



Dokument: 2021-0303563-154

VS: SAB Bellahøj - rømning -
juridiske aspekter/muligheder

Fil:

VS_ SAB Bellahøj - rømning - juridiske
aspekter_muligheder

SKILLEARK

From: Finn Larsen <ftl@kab-bolig.dk>
Sent: 20. oktober 2022 13:49
To: Rolf Andersson; Jørgen Stein
Subject: VS: SAB Bellahøj - rømning - juridiske aspekter/muligheder
Attachments: Notat om Lejerforhold SAB Bellahøj.pdf; Bilag 1 til notat.docx

Fra: Finn Larsen
Sendt: 20. oktober 2022 06:22
Til: Louise Lind <louli@kab-bolig.dk>
Cc: Sanne Kjær <sak@kab-bolig.dk>; Birthe Houllind <bho@kab-bolig.dk>
Emne: VS: SAB Bellahøj - rømning - juridiske aspekter/muligheder

Kære alle

Notat fra december 2021

Vh

Finn

Fra: Simon Nyvang Simonsen <sns@kab-bolig.dk>
Sendt: 15. december 2021 10:34
Til: Sanne Kjær <sak@kab-bolig.dk>; Rolf Andersson <ran@kab-bolig.dk>; Annette Birkov <abi@kab-bolig.dk>; Louise Lind <louli@kab-bolig.dk>; Anette Hestlund <ahes@kab-bolig.dk>; Finn Larsen <ftl@kab-bolig.dk>
Cc: Birthe Houllind <bho@kab-bolig.dk>
Emne: SAB Bellahøj - rømning - juridiske aspekter/muligheder

Kære alle

Efter aftale med Birthe hermed til jeres orientering notat fra Veronica Wolthers-Petersen, Sirius advokater.

Med afsæt i vores interne overvejelser i Jura om det juridiske fundament, har jeg drøftet sagen med Veronica for hendes vurdering. Hun har desuden udarbejdet et forslag til et konkret skriv til hvert enkelt lejemål.

Notatet tager afsæt i, at der kommer et påbud fra KK om rømning af bygningerne, dvs. en hurtig fjernelse. Derudover beskrives almenlejelovens regler.

Hendes konklusion og anbefaling fremgår af side 2, mens en mere uddybende vurdering og anbefaling findes på side 4. Som det fremgår har vi en udfordring, hvis beboere ikke ønsker at flytte.

Der er tale om en praktisk tilgang til, hvordan juraen påvirker den konkrete situation.

Notatet kan tilrettes efter hvordan sagen udvikler sig, primært med de tekniske eksperteres vurdering af bygningernes tilstand, dvs. skal der ske en hurtig eller kontrolleret rømning, eller kan det afvente iværksættelse af helhedsplanen. Samt hvis det viser sig, at kommunen ikke ønsker at komme med et påbud.

Det vurderes, at flg. regler er relevante:

byggeloven

§§ 14 og 18, kommunalt påbud om rømning,

almenlejeloven

§§ 32 og 33, om varsel,

§ 85, stk. 1, nr., jf. § 88, om opsigelse

§ 89, stk. 2, om lejers indsigelse og udlejers indbringelse af sagen for boligretten

§ 90, stk. 1, nr. 3, om ophævelse,

retsplejeloven

§§ 528 og 596, om tvangsfuldbyrdelse/udsættelse via fogedretten

Med venlig hilsen

Simon Nyvang Simonsen
Senioradvokat

Tlf. 38 38 18 85
sns@kab-bolig.dk

KAB

Enghavevej 81 • 2450 København SV
T 33 63 10 00 • www.kab-bolig.dk



Denne e-mail fremsendes fra KAB.

Mailen kan indeholde fortrolige oplysninger, der ikke må videregives, kopieres eller på anden måde anvendes af andre end modtageren.

Hvis du ikke er rette modtager, beder vi dig kontakte KAB på +45 33 63 10 00 og herefter slette e-mailen.



