, stk. 13, 1. pkt. (kommunalbestyrelsens garanti for Landsbyggefondens renoveringsstøtte)

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 13, 1. pkt., at det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte efter stk. 1, 2 og 4 (renoveringsstøtte), at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån.

[...]

Der findes således hverken i selve bestemmelsen eller i forarbejderne nærmere angivelse af, hvilke betingelser kommunalbestyrelsen kan stille i forbindelse med behandling af en sag om garanti efter almenboliglovens § 91, stk. 13, 1. pkt.

3.2 Almenboliglovens § 97, stk. 1, 1.pkt. (kommunalbestyrelsens lån)

Det fremgår af almenboliglovens § 97, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen kan yde lån til almene boligafdelinger i kommunen til de i § 92, stk. 1, nævnte formål, såfremt kommunal støtte skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse.

[...]

Det fremgår således af bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at fastsætte lånets forretnings- og afdragsvilkår. Hverken bestemmelsen eller forarbejderne nævner andre betingelser, som kommunalbestyrelsen evt. kan stille i forbindelse med meddelelse af tilsagn om lån.

3.3 Almenboliglovens § 60 (fleksibel udlejning)

Det fremgår af almenboliglovens § 60, stk. 1, at kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation – for almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63 – kan indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.

Ifølge almenboliglovens § 60, stk. 3, træffer Indenrigs- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier i tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler efter stk. 1, 1. pkt. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.

[...]

Bestemmelsen i almenboliglovens § 60, stk. 3, indeholder en procedureregulering, som dels forhindrer en almen boligorganisation at nedlægge en veto mod en hensigtsmæssig løsning af de boligsociale problemer i en kommune, dels afskærer kommunalbestyrelsens ret til at beslutte at indføre ordningen imod boligorganisationens ønske.

I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen er det således indenrigs- og boligministeren, der skal foretage vurdering af, hvorvidt ordningen vedrørende fleksibel udlejning skal anvendes.

3.4 Retslitteratur

Ifølge retslitteratur er det almindelig antaget, at en forvaltningsmyndighed, der er overladt skønsmæssig beføjelse, og som kan meddele afslag, kan meddele tilladelse eller dispensation og i den forbindelse stille betingelser (som skal være opfyldt, inden tilladelsen opfyldes), tidsbegrænse vilkår (som skal overholdes, mens tilladelsen udnyttes), tidsbegrænse tilladelsen eller indsætte forbehold om tilbagekaldelse. Det gælder i alle tilfælde, at bibestemmelser skal overholde de almindelige retsgrundsætninger, herunder at de skal være saglige, proportionale og tilstrækkeligt bestemte, og at forvaltningen skal overholde lighedsgrundsætningen, jf. Forvaltningsret, Niel Fenger (red)., Jurist- og Økonomernes Forlag, 2018, s. 377.

Valg af en bestemt procedure kan have karakter af procesfordrejning, hvis der er tale om, at en foreskrevet procedure fravælges, f.eks. fordi den opfattes som besværlig eller tænkes at føre til et andet resultat end det, myndigheden gerne ser, eller hvis behandlingen af en sag trækkes i langdrag for at opnå et bestemt retligt eller faktisk resultat (kvalificeret forsinkelse). Hovedeksemplerne på det første er valget mellem diskretionær og

disciplinær afskedigelse og valget mellem dispensation fra en lokalplan og vedtagelse af en ny lokalplan. I begge tilfælde er den sidstnævnte fremgangsmåde mere omstændelig end den førstnævnte og kan medføre, at det alt andet lige bliver vanskelige eller måske umuligt at nå det resultat, som myndighederne helst ser, jf. Forvaltningsret, Niels Fenger (red)., Jurist- og Økonomernes Forlag, 2018, s. 353.

3.5 Overvejelser om kriterier og procesregler i almenboligloven

Indenrigs- og Boligministeriet finder, at hverken bestemmelserne i almenboliglovens § 60, § 91, stk. 13, og § 97 eller forarbejderne hertil nærmere angiver, om kommunalbestyrelsen som en betingelse for tilsagn om støtte i form af garanti eller lån kan stille et krav om, at boligorganisationen skal acceptere, at der indføres særlige udlejningskriterier (fleksibel udlejning) efter almenboliglovens § 60, stk. 1, i den afdeling, som støtten er rettet til.

Kommunalbestyrelsen kan efter ministeriets opfattelse knytte visse betingelser til sin afgørelse om tilsagn om garanti efter almenboliglovens § 91, stk. 13, og lån efter § 97, stk. 1.

Kommunalbestyrelsens fastsættelse af betingelser er dog ikke ubundet af retsregler. Ud over regler i den skrevne lovgivning, som er af betydning i sådanne tilfælde, er en kommune også ved fastsættelse af sådanne betingelser bundet af almindelige offentligretlige retsgrundsætninger, herunder kravet om saglighed i forvaltningen, proportionalitetsgrundsætningen og lighedsgrundsætningen.

Dette indebærer, at en kommune ved fastsættelse af sådanne betingelser alene kan varetage hensyn, som er saglige i forhold til den opgave, som det pågældende tilsagn vedrører, eller - for så vidt det ikke strider mod magtfordrejningsgrundsætningen - saglige i forhold til andre opgaver, som kommunen lovligt kan varetage.

