



Notat om mulighederne for at sælge almene ældreboliger på Kirkegade 2 i Oksbøl til privat udlejning eventuel med kommunal anvisning.

Under henvisning til mødet den 28. oktober 2015 med medlem af Byrådet Erhardt Jull og Direktør Anette Bækgaard Jakobsen ønskes en redegørelse vedrørende mulighederne for at nedlægge 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2 i Oksbøl og sælge ejendommen eventuel til privat udlejning med delvis kommunal anvisning.

Nedlæggelse af kommunalt ejede almene ældreboliger er beskrevet i vejledningerne for det kommunale tilsyn med almene boliger og senest har Rådgiver vedrørende støttet boligbyggeri - Inge-Lis Kalum beskrevet mulighederne for nedlæggelse af almene boliger og salg.

Muligheder for salg omfatter 3 salgssituationer:

1. Salg som almene ældreboliger med støtten opretholdt – salg til en almen boligorganisation
2. Salg med eksisterende lejere, men ikke som almene boliger – uden støtte opretholdt.
3. Salg af nedlagte almene boliger til tredjemand – uden støtte opretholdt.

Punkt 1

Salg som almene boliger med støtten opretholdt – salg til en almen boligorganisation.

Det er muligt at sælge kommunalt ejede almene ældreboliger til en afdeling af en almen boligorganisation med støtten i behold jf. almenboliglovens §27, stk. 6

Lån hos KommuneKredit skal indfries og erstattes af nye lån, hvortil støtten overføres. Det nye låneforhold skal godkendes af ministeriet efter almenboliglovens § 133. Det må forventes at der vil blive krævet 100% kommunal garanti for det nye lån.

Alle udgifter ved overdragelsen skal afholdes af kommunen og kan ikke indgå i huslejberegningen. Henlæggelser og beboerindskud overføres til boligorganisationen. Alle rettigheder herunder til støtte, samt forpligtigelser overfor blandt andet Landsbyggefonden opretholdes.

Salg af Kirkegade 2 til en almen boligorganisation med henblik på fortsat anvendelse til almene ældreboliger er næppe relevant. Tilsvarende vurderes det, at en ommærkning til almene familieboliger ikke er realistisk.

Punkt 2

Salg af nedlagte almene boliger til privat udlejning - med lejere.

Jf. Almenboliglovens § 27a er det muligt at sælge en ejendom med lejere i som privat udlejningsejendom. I den situation nedlægges boligerne som almene boliger og det støttede lån indfries. Den kommunale lovbestemte anvisningsret ophører. Lejerne fortsætter i princippet som almene lejere, dog gælder der særlige regler for lejefastsættelsen efter den nævnte bestemmelse i almenboligloven. Ved et sådan salg har lejerne ret til at blive boende som almene lejere, og henlæggelser og beboerindskud følger ejendommen og udredes af kommunen som sælger.

Salget af ejendommen skal ske efter udbud ved salg af kommunens faste ejendomme – nr. 799 af 24. juni 2011. Salget sker til markedspris.

Støttet lån skal indfries. Landsbyggefonden skal have dokumentation for salget i form af en kopi af tinglyst købsaftale. Er der indtrådt forpligtigelse til indbetaling til Landsbyggefonden bortfalder denne ved salget. Derimod må det forventes at Landsbyggefonden vil have del i et eventuelt overskud ved salget.

Vedrørende bevarelse af anvisningsretten har vor juridiske afdeling udtalt følgende:

Som udgangspunkt kan vi som kommune godt indgå aftale om erhvervelse af anvisningsret i private udlejningsejendomme jf. Lovbekendtgørelse 2009-11-06 nr. 1045 om kommunal anvisningsret § 1.

Men af § 2 fremgår det, at inden der indgås aftale om erhvervelse af anvisningsret, opfordres samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til inden samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til og til hvilken pris. Kommunalbestyrelsen er berettiget til blandt de indkomne tilbud at vælge det eller de efter kommunalbestyrelsens skøn mest hensigtsmæssige med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris. Kommunalbestyrelsen er ligeledes berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Jeg kan ikke udelukke, at vi kan betinge et udbud af en ejendom / salg af ejendom med at køber skal give meddelelse om overdragelse af anvisningsret, men spørgsmålet er om det vil være hensigtsmæssigt, når der er en klar regel om at samtlige ejere af private udlejningsejendomme skal kunne byde ind.

Efter en samlet vurdering anses det næppe for at være realistisk at kommunen bevarer anvisningsretten på nogle af boligerne ved et salg til privat udlejning.

Det er antageligt denne model der kan arbejdes videre med hvis der ønskes et salg af Kirkegade 2 til privat udlejning, dog uden kommunal anvisning.

Punkt 3

Salg af nedlagte boliger til tredje mand – uden lejer

Kommunen kan beslutte at nedlægge de almene ældreboliger og sælge boligerne til private udlejningsboliger. Det er ikke muligt i den situation at opsig lejerner fordi der ikke er direkte hjemmel i almenlejeloven. Kommunen kan tilbyde lejerner en anden bolig, og lejerner kan herefter frivilligt opsig lejemålet. Det vurderes således at reglerne i almenlejeloven om tvangsraflytning er udtømmende – f.eks. som ved nedrivning af ejendommen.

Salg af ejendommen sker efter udbud som under punkt 2.

Henlæggelserne indgår i beregning af om salget sker med over- eller underskud – overskud afregnes til Landsbyggefonden ved støttet byggeri – Forpligtigelsen til fremtidige indbetalinger til Landsbyggefonden bortfalder herefter.

Punkt 3 vil altså kræve at alle beboere frivilligt fraflytter hvilket jf. afholdt afdelingsmøde næppe er realistisk.

Konklusion

Salg til privat anvendelse skal ske efter udbud.

Lejer kan ikke tvangsflyttes

Kommunen kan ikke indgå aftale om kommunal anvisning

Økonomi og Digitalisering den 23. november 2015