Dokument: 2021-0303563-154

VS: SAB Bellahøj - rømning -
juridiske aspekter/muligheder

Fil:

Notat om Lejerforhold SAB Bellahøj

SKILLEARK

Veronica Wolthers-Petersen
partner, advokat (H)
Dampfærgevej 10, 2. sal
2100 København Ø
Sag 26303 vwp/lisk
8. december 2021

NOTAT

Lejerforhold i Samvirkende Boligselskaber – Bellahøj I-III

1 Præsentation af problemstillingen

1.1 Indledning og opdrag

I forbindelse med den kommende reovering af Samvirkende Boligselskabers boligafdelinger Bellahøj I- III, har KAB modtaget et teknisk notat som viser, at afdelingens ejendomme ikke kan tåle ret meget vind, og derfor principielt kan vælte i kraftig vind. Derudover er der som følge af bygningernes konstruktion en forøget risiko for brandspredning med sammenstyrtningsfare til følge. Samvirkende Boligselskaber ("SAB") afventer for tiden et supplerende teknisk notat, som har til formål at kvalificere problemstillingen yderligere.

SAB er allerede nu i dialog med Københavns Kommune, både i kommunens egenskab som bygningsmyndighed, og som tilsyn. Det forventes, at Københavns Kommune på baggrund af det kommende supplerende tekniske notat, vil iværksætte en administrativ proces med henblik på at meddele SAB et påbud om rømning af de berørte ejendomme. Det vides endnu ikke med sikkerhed, indenfor hvilken frist en sådan rømning eventuelt vil skulle ske, men det forventes, at den ultimative frist vil være omkring 1. juli 2022.

Uden nødvendig sammenhæng med et rømningspåbud skal alle lejemål i Bellahøj I-III fraflyttes i forbindelse med den kommende reovering af ejendommene. Lejerne skal derfor genhuses; for de flestes vedkommende permanent, og SAB skal følgelig frigøres fra lejeaftalerne.

SAB har til brug for boligselskabets videre overvejelser om håndtering af sagen mv., anmodet mig om at beskrive en proces, hvor lejemålene i Bellahøj I - III tømmes frem til 1. juli 2022, herunder hvilke formelle krav, SAB skal være opmærksom på i den forbindelse. SAB ønsker navnlig oplyst, hvordan de(t) nødvendige breve(e) til lejerne bør udformes, blandt andet set i forhold til reglerne om opsigelse i almenlejelovens kap. 14.

Min konklusion og anbefaling fremgår straks nedenfor i notatets afsnit 2, mens problemstillingen er yderligere belyst i notatets afsnit 4. Som bilag 1 til notatet er desuden vedlagt et forslag til en brevttekst, som opfylder lovgivningens formelle krav.

I forhold til både notatet og bilag 1 tages forbehold for ordlyden i såvel det kommende tekniske notat, som det forventede rømningspåbud, som kan påvirke SAB's handlemulighed og -pligt.

1.2 Forudsætninger

Jeg lægger i notatet til grund, at Københavns Kommune enten har eller - gennem det kommende supplerende tekniske notat – snarest vil få tilvejebragt et grundlag for at udstede et påbud om rømning i henhold til byggelovens § 18, jf. § 14.

Jeg lægger endvidere til grund, at fristen for efterkommelse af et sådant påbud vil være cirka 1. juli 2022.

Jeg lægger endelig til grund, at det som følge af konstruktionsfejl i bygningerne vil være nødvendigt enten at nedrive, eller i hvert fald totalrenovere hele ejendommen, hvorfor SAB vil kunne opsig de berørte lejemål i medfør af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1.

For god ordens skyld bemærkes, at notatet ikke forholder sig til kommunens mulighed for at tvangsfuldbyrde et rømningspåbud direkte over for den pågældende lejer. Dette spørgsmål bør vurderes af kommunen selv, jf. herunder håndhævelsesvejledningen mv.