Det beror således på en konkret vurdering, hvilke betingelser en kommune lovligt kan stille, ligesom det er en forudsætning, at sådanne krav fastsættes i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder andre regler i almenboligloven.

Spørgsmålet er herefter, om en betingelse, som isoleret set vil være saglig, kan stilles, hvis der i loven findes bestemmelser, som nærmere regulerer forhold, som betingelsen vedrører.

Når der i almenboligloven findes en procesregel, hvorefter uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af en aftale om fleksibel udlejning skal afgøres af indenrigs- og boligministeren, må det efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse overvejes, om kommunalbestyrelsen da vil kunne betinge sit tilsagn om støtte til renovering af, at boligorganisationen accepterer kommunalbestyrelsens forslag om indgåelse af aftale om fleksibel udlejning, selv om boligorganisationen er uenig med kommunalbestyrelsen.

I almenboligloven findes der regler om fleksibel udlejning, hvis anvendelse forudsætter en aftale mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation. Ordningen bygger på antagelsen om, at en boligafdelings dårlige situation kan forbedres ved at tiltrække ressourcestærke boligsøgende ved at give disse boligsøgende en fortrinsret til de ledige boliger forud for ventelisten.

Der er tale om en selvstændig ordning, hvis anvendelse ikke forudsætter, at der samtidig ydes økonomisk støtte til den pågældende boligafdeling eller at der foretages renoveringsarbejde.

Hvis kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation ikke kan enes om indgåelse af en aftale, er det ifølge almenboliglovens § 60, stk. 3, indenrigs- og boligministeren, der skal træffe afgørelse vedrørende fleksibel udlejning. Udgangspunktet for fleksible udlejningsregler er, at der er tale om et frivilligt kommunalt redskab, der er funderet på samarbejde og frivillige aftaler mellem parterne på basis af en fælles forståelse af problemerne.

Formålet med bestemmelsen vedrørende indenrigs- og boligministerens kompetence til at afgøre en tvist mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation vedrørende indgåelse af en aftale om fleksibel udlejning er ifølge lovforarbejderne alene at sikre, at en enkelt boligorganisation ikke reelt kan nedlægge veto mod en hensigtsmæssig løsning af de boligsociale problemer i en kommune ved f.eks. at nægte at indgå i en samlet aftale for et område eller ved kun at kunne tilslutte sig delvist.

Ministeriets afgørelse sker efter høring af parterne samt på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden. Ministeriets afgørelse baserer sig på en konkret vurdering i hver enkelt tilfælde, hvori indgår parternes synspunkter, det givne boligområdes særlige situation, den samlede boligsituation i den pågældende kommune, karakteren og indholdet af de særlige kriterier, ligesom der lægges vægt på antallet af boligsøgende på ventelisten til de(n) pågældende afdelinger i forbindelse med fastsættelsen af omfanget af udlejning efter særlige kriterier.

Forvaltningsprocessuelle forskrifter er som udgangspunkt ufravigelige, jf. U 2005.616H. Når et forhold er reguleret i almenboligloven, herunder fastsat klare procedure- og kompetenceregler, kan kommunalbestyrelsen efter ministeriets opfattelse ikke som betingelse for et tilsagn om støtte til renovering kræve, at forholdet reguleres på en anden måde end det fremgår af loven.

En betingelse om, at den almene boligorganisation – når denne er uenig med kommunalbestyrelsen om indgåelse af aftale om fleksibel udlejning – skal indgå aftale om fleksibel udlejning for at modtage støtte i form af kommunal garanti eller lån i forbindelse med renovering af afdelingen, vil efter ministeriets opfattelse være i strid med almenboliglovens § 60, stk. 3, hvorefter uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler om fleksibel udlejning skal afgøres af indenrigs- og boligministeren.

Reglerne om fleksibel udlejning giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgår en aftale om udlejning efter særlige regler. Når parterne er uenige herom, er det ifølge de gældende regler indenrigs- og boligministeren, der skal træffe afgørelse om indgåelse af aftale. Denne procedure- og kompetenceregel kan efter ministeriets opfattelse ikke fordrejes ved at stille som en betingelse for kommunens tilsagn om støtte (garanti eller lån), at den almene boligorganisation imod sin vilje skal indgå aftale om udlejning efter særlige udlejningskriterier (fleksible udlejningsregler). Det vil fratage indenrigs- og boligministeren den af lovgiveren tilkendte ret til at beslutte, om fleksibel udlejning i en konkret tilfælde skal anvendes, når kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation ikke kan enes herom.

[...]

Afgørende må dog være, at tilsagnet om støtte ikke må betinges af, at der indgås en aftale om fleksibel udlejning, hvis den almene boligorganisation og kommunalbestyrelsen ikke er enige herom. I givet fald kan kommunalbestyrelsen anmode indenrigs- og boligministeren om at træffe afgørelse om tvisten, hvis kommunalbestyrelsen finder, at fleksibel udlejning skal finde anvendelse.

