**Baggrunden for aftalen med lejerne på gårdens første sal**

*Notat udarbejdet af gårdudvalget til bestyrelsen 4. august, 2016*

Nedenstående er baseret på alle tilgængelige oplysninger i Bakkanalen, samt input fra relevante medlemmer af bestyrelsen i perioden og lejerne på første sal (Søren og Brigitte).

**Baggrund:**

Gården blev kort efter bofællesskabets etablering opdelt i tre klubværelser. Rent teknisk bestod overetagen af to klubværelser, mens underetagens østlige del var et tredje. Når det blev betragtet som klubværelser i såvel lejelovens som boligstøttelovens optik var det fordi, der ikke var eget køkken til værelserne, idet alle tre værelser delte det køkken, som nu hører til underetagen. Dette betød også, at lejerne ikke kunne få boligstøtte.

Traditionen på gården var, at lejerne boede der i relativt kort tid, fordi det primært var en udslusning fra Bofællesskabet og så blev ”overflødige” lejemål lejet ud til nogen, der havde brug for et korterevarigt lejemål. Dette ændrede sig gradvist, dels fordi Ilse flyttede ind med børnene, dels fordi Søren og Brigitte faldt rigtig godt til i Bofællesskabet. I den annonce Søren og Brigitte reagerede på stod ”klubværelser i børnevenligt bofællesskab”.

I foråret og sommeren 2008 tilspidsedes en række problemer på gården, idet der på det tidspunkt boede tre i klubværelset forneden, og fire i det østligste klubværelse for oven og en enlig lejer i klubværelset mod vest. Konflikterne skyldtes primært, at bade- og køkkenfaciliteter var overbelastede, ligesom der blandt de tre lejere var en meget forskellig holdning til orden og rengøring samt ikke mindst timingen heraf.

Bestyrelsen var af den opfattelse, at noget måtte gøres. Men bestyrelsen stod i et dilemma. Hvis Bofællesskabet skulle følge lejelovens logik skulle vi sætte nogle af familierne på gaden, fordi de boede for mange på for lidt plads. Men det var en svær beslutning, fordi begge familier – Søren/Brigitte og Ilse var værdsatte bofæller.

Alle disse problemer betød, at der på generalforsamlingen i 2008 blev drøftet et forslag fra Arne hus 14 om at undersøge muligheden for at sælge gården. Så vidt Arne husker sit forslag var det tanken at sælge i takt med at lejemålene blev opsagt. Den nye bestyrelse blev bedt om at undersøge dette. Tanken om at sælge faldt på, at vi havde den fejlagtige opfattelse, at skatten af salget vil være så stor, at det ikke kunne dække den betydelige restgæld, som var i ejendommen, der af tekniske årsager var blevet belånt op til skorstenen. Konklusionen var derfor, at gården ikke kunne sælges før lånene var betalt ud i 2014.

Mens bestyrelse forsøgte at mægle i konflikterne på gården opsagde den enlige beoer, Lene, sit lejemål.

Det skabte ideen om, at omdanne gården til to lejemål, hvilket dels ville fjerne roden til konflikterne og give lejerne mulighed for at søge boligsikring. Omdannelsen til to lejemål skabte det problem, at lejerne dermed blev omfattet af lejeloven, og det ville dermed kunne blokere for et salg i 2014. Løsningen blev, at både lejerne og Bofællesskabet blev enige om en aftale, som i praksis gik ud på:

* Bofællesskabet investerede 26.000 kr. ligesom bofællesskabet (både ejere og lejere) brugte tid at opdele de to lejligheder. Lejerne betalte også noget til opdelingen – Ilse 5.000 kr. Og Søren og Brigitte 7.000 kr. Der ud over blev noget ventilation betalt over det almindelige vedligehold.
* Lejen endte på 6.020 kr./md. for stuelejligheden og 5260 kr./md. for 1. sal - excl. forbrug men inkl. GEF.
* Huslejen er ikke reguleret i perioden 2009-2016.
* Der blev pr. 1. juni 2009 indgået lejekontrakter, hvor der i § 2 (fortrykt standardtekst) står: ”Lejeforholdet begynder den 1. Juni, 2009 og fortsætter. indtil det opsiges. Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel…”
* I § 11 står følgende: "Ad § 2: Kontrakten vedrørende lejeforholdet er midlertidig, idet ejendommen forventes solgt i 2014. Lejerne er gjort opmærksom på at de jvf lejeloven kan anfægte at kontrakten er midlertidig, men de har erklæret ikke at ville benytte denne mulighed.
* Både bofællesskabet og lejerne anså ovenstående som en god løsning for alle parter, og vi netop kunne indgå sådan en gentlemen agreement fordi vi er et bofællesskab.
* 1. sals lejere oplyser, at de efter 2014 bad flere bofæller om en revideret lejekontrakt, men den daværende formand Lene og kasserer Mette erindrer ikke, at dette ønske nåede bestyrelsens bord.