2 Konklusion og anbefaling

Med henblik på i videst mulig udstrækning at få tømt de berørte ejendomme for lejere senest 1. juli 2022 anbefaler jeg, at SAB senest ved modtagelsen af et påbud fra Københavns Kommune om rømning af ejendommene, varsler de berørte lejere om, at de skal fraflytte deres lejemål hurtigst muligt og senest 3 måneder fra modtagelsen af varslingskrivelsen. Varslingen skal ske med henvisning til almenlejelovens §§ 32-33.

Såfremt SAB på det varslede tidspunkt kan konstatere, at kravet om fraflytning ikke er efterkommet, kan SAB bringe det/de pågældende lejemål til øjeblikkeligt ophør med henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3.

SAB kan samtidig anmode fogedretten om at gennemtvinge SAB's besiddelseskrav ved effektivt at udsætte den/de pågældende lejer(e). Fundamentet for et sådant besiddelseskrav vil i første omgang være varslingen om fraflytning bilagt relevant dokumentation (som minimum rømningspåbuddet samt det underliggende tekniske notat), men kan om nødvendigt senere udvides med en eventuel ophævelseskrivelse.

Som følge af sagsbehandlingstider ved fogedretten er der – navnlig hvis flere lejere ikke ønsker at fraflytte ejendommen frivilligt – en vis risiko for, at der fortsat vil være lejere i ejendommene pr. 1. juli 2022.

Denne risiko kan ikke fuldt ud afbødes ved hjælp af almenlejelovens regler, men boligselskabet vil som regel i et vist omfang kunne sikre beboernes samarbejdsvilje gennem tidlig dialog. SAB bør derfor på det tidligst mulige tidspunkt varsle de berørte lejere om, at man forventer at skulle varsle alle beboere om fraflytning af lejemålene hurtigst muligt.

SAB vil ikke ved at varsle lejerne om fraflytning blive frigjort fra lejeaftalerne, hvorfor SAB samtidig med varslingen om fraflytning skal opsig de pågældende lejeforhold med de dertil gældende opsigelsesvarsler. Lejerne kan gøre indsigelse mod opsigelsen af lejeaftalen, men en sådan indsigelse vil ikke formelt kunne forhindre SAB i ved fogedrettens bistand at gennemtvinge det besiddelseskrav, som følger af varslingen om fraflytning i medfør af almenlejelovens §§ 32-33.

Eftersom lejemålene kan opsiges i medfør af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, har SAB pligt til at genhuse lejerne i medfør af almenlejelovens §§ 86 og 86 a.

Da det må have formodningen imod sig, at SAB kan stille (permanente) genhusningsboliger til rådighed for alle beboere senest 1. juli 2022, kan det være nødvendigt at genhuse nogle beboere midlertidigt, herunder fx i pavilloner eller på hotel, ligesom det kan være nødvendigt at indgå aftaler med beboerne om selv at sørge for genhusning frem til det tidspunkt, hvor SAB kan stille en permanent genhusningsbolig til rådighed.

3 Relevante regler

3.1 Rømning af beboelsesejendomme

Det følger af byggelovens § 14, stk. 1, at bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Det følger samtidig af byggelovens § 18, stk. 1, at hvis der som følge af mangler ved ejendommen opstår fare for ejendommens beboere eller andre, jf. § 14, kan kommunalbestyrelsen kræve, at bebyggelsen og omkringliggende arealer og bebyggelser i nødvendigt omfang afspærres og rømmes. Det samme gælder, såfremt funderingsarbejder mv., jf. § 12, frembyder sådan fare. Hvis et påbud om afspærring og rømning ikke straks efterkommes, kan det gennemføres af kommunalbestyrelsen på ejers bekostning.

Et påbud i henhold til byggeloven skal respekteres af både bygningens ejere og brugere, herunder beboere/lejere.

I et tilfælde, hvor en beboer, trods påbud om rømning, ikke fraflytter den pågældende ejendom, kan ejendommejereren efter omstændighederne få beboeren effektivt udsat med fogedens bistand.