4. Vedrørende genhusning

4.1 Almenlejelovens § 86, stk. 5 (genhusning)

Det fremgår af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, at udlejeren kan opsig lejeaftalen, når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. I almenlejelovens § 86, stk. 1, er fastsat regler om, at opsiges lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejer en erstatningsbolig. Det følger endvidere af almenlejelovens § 86, stk. 2 og 3, at det er op til udlejeren at beslutte, om genhusningen skal være midlertidig eller permanent.

Det følger endvidere af almenlejelovens § 86, stk. 5, *at opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejer en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger.*

[...]

Det centrale spørgsmål i uenigheden mellem beboerne i [B] og Lolland Kommune beror således på en konkret vurdering af, om der efter ombygningen af [B] kan tilbydes en lejlighed "af samme art som den opsagte".

Som det fremgår af det ovenfor anførte, er udtrykket "en bolig af samme art" ikke nærmere defineret i forarbejderne til bestemmelserne i gældende almenlejelov § 86, stk. 5, og lejelovens § 174, stk. 2. Ministeriet er endvidere ikke bekendt med retspraksis, som kan anvendes som fortolkningsbidrag i den konkrete sag.

Det skal endvidere bemærkes, at reglerne i almenlejelovens § 86, stk. 5, og lejelovens § 174, stk. 2, kan ikke fraviges ved aftale.

[...]

4.2 Overvejelser om forholdet mellem regler om genhusning og fleksibel udlejning i almenboligloven

Som det fremgår af daværende indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Beks besvarelse af 6. juli 2021 af Indenrigs- og Boligudvalgets spørgsmål 278, alm. del, indebærer bestemmelsen i almenlejelovens § 86, stk. 5, efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at lejereren har ret til at få tilbud om at vende tilbage til en bolig i den pågældende afdeling, hvis der efter ombygning udlejes boliger *af samme art som den opsagte*.

Det fremgår endvidere af besvarelsen, at baggrunden for disse regler er, at det er lejerne selv, som via en flertalsbeslutning på afdelingsmødet beslutter, at der skal foretages en ombygning af boligerne. Dette tilsiger, at de lejere, som har godkendt ombygningen, også skal have glæde af ombygningen efterfølgende.

Daværende indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek har i besvarelse af 29. oktober 2021 af Indenrigs- og Boligudvalgets spørgsmål 14, alm. del, som også omhandler renoveringen af [B], supplerende oplyst, at reglen i almenlejelovens § 86, stk. 5, indebærer, at "lejereren 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."

Det fremgår videre af denne besvarelse, at reglerne om lejerens ret til at få tilbudt en bolig i den fraflyttede ejendom således går "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 pågældende 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.”.

Indenrigs- og Boligministeriet kan supplerende oplyse, at reglerne i almenlejeloven regulerer forholdet mellem lejeren og udlejer, men ikke forholdet mellem lejerne og kommunen.

Kommunen kan efter ministeriets opfattelse dog ikke stille betingelser til udlejerens udlejning af boligerne efter renoveringen, som strider mod regler i almenlejeloven.

Sammenfattende skal Indenrigs- og Boligministeriet meddele, at ministeriet som ovenfor nævnt alene kan afgive en generelt vejledende udtalelse om forståelsen af almenlejelovens § 86, stk. 5. Ministeriet kan derimod ikke konkret vurdere, om der efter ombygningen af ejendommen i [B] vil være tilvejebragt boliger ”af samme art” som de opsagte.”

[C] og [D] skrev den 3. november 2022 til Ankestyrelsen.

[C] og [D] oplyste, at byrådet i Lolland Kommune havde vedtaget at godkende en genhusningsplan for Boligorganisationen [B] på et byrådsmøde den 30. august 2022. [C] og [D] oplyste også, at byrådet efter deres vurdering ikke havde kompetence til at tilføje et vilkår for genhusning efter almenboligloven.

Ankestyrelsen bad den 11. oktober 2022 Lolland Kommune om en supplerende udtalelse på baggrund af svaret fra Indenrigs- og Boligministeriet. Vi bad Lolland Kommune redegøre for, om Lolland Kommunes betingelser for at godkende den fysiske helhedsplan for [B] efter kommunens opfattelse var i overensstemmelse med lovgivningen på området.

Lolland Kommune sendte den 8. maj 2023 en supplerende udtalelse. Følgende fremgår blandt andet af udtalelsen:

”Opsamling

Lolland Kommune er forpligtet til at agere økonomisk ansvarligt, herunder at vurdere konsekvenserne af et givent projekt, som forpligter kommunen økonomisk, som det er tilfældet med fysiske

helhedsplaner. Kommunen vurderer således ethvert projekt i forhold til hvorvidt, det er et projekt, kommunen tror på eller ej i forhold til løsning af et givent problem. Og på baggrund heraf forbeholder kommunen sig retten til at vælge, hvorvidt projektet enten kan godkendes og dermed belaste den kommunale økonomi, eller om projektet skal forkastes.

