



HOMANN

---

**ISHØJ KOMMUNES FORPLIGTELSE TIL AT TILBAGEBETALE LEJE TIL NUVÆRENDE OG  
TIDLIGERE BEBOERE PÅ OMSORGSCENTERET KÆRBO**

---

Pernille Thrane  
advokat (H), partner

2. september 2024  
J.nr. 11092



## INDLEDNING

Ishøj Kommune har anmodet om bistand til vurdering af, hvorvidt Ishøj Kommune er forpligtet til at tilbagebetale "for meget" opkrævet leje hos nuværende og tidligere beboere på Omsorgscenteret Kærbo i henhold til 3-års fristen i forældelsesloven.

Jeg har til brug for min vurdering modtaget eksempel på lejekontrakter for boligerne i Kærbo, budget for Kærbo for 2025 og opmålingen af ejendommen foretaget af Tvillum Landinspektører den 21. maj 2024.

## OMSORGSCENTERET KÆRBO

Omsorgscenteret Kærbo består af 2 matrikler hhv. matr.nr. 16rc og 16rv, Ishøj By Ishøj.

I henhold til den gældende BBR-meddelelse for ejendommen af matr.nr. 16rc Ishøj By, Ishøj, er denne beliggende på adressen Ishøj Boulevard 2, 2635 Ishøj, der omfatter herudover adresserne Ishøj Boulevard 2B, Ishøj Boulevard 2A samt Ishøj Boulevard 2C. De 3 på matriklen værende bygninger med ældreboliger er opført i henholdsvis 1979 for bygning 1 med adressen Ishøj Boulevard 2B, bygning 5, adresse-mæssigt beliggende Ishøj Boulevard 2A, der er opført i 2006 og bygning 6, adresse-mæssigt beliggende Ishøj Boulevard 2C, der er opført i 2007.

I BBR-meddelelsen er stueetage af bygning 1, med adressebetegnelsen Ishøj Boulevard 2, en enhed med et boligareal på 1.940 m<sup>2</sup>, der består af i alt 40 boliger og 940 m<sup>2</sup> erhverv, der består af i alt 16 værelser. Denne del af bygningen er ikke efter det for mig oplyste at betragte som almene ældreboliger, men er et plejehjem formentlig omfattet af bekendtgørelse 2014-12-10, nr. 1324 om plejehjem og beskyttede boliger, der i henhold til bekendtgørelsens § 1 drives efter de hidtil gældende regler i lov om social bistand.

I henhold til den gældende BBR-meddelelse for ejendommen matr.nr. 16rv, Ishøj By, Ishøj er denne beliggende på adressen Ishøj Boulevard 4, 2635 Ishøj, der også omfatter adressen Ishøj Boulevard 6. Ishøj Boulevard 4 og 6 er begge opført i 1986.

Nærværende notat omhandler ingen betragtninger omkring plejehjemsdelen, som forudsættes økonomisk at være drevet separat, og hvor betalingen for plejehjemspladserne er reguleret og fastsat i overensstemmelse med bekendtgørelsens §§ 16-19, der regulerer betaling for boliger på plejehjem. Årsagen til denne vurdering er, at der af arealopmålingen fra Tvillum slet ikke indgår adressen Ishøj Boulevard 2.

Derfor forudsætter mit notat også, at det fremsendte budget for Kærbo, der pr. 1. januar 2025 er opgjort med samlede udgifter på kr. 9.616.639, alene omfatter ældre- og plejeboligerne.

Jeg vil nedenfor fremkomme med min vurdering af, hvorvidt Ishøj Kommune er forpligtet til at tilbagebetale opkrævet husleje de seneste 3 år tilbage.

## KOMMUNALE ALMENE ÆLDREBOLIGER

De forskellige bygningsafsnit i Omsorgscenteret Kærbo er opført på forskellige tidspunkter, men de oprindelige bygninger fra 1979 og 1986 er opført før de nugældende bestemmelser, der regulerer kommunale almene ældreboliger, trådte i kraft. Den nugældende lovgivning om almene boliger blev indført ved almenboligloven, som trådte i kraft den 1. januar 1997. Samtidig med lovens ikrafttræden blev store dele af lov om boligbyggeri samt lov om boliger for ældre og personer med handicap ophævet.

Af lovens overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser fremgår af § 189, stk. 2, at ved lovens ikrafttræden omdannes kommunale og amtskommunale ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap til kommunale og amtskommunale almene



ældreboliger. Tilsagnet om offentlig støtte i medfør af den tidligere lov blev overført på uændrede vilkår til de pågældende kommunale og amtskommunale almene ældreboliger.