Det følger i den forbindelse af retsplejelovens § 528, stk. 1, at hvis den forpligtede (her: lejeren) skal fraflytte en fast ejendom eller give den berettigede (her: udlejer) en rådighed over denne, gennemtvinger fogedretten så vidt muligt umiddelbart, at pligten opfyldes.

Det følger supplerende af retsplejelovens § 596, at besiddelseskrav som nævnt i § 528 kan gennemtvinges af fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning uden sædvanligt tvangsfuldbyrdsgrundlag, såfremt den berettigede i fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod den forpligtede.

3.2 Opsigelse af boliglejemål

Reglerne om opsigelse af boliglejemål i forbindelse med ombygning eller nedrivning fremgår af almenlejelovens § 85, hvorefter udlejeren kan opsiges lejeaftalen blandt andet når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives/ombygges (nr. 1) eller når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet (nr. 6).

Opsigelsesvarslet er i begge tilfælde 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag, jf. almenlejelovens § 88, stk. 1. Hvis der er tale om lejeaftaler indgået før almenlejelovens ikrafttræden (1. juli 1998), kan der være aftalt længere opsigelsesvarsler, som i givet fald skal respekteres.

Om de formelle krav til udlejers opsigelse følger det af almenlejelovens § 89, stk. 1, at udlejers opsigelse efter § 85 skal være skriftlig, og indeholde oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse efter bestemmelsens stk. 2. Udlejers opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Om lejers adgang til at gøre indsigelse mod en opsigelse, fremgår det af almenlejelovens § 89, stk. 2, at hvis lejeren ikke vil godkende opsigelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejeren, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejeren. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2.

Hvis et lejemål kan opsiges med henvisning til § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en passende erstatningsbolig efter reglerne i almenlejelovens § 86, stk. 1-6. Genhusningspligten udløses når opsigelsesmuligheden efter § 85, stk. 1, nr. 1, er til stede, uanset, om udlejer også måtte have hjemmel til at opsiges lejemålet efter andre bestemmelser, fx almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 6.

3.3 Udlejers adgang til lejemålet

Almenlejelovens kap. 7 indeholder regler om udlejers adgang til boliglejemål.

Det følger herom indledningsvist af almenlejelovens § 32, at udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Af almenlejelovens § 33, stk. 1, fremgår supplerende, at udlejeren med 6 ugers varsel kan iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren, mens der for andre arbejder gælder et varsel på 3 måneder, jf. bestemmelsens stk. 2. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer, jf. bestemmelsens stk. 3.

Det er antaget i retspraksis, at reglerne i almenlejelovens kap. 7 også angår den situation, hvor arbejderne i lejemålet eller ejendommen medfører, at det lejede skal fraflyttes.

I de tilfælde, hvor behovet for udførelse af arbejder i lejemålet medfører, at det lejede skal fraflyttes, har udlejer ikke i medfør af almenlejelovens kap. 7 en pligt til at sørge for genhusning af lejeren. En sådan pligt kan dog følge af andre bestemmelser, herunder navnlig almenlejelovens §§ 85-86.

Hvis udlejer i medfør af almenlejelovens §§ 32 og 33 har ret til at få eller skaffe sig adgang til lejemålet, men lejeren modsætter sig dette, kan udlejeren anmode om fogedrettens bistand til gennemtvungelse af adgangen.

Udlejer kan derudover ophæve lejemålet med henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3, hvorefter udlejer kan ophæve lejeaftalen når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.

4 Vurdering og anbefaling

Som ovenfor angivet forudsættes det, at betingelserne for opsigelse i almenlejelovens 85, stk. 1, nr. 1, er opfyldt, således at SAB vil kunne opsiges de pågældende lejemål med henvisning til denne bestemmelse.

Hvis SAB som forventet modtager et påbud om rømning af ejendommene, vil SAB formentlig tillige kunne opsiges de pågældende lejemål med henvisning til, at der er tale om sådanne vægtige grunde som omtalt i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 6. En opsigelse med henvisning til denne bestemmelse vil dog næppe få nogen selvstændig betydning, idet de formelle krav knyttet til en sådan opsigelse, herunder reglerne om opsigelsesvarsel og indsigelsesadgang, i det hele svarer til de krav, der i forvejen gælder for en opsigelse efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1.