Lolland Kommune vurderer grundlæggende at det er lovligt at stille krav om at alle lejere på tidsubegrænsede lejekontrakter opsiges og genhuses permanent, da almenlejelovens §85, stk. 1 vurderes at være opfyldt og der efter ombygningen ikke vurderes at være tale om boliger af samme art, dersom etageboliger bliver til rækkehuse. Desuden er der principielt ikke noget bevaret i bebyggelsen, der bliver nedrevet til fundament og der kommer helt nye moduler oven på. Ingen af bebyggelsens lejemål vil således bevare sin karakter, da det ikke vil være muligt at identificere de nuværende lejemål i den renoverede afdeling.

I den konkrete sag har kommunen valgt at imødekomme udlejers indstilling om genhusningsvilkår. Kommunen har vurderet lovligheden i de genhusningskriterier, der blev foreslået af boligselskabet 12. august 2023: beboere på 1. sal har uomtvisteligt ikke nogen bolig af samme art, at komme tilbage til, da disse boligtyper helt forsvinder med renoveringen. Det ses således som et validt kriterium, at disse tilbydes permanent genhusning. Beboere, der er flyttet ind efter godkendelsen af skema A, er for den store dels vedkommende lejere på midlertidige kontrakter, hvorfor der ikke er krav om genhusning overhovedet, og der desuden er tale om en binær automatik i udmåling om, hvorvidt beboer opfylder kriteriet eller ej, og således ikke underkastes et skøn.

Der er enighed mellem kommune og boligselskab om, at genhusningsformål går forud for den ordinære udlejning. Ydermere er der enighed om såvel udlejning efter fleksible udlejningskriterier for så vidt angår førstegangsudlejningen og den efterfølgende løbende udlejning. Af ministeriets redegørelse fremgår, at der kan være sagligt at inddrage spørgsmålet om udlejningsværktøjet fleksibel udlejning, og at det er op til parterne at bestemme – det er kun ved tvist herom, at Social- og Boligministeren skal træffe afgørelse.”

Ankestyrelsen bad den 17. august 2023 Byrådet i Lolland Kommune om en supplerende udtalelse. Vi bad Lolland Kommune om særligt at redegøre for, hvilke betingelser kommunen havde stillet i forbindelse med den nye godkendelse af den fysiske helhedsplan for [B]. Vi bad også byrådet i Lolland Kommune om at redegøre for kommunens rolle i forbindelse med udarbejdelsen af de nye genhusningskriterier. Vi bad videre byrådet i Lolland Kommune om at redegøre for antallet af lejemål i [B], som var udlejet på midlertidige lejekontrakter, antallet af lejemål udlejet på almindelige lejekontrakter efter oktober 2020 og antallet af lejemål på første sal. Vi bad i den forbindelse kommunen om at redegøre for, hvorfor beboere med almindelige lejekontrakter, der var flyttet ind efter oktober 2020, ikke blev tilbudt at flytte tilbage til [B], og hvordan lejemålene på første sal adskilte sig fra lejemålene i stueplan.

Endelig bad vi byrådet i Lolland Kommune om at redegøre for kommunens rolle i forbindelse med indgåelse af aftalen om fleksibel førstegangsudlejning, herunder hvem der havde indgået aftalen, hvordan aftalen var indgået, og om indgåelse af aftalen var en betingelse for at godkende den nye helhedsplan for [B].

Lolland Kommune sendte den 26. september 2023 en supplerende udtalelse. Følgende fremgår blandt andet af udtalelsen:

"Besvarelse:

Kommune, boligorganisation og administrator har ved flere møder drøftet genhusningsprincipper i forbindelse med gennemførsel af den fysiske helhedsplan.

Kommunens udgangspunkt var, at dersom afdelingen nedrives til fundament for at blive erstattet af modulbyggeri, er der tale om at almenlejelovens bestemmelse i §85 stk. 1 er opfyldt. Udlejer kan således opsigte lejeaftalen. I forhold til vurdering af genhusningsspørgsmålet, og i tidligere anførte partshøringer, har kommunen vurderet at bolig**arten ændres** ved at lejemålene går fra at ligge i en etageboligbebyggelse til rækkehusbebyggelse. Boligerne er aktuelt anført som etageboliger i BBR.

Indenrigs og Boligministeriet anfører i den vejledende udtalelse fra 4. okt. 2022, at "af samme art som det opsagte" ikke er nærmere defineret i forarbejderne til bestemmelserne i gældende lovgrundlag, og at ministeriet desuden ikke er bekendt med retspraksis, som kan anvendes som fortolkningsbidrag.

Daværende boligminister svarer spørgsmålsstiller i svar af 29. okt. 2021, at "udgangspunktet må være, at hvis en beboelseslejlighed bevarer sin karakter efter ombygningen, skal den tilbydes den opsagte lejer". Det er Kommunens skøn, at dersom bebyggelsen rives ned til fundament og erstattes af nye moduler, vil der ikke være nogen at afdelingens boliger bevarer karakter, da der i sagens natur ikke vil være noget bevaret. Således vil udlejer kunne beslutte at alle lejere genhuses permanent.

[...]