Dette betyder, at alle ældre- og plejeboliger på Kærbo er omfattet af almenboligloven med de i loven fastsatte undtagelser samt de i medfør af loven udstedte administrative bekendtgørelser og vejledninger.

## **LEJEFASTSÆTTELSE FOR ALMENE ÆLDREBOLIGER**

Udgangspunktet for kommunalt ejede almene ældreboliger er, som for øvrigt støttet byggeri omfattet af almenboligloven, at der skal være balanceløse. Det princip er fastsat i almenlejelovens § 9, hvoraf det fremgår, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid skal være fastsat, således at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder de foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende efter reglerne i almenboligloven. Ligeledes fremgår det af almenlejelovens § 9, stk. 2, at lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

Det normale udgangspunkt for fastsættelsen af den indbyrdes brugsværdi mellem boliger er bruttoetagearealet. Dog forholder det sig også således, at opførelsesprisen for små lejligheder, hvor installationer og adgangsveje er særligt udgiftstungt i forhold til anskaffelsessummen pr. m<sup>2</sup>, gør, at brugsværdien er højere pr. m<sup>2</sup> for små lejligheder end for store lejligheder. Derfor sker der oftest det rent praktisk, at der ved fastsættelse af lejeværdien i forbindelse med afdelingens ibrugtagning forlods pålægges alle lejemaal et ens grundbeløb og herefter sker fordeling af den resterende del af driftsudgifterne efter bruttoetageareal.

I vejledningen om drift af almene boliger, nr. 4130 af 27.12.1996 er også fordeling af lejen på de enkelte boliger reguleret. Dette følger af afsnit 17.2. I vejledningen er som i loven beskrevet, at udgangspunktet for fordelingen er etagearealet, men ligeledes som følge af, at det er relativt dyrere at bygge små lejligheder, må der fastsættes en noget højere leje pr. m<sup>2</sup> for sådanne lejligheder end for større lejligheder. Ligeledes skal der tages højde for, hvis der er væsentlig forskel på boligerne i relation til beliggenhed, udsigt og indretning, hvor der så må ske en fordeling efter en vurdering af brugsværdien.

Det forhold, at nogle boliger er indrettet senere end andre, eller nogle lejligheder er moderniserede, gør at den samlede leje skal fordeles på en sådan måde, at der ikke sker urimelig overførsel af udgiftsposter fra den ene gruppe lejligheder til den anden. Der skal derfor generelt være opmærksomhed på, at moderniserede lejligheder normalt har en større brugsværdi end de øvrige lejligheder, som ikke er moderniserede. Dette er dog ikke nødvendigvis tilfældet, hvis der er tale om lejligheder, som er opført på et senere tidspunkt.

Ligeledes beskrives det i vejledningen, at hvis den oprindelige beregning af etagearealet senere viser sig fejlagtig, eller hvis den oprindelige skønsmæssige fastsættelse af den indbyrdes brugsværdi er åbenbar urimelig, skal fordelingen af lejen reguleres med almindeligt varsel. Dette gælder også, hvis senere indtrufne forhold har medført ændringer af den indbyrdes brugsværdi, hvilket kan ske, hvis der er opført et yderligere byggeri, som har taget noget udsigt eller har ændret en vejføring og dermed pålagt nogle lejligheder yderligere støjgener.

Forholdet omkring regulering af lejen er også fastsat i driftsbekendtgørelsen – på nuværende tidspunkt bekendtgørelse nr. 1642 af 07.12.2023. I driftsbekendtgørelsens § 80 fremgår, at boliglejen skal fordeles på afdelingens boliger under hensyn til den indbyrdes brugsværdi. Ligeledes er det reguleret i § 80, stk. 2, at ved sammenlægning af afdelinger tilpasses lejen under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle som skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger kan dog opretholdes.

Ligeledes følger det af § 80, stk. 3, at lejen for almene ældreboliger, der er integreret i en afdeling af en almen boligorganisation, fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der er gældende for disse boliger. Ydermere følger det af driftsbekendtgørelsens § 81, at lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles på boligerne med den samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi opretholdes. Hvis der i en afdeling er integrerede almene ungdomsboliger eller almene ældreboliger,



skal der dog først foretages en fordeling på hver boligkategori efter det samlede bruttoetageareal og derefter en fordeling med samme procentsats indenfor hver boligkategori.

## **BAGGRUNDEN FOR NYT BUDGET PR. 1. JANUAR 2025**

Der er for Ishøj Kommune og Omsorgscenteret Kærbo tale om flere forskellige forhold, der gør, at lejen pr. 1. januar 2025 skal reguleres. Disse reguleringer medfører forholdsvis markante ændringer for de fleste boliger.