Uanset om en opsigelse sker med henvisning til almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1 og/eller nr. 6, vil lejeren således kunne gøre indsigelse i henhold til almenlejelovens § 89, hvorefter opsigelsen kun vil kunne opretholdes, hvis SAB indbringer sagen for boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

En sådan boligretssag vil som følge af sagsbehandlingstiderne hos domstolene ikke være afgjort inden 1. juli 2022, hvor det forventes, at fristen for rømning af ejendommene udløber. Så længe sagen verserer ved boligretten, vil SAB ikke kunne tvangsfuldbyrde opsigelsen ved fogedretten, idet en anmodning om lejerenes effektive udsættelse i stedet må forventes afvist ex officio.

Indsigelsesadgangen i almenlejelovens § 89 får derfor den konsekvens, at SAB ikke alene ved at opsigse de pågældende boliglejemål vil kunne sikre sig, at ejendommene er tømt for beboere senest 1. juli 2022.

Der er derfor behov for at se på alternative muligheder for at sikre tømning af ejendommene i tide.

Man kan nærliggende overveje, om et rømningspåbud, som i medfør af byggelovens bestemmelser også skal respekteres af den pågældende ejendoms brugere, i sig selv kan udgøre et fundament, som SAB om nødvendigt kan basere en anmodning om lejerens effektive udsættelse af lejemålet på.

Højesteret har i en dom af 12. juni 1972 (U.1972.727) taget stilling til spørgsmålet om udlejers mulighed for at udsætte en lejer af et butiklejemål med baglokale som følge af et af boligkommissionen udstedt forbud mod benyttelse af den pågældende ejendom. Højesteret udtalte i sagen, at "udlejer ikke ved ophævelse af et lejemål til gennemførelse af et forbud har pligt til at give lejeren sædvanligt eller aftalt opsigelsesvarsel".

En ordlydsfortolkning af Højesteret anførte må umiddelbart forstås sådan, at udlejer kan tvangsfuldbyrde et påbud vedrørende ejendommen direkte over for ejendommens brugere. Lægges denne forståelse til grund, vil SAB således med henvisning til et modtaget påbud om rømning af ejendommene, kunne påbyde den pågældende lejer at fraflytte lejemålet inden for et af SAB fastsat rimeligt varsel.

Jeg bemærker dog, at det ikke fremgår klart af Højesterets dom af 12. juni 1972, hvilken hjemmel udlejeren i en sådan situation skal benytte, og dommen er under alle omstændigheder afsagt før almenlejelovens tilblivelse. Dertil kommer, at byggeloven ikke tillægger en ejendomsejer nogen formel kompetence i forhold til at håndhæve påbud udstedt i henhold til lovens bestemmelser.

Af de nævnte grunde vil det efter min opfattelse være risikabelt kun at basere kende SAB's krav om fraflytning af lejemålene på byggelovens regler.

Min anbefaling er derfor, at man i stedet varslers lejerne om fraflytning af de berørte lejemål med henvisning til principperne i almenlejelovens kap. 7.

Det er min vurdering, at reglerne i almenlejelovens kap. 7 giver SAB ret til, uden nødvendig sammenhæng med en opsigelse af de pågældende lejemål, at få adgang til hele ejendommen med henblik på at kunne efterkomme et påbud om rømning. "Adgangen" skal konkret bestå i en fraflytning fra det pågældende lejemål.

Man kan overveje hvilken frist der skal gælde for SAB's varsel til lejerne om fraflytning. Når det lægges til grund, at den af Københavns Kommune fastsatte påbudsfrist vil være ca. 1. juli 2022, vil det efter min opfattelse være svært at argumentere for, at SAB kan varsle fraflytning af lejemålene med en kortere, ultimativ frist end 3 måneder fra brevets modtagelse. SAB bør dog i varslingskrivelserne tydeliggøre, at fraflytning skal ske hurtigst muligt.