Endvidere beder Ankestyrelsen byrådet i Lolland Kommune om at *redegøre for, hvorfor beboere med almindelige lejekontrakter, der er flyttet ind efter oktober 2020, ikke tilbydes at flytte tilbage til [B], og hvordan lejemålene på første sal adskiller sig fra lejemålene i stueplan.*

Besvarelse:

Helhedsplanen betyder at der i afdelingen efter gennemførslen vil være halvt så mange lejemål som i dag. Det betyder således at udlejer ved de midlertidigt genhusede lejere skal beslutte, hvem der har fortrinsret til at komme tilbage til afdelingen, når der totalt set er færre lejemål end der er borgere, der ønsker at komme retur. Skæringsdatoen er sagligt begrundet i, at lejere, der er indflyttet efter skema A godkendelsen i okt. 2020 dels må forventes at være bekendte med, at området skal omdannes, og dels vil de i kraft af den korte anciennitet have en ringere indbyrdes stilling, end lejere med en længere anciennitet.

Lejemålene på 1. sal forsvinder med omdannelsen, og der vil således ikke være lejemål af samme art.

Ankestyrelsen beder også byrådet i Lolland Kommune om at *redegøre for, kommunens rolle i forbindelse med indgåelsen af aftalen om fleksibel førstegangsudlejning, herunder hvem der har indgået aftalen, hvordan aftalen er indgået, og om indgåelsen af aftalen var en betingelse for at godkende den nye helhedsplan for [B].*

Besvarelse:

Som nævnt har der været en møderække mellem kommune, boligorganisation og dennes administratorer. På disse møder er der

drøftet fleksibel udlejning ved 1. gangs udlejning. Der har ikke været uenighed mellem parterne omkring benyttelsen af udlejningsværktøjet, blot hvornår det er relevant. Med kommunens godkendelse af de af boligorganisation og administrator fremsendte bud på genhusningskriterier, er der tale om 1. gangs udlejning i det tilfælde:

- At der er færre midlertidigt genhusede lejere, der returnerer end der er lejemål, hvorfor de ledige lejemål vil udlejes efter de fleksible udlejningskriterier.
- Udlejningen der følger umiddelbart efter en af de genhusede lejere, fraflytter deres lejemål i det omdannede [B].

Herefter vil udlejningen følge den vedtagne udlejningsaftale mellem kommune og samtlige boligorganisationer i kommunen. Aftalen om fleksible udlejningskriterier ved 1. gangs udlejningen har ikke været et kommunalt krav til godkendelsen af helhedsplanen, men en kommunal betingelse for at stille garanti for lån. Jf. almenboligloven skal boligorganisationen drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er socialt velfungerende og for at en varieret beboersammensætning søges fremmet, og desuden at boligorganisationen og kommunalbestyrelsen gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler skal arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Lolland Kommune har således søgt almenboliglovens fastsatte formål fremmet, herunder gennem vilkår for at meddele kommunegaranti."

Ankestyrelsen bad den 3. juli 2024 det daværende Social- Bolig- og Ældreministerium (nu Social- og Boligministeriet) om en udtalelse om, hvorvidt Lolland Kommunes udtalelser vedrørende kommunens betingelser i forbindelse med godkendelse af helhedsplan, kravet om førstegangsudlejning, kommunens rolle i forbindelse med udarbejdelsen af genhusningskriterier og aftalen om fleksibel førstegangsudlejning var i overensstemmelse med ministeriets forståelse af lovgivningen på ministeriets område.

Følgende fremgår blandt andet af udtalelsen af 30. oktober 2024 fra Social- og Boligministeriet:

"Social- og Boligministeriet bemærkninger

Ad 1) betingelser i forbindelse med helhedsplan og ad 2) krav i forbindelse med førstegangsudlejning og aftale om fleksibel førstegangsudlejning

Ankestyrelsen har anmodet Social- og Boligministeriet om at svare på, hvorvidt kommunalbestyrelsen i forbindelse med henholdsvis godkendelse af en helhedsplan og en garantistillelse kan fastsætte vilkår i form af betingelse om, at en boligorganisation skal indgå en aftale om fleksibel udlejning.

Ankestyrelsen har endvidere anmodet Social- og Boligministeriet om at forholde sig til proceduren omkring Lolland Kommunes garantistillelse og indgåelse af aftale om fleksibel udlejning.

Indledningsvist henvises der til det daværende Indenrigs- og Boligministeriums vejledende udtalelse i sagen af 4. oktober 2022 punkt 3.3.

Social- og Boligministeriet opfatter Lolland Kommunes supplerende udtalelse således, at kommunen ikke har stillet et krav vedrørende aftale om fleksibel udlejning i forbindelse med godkendelsen af helhedsplanen. Aftalen om fleksibel udlejning har ifølge kommunen været en betingelse for at stille garanti for lån. Et mindretal i byrådet har dog oplyst, at aftalen om fleksibel førstegangsudlejning også blev stillet som et krav fra Lolland Kommune i forbindelse med godkendelse af helhedsplanen.

For så vidt angår proceduren vedrørende indgåelse af en aftale om fleksibel udlejning, kan ministeriet oplyse, at en aftale om fleksibel udlejning kan indgås mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation. Som den almene boligorganisation forstås den organisation, som den boligafdeling, som aftalen handler om, er en del af.

Social- og Boligministeriet lægger efter det oplyste til grund, at boligorganisationen og kommunalbestyrelsen ikke var enige om at indgå en aftale om fleksibel udlejning i henhold til almenboliglovens § 60, stk. 1.