Årsagen er, at der for første gang i mange år er udarbejdet et opdateret driftsbudget, som efter det for mig oplyste ikke har været reguleret siden 2016, og en del af lejereguleringen skyldes således en opdatering til faktiske driftsudgifter for Omsorgscenteret. Herudover er der som følge af opmålingen opdaget en ændring af forholdene mellem henholdsvis arealerne tilhørende boligerne og servicearealerne.

Servicearealer i almene boliger er selvstændigt finansieret og er omfattet af andre støtte regler end opførelse af boliger. Dette må således være årsagen til, at der er sket delindfrielse af en del af lånene i Kærbo som følge af denne reviderede opmåling og fordeling af arealerne.

Denne delindfrielse og ompostering af låneydelserne er sket i indeværende år og har derfor indflydelse på betalingerne fremadrettet.

Disse 2 forhold med opdateret budget og delindfrielse medfører ændring af lejebetalingerne fremadrettet, og det mener jeg ikke kan begrunde et entydigt krav på tilbagebetaling.

Hele det almene boligområde er omfattet af princippet om balanceløse, og der er grundlæggende ikke nogen bestemmelser hverken i almenboligloven, almenlejeloven eller administrative forskrifter om tilbagebetalingspligt.

Til sammenligning er der i den private lejelovgivning en bestemmelse i lejelovens § 40 om, at hvis udlejer har opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, så kan lejeren kræve det for meget betalte tilbage.

Det skyldes, at der ikke i den private lejelovgivning er samme lejefastsættelsesprincip i form af balanceløse. Indenfor det private opereres med omkostningsbestemt leje og det lejedes værdi.

## **ISHØJ KOMMUNES TILBAGEBETALINGSPLIGT**

På baggrund af min gennemgang af det modtagne materiale samt den gældende lovgivning for ændringer af indbyrdes fordeling af leje for almene boliger, omfattende både almindelige almene boliger og kommunalt ejede almene ældreboliger, mener jeg ikke, at Ishøj Kommune er forpligtet til at foretage en tilbagebetaling af den ændrede lejefordeling i en 3-årig periode som anbefalet af BDO.

Ishøj Kommune er som ejer af kommunalt ejede almene ældreboliger underlagt den samme lovgivning som øvrige ejere af almene boliger, og var en tilsvarende situation opstået for en almen boligorganisation, der ejede almene ældreboliger, mener jeg ikke boligorganisationen ville have haft en pligt til at foretage tilbagebetaling af reguleret omfordelt leje.

Derfor mener jeg heller ikke, at kommunen kan pålægges at foretage tilbagebetaling, da der ikke er hjemmel hertil i hverken almenbolig- eller almenlejeloven.



## **KORREKT LEJEFORDELING**

På baggrund af min gennemgang af sagen og det budget jeg har modtaget, vil jeg også gerne påpege, at jeg ikke nødvendigvis er enig i den vurdering, der er foretaget i forhold til, at der skal være en fuldstændig ensretning af kvadratmeterlejen for alle boligerne i Kærbo.

For det første er der tale om forholdsvis store forskelle på størrelsen af lejlighederne, da det på baggrund af opmålingen fra Tvilum Landinspektører samtidig kan konstateres, at alle boliger – uanset størrelse – er tillagt nøjagtigt samme fordeling af henholdsvis fælles adgangsareal og fælles boligareal. Alle boliger er således tillagt 23,8 m<sup>2</sup> andel af fælles adgangsarealer og 5,1 m<sup>2</sup> af fælles boligarealer.

Hvis disse arealer derfor fradrages, er der tale om boliger der varierer i størrelsen fra den mindste lejlighed, som er 40,3 m<sup>2</sup> til den største bolig, der er 71 m<sup>2</sup>. Derudover er der også tale om boliger, som er opført på forskellige tidspunkter og finansieringsudgifterne for de enkelte bebyggelser må tilsvarende være forskellige. I og med at Kærbo betragtes som én enhed og dermed én afdeling, mener jeg også, at Ishøj Kommune bør overveje muligheden for at differentiere lejefastsættelsen i forhold til netop de lånebetalinger, som jeg af budgettet kan se, er særskilt på de enkelte boligafsnit.

Ligeledes kan jeg heller ikke af det modtagne budget se, at der for særligt den oprindelige bygning, der er omdannet til en almen ældrebolig, er en særlig henlæggelseskonto for eventuelle udamortiserede prioriteter omfattet af driftsbekendtgørelsens § 45.