Der er ikke knyttet en indsigelsesadgang til reglerne i almenlejelovens kap. 7. Hvis lejeren ikke fraflytter lejemålet inden for den varslede frist, vil SAB derfor efter fristudløb kunne anmode fogedretten om at gennemtvinge SAB's krav på at få adgang til lejemålet. Fundamentet vil i så fald være varslingskrivelsen samt grundlaget derfor, dvs. primært rømningspåbuddet og det underliggende, tekniske notat.

Hvis SAB har varslet adgang til lejemålet i overensstemmelse med reglerne i kap. 7, og lejeren modsætter sig adgangen ved ikke at fraflytte lejemålet, kan SAB tillige ophæve det pågældende lejemål med henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3. En sådan ophævelse vil i sig selv kunne udgøre et fundament for tvangsfuldbyrdelse i medfør af retsplejelovens § 596, jf. § 528, stk. 1.

Det bemærkes, at fogedretten, uanset om grundlaget for tvangsfuldbyrdelse er en varsling om adgang eller en ophævelse, vil kunne afvise at udsætte lejeren, hvis lejeren gør indsigelse mod SAB's besiddelseskrav, og fogedretten på den baggrund finder det betænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597.

Fogedrettens kendelse om afvisning kan indkæres for Østre Landsret, som enten kan hjemvise sagen eller stadfæste afgørelsen.

Idet SAB ved anvendelse af reglerne om varsling i almenlejelovens kap. 7 først vil kunne anmode om fogedrettens bistand til tvangsfuldbyrdelse når der er forløbet (mindst) 3 måneder fra lejerens modtagelse af varslingskravet, vil der i de sager, hvor lejeren gør indsigelse mod SAB's besiddelseskrav, være en ikke-ubetydelig risiko for, at der ikke foreligger en endelig afgørelse i fogedsagen før 1. juli 2022.

Denne risiko kan ikke i medfør af hverken almenlejelovens eller byggelovens regler afbødes fuldstændig.

SAB bør i stedet i videst mulig udstrækning forsøge at formå de berørte lejere at fraflytte frivilligt gennem tidlig dialog om problemstillingen.

Afslutningsvis bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at det kommende tekniske notat i sig selv kan udgøre det fornødne grundlag for at varsle lejerne om fraflytning af deres lejemål, således at SAB kan sætte varslingsprocessen i gang uden forinden at afvente et påbud fra Københavns Kommune. Om dette er tilfældet, vil bero på indholdet i det tekniske notat. I det tilfælde, hvor en lejer ikke flytter frivilligt, og under en fogedsag gør indsigelse mod varslingen om fraflytning, er det dog min vurdering, at det vil stille SAB stærkere, hvis varslingen baserer sig på et påbud (eller som minimum en partshøring/varsling af et påbud), og ikke på et teknisk notat alene. Der er således efter min opfattelse en større risiko for, at en fogedret vil finde det betænkeligt at fremme en udsættelsesforretning baseret på et teknisk notat, end en udsættelsesforretning baseret på et offentligretligt påbud.

København, 8. december 2021

Veronica Wolthers-Petersen
partner, advokat (H)



Dokument: 2021-0303563-154

VS: SAB Bellahøj - rømning -
juridiske aspekter/muligheder

Fil:

Bilag 1 til notat

SKILLEARK

Bilag 1 til notat

[Lejemålsnummer]

[Lejersnavn]

[Adresse]

Varsling om fraflytning samt opsigelse af lejemålet beliggende [adresse, postnummer og by, lejemålsnummer]

Den ejendom, som dit/jeres lejemål er beliggende i, står over for en gennemgribende renovering. I forbindelse med den kommende renovering, har Samvirkende Boligselskaber fået udarbejdet et teknisk notat, som viser [indsæt konklusioner fra notat].

På baggrund af notatet har Københavns Kommune udstedt et påbud om rømning af hele ejendommen hurtigst muligt og senest [1. juli 2022].