Efter ministeriets opfattelse skal en kommune, når denne ikke kan indgå en frivillig aftale med en boligorganisation om fleksibel udlejning, men stadigvæk finder, at der er behov for, at udlejning sker efter særlige kriterier, anmode social- og boligministeren om at træffe afgørelse om udlejning efter særlige kriterier i henhold til almenboliglovens § 60, stk. 3.

Et vilkår, som indebærer, at boligorganisationen ufrivilligt (herunder ved parternes uenighed) skal anvende særlige udlejningskriterier, vil stride imod lovens ordning om fleksibel udlejning, idet loven giver social- og boligministeren kompetencen til at træffe afgørelse om fleksible udlejning efter kommunalbestyrelsens evt. anmodning.

Lolland Kommunes henvisning til almenboliglovens regler om formål kan ikke føre til andet resultat, idet almenboliglovens § 60, stk. 3, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at anmode social- og boligministeren om at forholde sig til sagen. Flexibel udlejning kan indføres uafhængigt af evt. renoveringssager, garantistillelse eller andet.

Hvorvidt der er behov for at anvende ordningen vedrørende fleksibel udlejning, er i tilfælde af de lokale parters uenighed en vurdering, der skal foretages af social- og boligministeren efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden.

Lolland Kommune har anført, at det ovennævnte vilkår blev fastsat med henblik på at styrke beboersammensætningen.

Social- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende ordning om fleksibel udlejning er indført med henblik på at styrke beboersammensætning i en boligafdeling, hvor der er behov herfor. Når der i loven præcis reguleres proceduren, de lokale parters og social- og boligministerens kompetencer i forbindelse med indgåelse af en aftale om fleksibel udlejning, kan kommunalbestyrelsen efter ministeriets opfattelse ikke i forbindelse med garantistillelse stille vilkår, som er i strid med lovens ordning og dennes karakter.

Aftale om fleksible udlejningskriterier, hvis formål er at styrke beboersammensætningen, kan indgås mellem boligorganisationen og kommunen uafhængigt af en helhedsplan, garantistillelse, renoveringsstøtte m.v. Det er således også unødvendigt at betinge en garanti af, at boligorganisationen indgår en aftale om fleksible udlejningskriterier. Den i almenboligloven fastsatte procedure skal dog altid overholdes.

Ad 3) Udarbejdelse af "genhusningskriterier"

Ankestyrelsen har anmodet Social- og Boligministeriet om at forholde sig til, om det er i overensstemmelse med ministeriets forståelse af lovgivningen, at Lolland Kommune, om sin rolle i forbindelse med udarbejdelsen af nye genudlejningskriterier, den 26. september 2023 blandt andet har anført, at fordi afdelingen nedrives til fundament – og erstattes af modulbyggeri – er almenlejelovens § 85, stk. 1, opfyldt.

Af Lolland Kommunes besvarelse (gengivet i Ankestyrelsens brev side 4) fremgår blandt andet:

*"Det er Kommunens skøn, at dersom bebyggelsen rives ned til fundament og erstattes af nye moduler, vil der ikke være nogen at afdelingens boliger bevarer karakter, da der i sagens natur ikke vil være noget bevaret. Således vil udlejer kunne beslutte at alle lejere genhuses permanent. Det var kommunens ønske, da det i vidt omfang muliggjorde *"tilvejebringe[lse af] velfungerende boligområder med mangfoldighed og trivsel. Som led heri skal tendenser til social og etnisk ghettoisering modvirkes så effektivt og i så vidt omfang som muligt"*.*

Indledningsvist henvises der til det daværende Indenrigs- og Boligministeriums vejledende udtalelse i sagen af 4. oktober 2022 punkt 4.1-4.2. Det bemærkes endvidere, at almenlejelovens regler regulerer forholdet mellem lejer og udlejer. Loven regulerer derimod ikke forholdet mellem kommunen og udlejer.

I henhold til almenlejeloven § 86, stk. 5, skal en lejer, der er opsagt som følge af, at boligen er nedrevet, tilbydes at leje en bolig "af samme art som det opsagte", hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger. Bestemmelsen indeholder ingen undtagelser.

Ministeriet henviser til forarbejderne til den oprindelige vedtagelse af almenlejelovens § 86, stk. 5 (daværende lejelov, jf. lov nr. 254 af 14. juni 1951, § 68, stk. 2), som også er gengivet i den vejledende udtalelse af 4. oktober 2022:

"Indrettes der imidlertid i den ombyggede eller nyopførte ejendom lejligheder til udlejning, forekommer det rimeligt, om der til gengæld vises den opsagte lejer det hensyn, at han får adgang til at opnå et lejemål i ejendommen, såfremt han ønsker dette. Det ses ikke, at hensynet til udlejeren på afgørende måde taler imod en sådan ordning, såfremt lejeren ikke kan kræve at få lejemålet på

gunstigere vilkår end andre. Man har derfor foreslået, at den opsagte lejer får en vis fortrinsadgang til lejemål i den ændrede eller nyopførte ejendom."