Jeg mener derfor, at Ishøj Kommune bør overveje, hvorvidt en fuldstændig ensretning af betalingerne til en fastlagt kvadratmeterpris for alle boligerne på kr. 1.095 pr. m<sup>2</sup> årligt, er i overensstemmelse med almenlejelovens § 9, stk. 2 om, at lejen skal fastsættes efter den indbyrdes brugsværdi.

## **ISHØJ KOMMUNES ERSTATNINGSANSVAR**

Ud over en vurdering af, om der er pligt efter bestemmelserne i almenbolig- og almenlejelovgivningen at foretage tilbagebetaling af "for meget" opkrævet leje, er det i nærværende sag måske også relevant at vurdere, hvorvidt Ishøj Kommune kan anses for at have handlet ansvarspådragende ved gennem en længere årrække ikke at have sikret retvisende driftsbudgetter og at ejendommen var belånt i overensstemmelse med de gældende regler i forhold til fordeling af arealer mellem boliger og servicearealer.

Kommunen besidder i relation til de kommunalt ejede almene ældreboliger en dobbeltrolle, da de både er ejere af ejendommene, men også samtidig i henhold til reglerne i almenboligloven, er den myndighed der giver tilsagn til opførelse på statens vegne og som fører tilsyn. Tilsynsforpligtelsen for kommunen i relation til de kommunalt ejede almene ældreboliger er dog de kommunalretlige regler og reglerne i den kommunale styrelseslov.

Tilsagn til opførelse af kommunale ældreboliger gives af kommunalbestyrelsen på statens vegne efter almenboliglovens § 115, stk. 2.

Tilsvarende kan kommunalbestyrelsen på statens vegne give tilsagn om tilskud til etablering af servicearealer i henhold til almenboliglovens § 140.

Det følger således af driftsbekendtgørelsens § 24, stk. 3, at servicearealer er en særlig almen afdeling, jf. almenboliglovens § 5, stk. 7.

Hvis hele begrundelsen for den forkerte lejefordeling reelt set skyldes, at Ishøj Kommune i forbindelse med opførelsen af byggeriet eller senere ombygninger ikke har overholdt de gældende regler om adskillelse af servicearealer, kan der muligvis foreligge et særskilt ansvarsgrundlag.

Hvis det dog i stedet forholder sig således, at der i forbindelse med ombygning af ejendommene er sket en ændret fordeling af arealerne, som først er klarlagt i forbindelse med opmålingen i maj 2024, i hvilken forbindelse Ishøj



Kommune har foretaget de nødvendige og krævede delindfrielse af lånoptagelsen, mener jeg ikke der er noget at bebrejde Ishøj Kommune.

Det forhold, at der ikke er udarbejdet løbende driftsbudgetter siden 2016 er formentlig ikke det, som udløser lejenedsættelsen, da det formodes, at driftsudgifterne siden 2016 blot er blevet højere, og beboerne dermed blot har undgået en lejestigning i disse år. Derfor mener jeg ikke, at forholdet omkring de manglende driftsbudgetter kan påføre Ishøj Kommune, er erstatningsansvar.

Det er derfor samlet min vurdering på det foreliggende grundlag, at der ikke er noget ansvarsgrundlag for Ishøj Kommune, som særskilt kan danne grundlag for et erstatningsansvar og dermed en tilbagebetalingsforpligtelse til nuværende og tidligere lejere i Kærbo, som følge af ansvarspådragende adfærd fra Ishøj Kommune.

### **SAMMENFATTENDE KONKLUSION**

Min samlede konklusion på baggrund af min gennemgang ovenfor er, at Ishøj Kommune er underlagt reglerne for almene boliger, som de er fastlagt i hhv. almenbolig- og almenlejeloven, i det omfang de ikke i loven er fraveget. For så vidt angår lejefastsættelse for kommunalt ejede almene ældreboliger, er det min vurdering, at det alene er reglerne i almenbolig- og almenlejeloven, som regulerer kommunens rettigheder og pligter. Jeg mener ikke, at der er hjemmel i hverken almenbolig- eller almenlejeloven til, at Ishøj Kommune kan tilbagebetale leje for Kærbo grundet de ovenfor anførte forhold.

Herudover har jeg vurdereret om Ishøj Kommune på andet lovgrundlag eller grundet lovskrevne retsgrundsætninger, som følge af ansvarspådragende adfærd, kunne være forpligtet til at foretage tilbagebetaling af opkrævet leje for beboerne på Kærbo, hvilket jeg heller ikke mener at kommunen er.

Samlet mener jeg derfor ikke, at Ishøj Kommune lovligt kan foretage tilbagebetaling af opkrævet leje hos beboerne på Kærbo.

København, den 2. september 2024

Pernille Thrane  
advokat (H), partner