Det er derfor nødvendigt, at du fraflytter dit lejemål hurtigst muligt.

Dette brev indeholder tre dele:

- 1) Varsling om fraflytning af dit/jeres lejemål.
- 2) Opsigelse af lejeaftale.
- 3) Oplysning om genhusningsmuligheder.

Du/I bedes læse alle dele af brevet grundigt igennem. [Eventuelt oplysning om mulighed for at få hjælp til gennemgang af brevet, fx ved henvendelse til ejendomskontoret eller beboerkoordinator].

1) Varsling om fraflytning af dit/jeres lejemål

For at kunne overholde fristerne i påbuddet fra Københavns Kommune varsler vi hermed, at du skal fraflytte din bolig **senest [indsæt dato, måned, år]**.

Varslingen sker i henhold til lov om leje af almene boliger § 33, stk. 3.

Varslingen betyder, at din bolig skal være fraflyttet og tømt senest på det ovennævnte tidspunkt. Nøglerne til lejemålet skal afleveres [på Ejendomskontoret. Hvis ejendomskontoret er lukket, kan nøglerne afleveres i en lukket kuvert med angivelse af lejemålets adresse.]

Det er vigtigt, at alle beboere fraflytter ejendommen i tide.

Hvis du alligevel ikke har ryddet lejemålet og har afleveret nøglerne til lejemålet på ejendomskontoret senest på det ovennævnte tidspunkt, må du derfor forvente, at dit lejemål bliver ophævet uden yderligere varsel. En ophævelse vil ske med henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3.

Du må desuden forvente, at Samvirkende Boligselskaber iværksætter retslige skridt med henblik på din udsættelse af lejemålet med fogedrettens bistand. Omkostningerne forbundet hermed vil du skulle betale.

2) Opsigelse af lejeaftale

Som du kan læse i brevets afsnit 1, har Samvirkende Boligselskaber modtaget et påbud fra Københavns Kommune om, at din ejendom, hvor dit lejemål er beliggende, skal rømmes, og du skal af den grund flytte fra dit lejemål senest [indsæt dato, måned, år].

Samtidig skal ejendommen [ombygges/nedrives], og du skal genhuses [permanent].

Vi opsiges derfor dit lejemål med [3] måneders varsel til ophør senest [indsæt dato, måned, år].

Opsigelsen sker i henhold til lov om leje af almene boliger § 85, stk. 1, nr. 1, jf. § 88.

Opsigelsen betyder, at dit lejeforhold ophører senest på det ovennævnte tidspunkt. Hvis du inden da er flyttet fra dit lejemål, vil dit lejemål i stedet ophøre på fraflytningstidspunktet, medmindre du inden da har gjort indsigelse mod opsigelsen.

[Indsæt eventuelle relevante oplysninger om fraflytningsopgørelse, depositum mm.]

Hvis du ikke kan godkende opsigelsen af dit lejemål, skal du senest 6 uger fra modtagelsen af dette brev gøre skriftlig indsigelse mod opsigelsen, hvorefter sagen inden yderligere 6 uger bliver indbragt for boligretten.

Hvis du gør indsigelse mod opsigelsen, så skal du stadig flytte fra lejemålet som følge af påbuddet fra Københavns Kommune, men boligretten vil tage stilling til, om du skal have mulighed for at flytte tilbage til lejemålet på et senere tidspunkt.

3) Genhusning

Idet dit lejemål skal fraflyttes som følge af den kommende [ombygning/nedrivning] er Samvirkende Boligselskaber forpligtet til at give dig et tilbud om genhusning, jf. lov om leje af almene boliger §§ 86 og 86a. I forbindelse med genhusningen kan du få godtgørelse for rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til den tilbudte genhusningsbolig og eventuel tilbageflytning.

[Indsæt yderligere oplysninger om genhusning]

* * *

Dette brev er sendt med afleveringsattest og som almindeligt brev.

Med venlig hilsen

[Indsæt afsender]