Det er derfor Social- og Boligministeriets vurdering, at en almen udlejer, der river ejendomme ned, således at der kan bygges nyt, ikke kan undgå at skulle tilbyde lejereren at flytte ind i det nye "af samme art som det opsagte". Det bemærkes i den forbindelse, at det er underordnet, hvorvidt der sker delvis nedrivning eller fuldstændig nedrivning, idet det væsentlige heri er, at der sker efterfølgende genopbygning.

Begrebet "genopbygning" skal i denne forbindelse forstås bredt. Genopbygning betyder ikke, at der skal ske en opbygning af ejendommen som den så ud tidligere, men blot at der skal bygges nye almene lejemål på samme jordstykke (matrikelnummer).

Lolland Kommunes argumentation om, at der "rives ned til fundament og erstattes af nye moduler" gør ikke i sig selv, at lejerne ikke skal have tilbudt et lejemål i det nyopførte "af samme art som det opsagte".

Som det fremgår af den vejledende udtalelse af 4. oktober 2022, er begrebet "samme art som det opsagte" ikke nærmere defineret i forarbejderne, ligesom der ikke er retspraksis herom. Ministeriet skal på den baggrund henvise til retslitteraturen, der fremgår af den vejledende udtalelsses side 11 og 12.

Det bemærkes dog, det er ministeriets opfattelse, at der ved genopbygning af boliglejemål skal meget til, førend det kan siges, at de genopbyggede lejemål ikke er "af samme art som det opsagte". Det bemærkes samtidig, at lejerne ikke har krav på at overtage det nye lejemål under de tidligere vilkår, men at lejeren må betale den nye leje.

Som følge af, at der ikke foreligger retspraksis på området, og som følge af, der ved lovens behandling ikke er skabt klarhed over, hvad der præcist menes med "af samme art som det opsagte", er en konkret afgørelse om, hvorvidt lejerne skal have tilbudt lejemålene i det genopførte overladt til domstolene.

Som nævnt regulerer almenlejelovens regler forholdet mellem lejer og udlejer, og ikke forholdet mellem kommunen og udlejer. Det er

dog fortsat ministeriets opfattelse, som også fremgår af den vejledende udtalelse side 12, at kommunen ikke kan stille betingelser til udlejers udlejning af boligerne efter genopbygningen, som strider imod almenlejeloven.”

Reglerne

Følgende fremgår af almenboliglovens § 60 stk. 1 og stk. 3 om kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisations aftale om særlige udlejningskriterier:

”§ 60. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.
[...]

Stk. 3. I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler efter stk. 1, 1. pkt., træffer Social- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefondens.

Følgende fremgår af almenlejelovens § 85 stk. 1 om opsigelse af lejere i forbindelse med nedrivning eller ombygning af det lejede:

”§ 85. Udlejeren kan opsig lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
[...]

Følgende fremgår af almenlejelovens § 86 om genhusning:

”§ 86. Kan en lejer opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Det samme gælder ved opsigelse efter § 85, stk. 1, nr. 2. For beboere i sådanne ejendomme, der er eller har været en del af et omdannelsesområde, jf. § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., hvor overdragelsen sker som et led i en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., kan der dog alene tilbydes

erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde. Udlejer og lejer kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent, jf. stk. 2, eller midlertidig, jf. stk. 3. I tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom.

Stk. 2. Har udlejer efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejer opsige lejer. Udlejer skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejer at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejer er indforstået hermed. Udlejer skal samtidig tilbyde at dække lejers rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Udlejer og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejers forpligtelser efter 2. pkt.

Stk. 3. Har udlejer efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejer, at lejer midlertidigt kan overtage en anden bolig. Varer ombygningen i mere end 12 måneder, har lejer dog ret til genhusning efter stk. 2. Hvis lejer er midlertidigt genhuset, og hvis lejemålet ikke bliver beboeligt senest efter 12 måneder, kan lejer vælge enten at få anvist den midlertidige erstatningsbolig som permanent erstatningsbolig, at få anvist en anden permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning. Udlejer og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejers forpligtelser efter 1. pkt.

[...]

Stk. 5. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejer samtidig med opsigelsen tilbyde lejer at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger.

[...]”

Sådan vurderer vi sagen

Om fleksibel udlejning

Ankestyrelsen vurderer, at Lolland Kommune handler i strid med lovgivningen ved at stille krav om, at Boligforeningen [B] skal indgå aftale om, at der skal ske udlejning efter særlige udlejningskriterier

(fleksibel udlejning) som betingelse for kommunens garantistillelse for lån til renovering af Boligforeningen [B].

Det følger af almenboliglovens § 60, stk. 1, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan indgå en aftale om fleksibel udlejning. Det følger af almenboliglovens § 60, stk. 3, at Social- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om fleksibel udlejning i tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Vi lægger vægt på, at Lolland Kommune har oplyst, at kommunen i forbindelse med garantistillelse har stillet krav om, at der skulle ske førstegangsudlejning efter endnu ikke aftalte fleksible udlejningskriterier.

Vi lægger vægt på, at det fremgår af udtalelsen af 30. oktober 2024, at det er Social- og Boligministeriets vurdering, at et vilkår, som indebærer, at en boligorganisation ufrivilligt skal anvende særlige udlejningskriterier, vil stride mod lovens ordning om fleksibel udlejning. Social- og Boligministeriets lægger i den forbindelse vægt på, at det efter loven er social- og boligministeren, som har kompetencen til at træffe afgørelse om fleksibel udlejning, når kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ikke kan indgå en frivillig aftale.

Vi lægger videre vægt på, at det fremgår af udtalelsen af 30. oktober 2024, at det også er Social- og Boligministeriets opfattelse, at en kommunalbestyrelse ikke i forbindelse med garantistillelse kan stille vilkår, som er i strid med lovens ordning og dennes karakter.

På baggrund af ovenstående er det Ankestyrelsens vurdering, at Lolland Kommunes vilkår om fleksibel udlejning som betingelse for garantistillelse ikke er i overensstemmelse med almenboliglovens § 60, stk. 1 og stk. 3.

Vi er opmærksomme på, at Lolland Kommune oplyser, at boligorganisationen og kommunalbestyrelsen var enige om at indgå en aftale om fleksibel udlejning, og at kommunen er enig med ministeriet i, at en uenighed om fleksible udlejningskriterier skal indbringes for boligministeren.

Det ændrer dog ikke på vores vurdering. Det er Ankestyrelsens opfattelse, at en frivillig aftale om fleksible udlejningskriterier mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal indgås, uden at

aftalens indgåelse samtidig er en betingelse for, at kommunalbestyrelsen vil stille garanti for et lån til boligorganisationen.

Om permanent genhusning

Ankestyrelsen vurderer, at Lolland Kommune handler i strid med lovgivningen ved at stille krav om, at der skal ske permanent genhusning af beboere på 1. sal i [B] i forbindelse med kommunens garantistillelse for lån.

Det følger af almenlejelovens § 86, stk. 5, at en lejer, der er opsagt som følge af, at boligen er nedrevet, skal tilbydes at leje en bolig af samme art som det opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger.

Det fremgår af forarbejderne til den oprindelige vedtagelse af almenlejelovens § 86, stk. 5 (daværende lejelovens § 68, stk. 2, jf. lov nr. 254 af 14. juni 1951), at en opsagt lejer bør få adgang til at opnå et lejemål i den ombyggede eller nyopførte ejendom, og at hensynet til udlejer ikke på afgørende måde taler imod en sådan ordning, da lejeren ikke kan kræve at få lejemålet på gunstigere vilkår end andre.

Vi lægger vægt på, at Lolland Kommune har oplyst, at kommunen har stillet krav om, at alle lejere på tidubegrænsede lejekontrakter, som boede på førstesal i [B] skulle permanent genhuses. Lolland Kommune har også oplyst, at bebyggelsen ved gennemførslen af helhedsplanen vil skifte art fra etagebyggeri til rækkehusboliger, og at der dermed ikke er boliger "af samme art" efter ombygningen.

Vi lægger også vægt på, at det er Social- og Boligministeriets vurdering, at en almen udlejer, der river ejendomme ned, således at der efterfølgende sker genopbygning, ikke kan undgå at skulle tilbyde lejeren at flytte ind i det nye "af samme art som det opsagte". Det er ministeriets vurdering, at "genopbygning" skal forstås bredt, og ikke kræver, at ejendommen skal opbygges, som den så ud tidligere, men blot at der skal bygges nye almene lejemål på samme jordstykke.

Vi lægger i den forbindelse vægt på, at det er Social- og Boligministeriets vurdering, at der ved genopbygning af boliglejemål skal meget til, førend det kan siges, at de genopbyggede lejemål ikke er "af samme art som det opsagte".

Vi lægger endelig vægt på, at det er Social- og Boligministeriets opfattelse, at en kommune ikke kan stille betingelser til udlejers

udlejning af boligerne efter genopbygningen, som strider mod almenlejeloven, selvom loven alene regulerer forholdet mellem lejer og udlejer.

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at der ved nedrivning af 84 almene familieboliger og efterfølgende genopbygning af 43 almene familieboliger i [B] tilvejebringes boliger af samme art, uagtet at der er tale om en omdannelse fra etagebebyggelse til rækkehusbebyggelse.

På baggrund af ovenstående er det Ankestyrelsens vurdering, at Lolland Kommunes krav om, at der skulle ske permanent genhusning af beboere på 1. sal i [B] i forbindelse med kommunens garantistillelse for lån ikke var i overensstemmelse med almenlejelovens § 86, stk. 5.

Vi beder om byrådets bemærkninger til vores udtalelse

Ankestyrelsen beder byrådet i Lolland Kommune om inden to måneder at oplyse, hvad vores udtalelse giver byrådet anledning til.

Vi offentliggør denne udtalelse på www.ast.dk i anonymiseret form.

Ankestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Det står i § 48, stk. 1, i kommunestyrelsesloven.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser. Det står i § 50 i kommunestyrelsesloven.

Venlig hilsen

Emil Kristian Gøhrn Olsen

Kopi er sendt til:

[A]

[C]

[D]

Vi har anvendt:

Lov om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven), senest bekendtgjort ved lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024

Lov om almene boliger m.v. (almenboligloven), senest bekendtgjort ved lovbekendtgørelse nr. 1171 af 11. november 2024.

Lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), senest bekendtgjort ved lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019.