

# FLERE OM LOKALET

**Oktober 2021**

--

**Målgruppe:** Administrationer af almene boligselskaber – f.eks. kundekonsulenter, udlejningskonsulenter, jurister

--

**Projektledelse:**

KAB, Center for byggeri og byomdannelse

Cecilie Ellis Weber, proceskonsulent

[cere@kab-bolig.dk](mailto:cere@kab-bolig.dk)

Elin Sofia á T. Vestergaard, konsulent

Lars Strand, erhvervs koordinator

--

*En del af AlmenNet projektet "Aktive Stueetager" støttet af Realdania*



# INDHOLD

<b>INTRODUKTION.....</b>	<b>3</b>
Hav aftaleforholdene i orden!.....	3
<b>DEL-FREMLEJE AF ERHVERVSLOKALER .....</b>	<b>4</b>
ÉN LEJER AF LOKALET – DELFREMLEJER TIL ANDRE .....	4
FLERE LEJERE AF LOKALET.....	4
BOLIGORGANISATIONEN SOM DEL-FREMLEJER .....	5
<b>UDNYT DE FÆLLES M<sup>2</sup> BEDRE .....</b>	<b>6</b>
BEBOERE OG PRIVATPERSONER.....	7
Nemt at bruge .....	7
Udlej fælleslokalerne til andre.....	7
BEBOERFORENINGER .....	8
Beboerforeninger med udadvendte formål .....	9
Etablering af en ny forening?.....	10
OVERVEJ BRUGEN AF FACILITETER.....	10

## INTRODUKTION

I en tid med fokus på bæredygtig omstilling, er deleøkonomien blevet et buzzword, og det giver også rigtig god mening når vi taler lokaler. Deleøkonomien går ud på, at vi skal være flere om at dele resurserne og faciliteterne. Almene boligorganisationer kan også være med i den bæredygtige omstilling, hvor flere deles om samme faciliteter. Det kan være i form af kontorfællesskaber, værkstedsfællesskaber eller butiksfællesskaber.

Med denne form for udlejning og brug af lokalerne kan I skabe byliv uden at det forudsætter mere byggeri. Det er bæredygtigt! Både socialt, fordi det giver mere liv og aktivitet i lokalerne; økonomisk, fordi der er flere til at dele driftsomkostninger og husleje; og miljømæssigt, fordi en mere effektiv brug af kvadratmetre forhindrer at opførelsen og driften af lokaler belaster klimaet *unødigt* – når lokalerne rent faktisk bliver brugt. Det siger sig selv, at flere forskellige aktører i et lokale, dermed også kan være et effektivt redskab til at udvikle en aktiv stueetage.

Ofte taler vi om "lejeren" af et erhvervslokale i ental, og der er rigtig mange steder, hvor der er tradition for at de fælleslokaler afdelingen rummer er funktionsopdelte, så man har ét (stort) til selskaber, ét til hver af de foreninger, der er aktive i området, et (eller flere) til driften, den boligsociale indsats osv.

I dette værktøj videregiver vi de erfaringer, vi har samlet sammen fra de steder hvor det er lykkedes at lade flere leje eller bruge det samme lokale. Vi har delt afsnittene op efter om der er tale om erhvervslokaler eller fælleslokaler, da mulighederne for at lade flere leje eller bruge lokalet afhænger af lokaletypen.

### **Hav aftaleforholdene i orden!**

I værktøjet "Styr på aftalen" introducerer vi til de forhold man skal være opmærksom på ift. at skabe de bedste forudsætninger for en aktiv stueetage, når der indgås aftale om brug af lokalerne i stueetagen.

Det er de samme forhold der er vigtige at komme omkring for erhvervslokaler og fælleslokaler



# DEL-FREMLEJE AF ERHVERVSLOKALER

## ÉN LEJER AF LOKALET – DELFREMLEJER TIL ANDRE

Vi kender denne form for udlejning indenfor frisørbranchen, hvor indehaveren indgår en kontrakt med udlejer, og derefter lejer stole ud til andre frisører. Her er det alene indehaveren, der er ansvarlig over for udlejer. De øvrige frisører er ansvarlige overfor indehaveren.

Under § 12 i erhvervslejekontrakten, *brugsrettens overgang* kan det udspecificeres, at den primære lejer har fået tilladelse til at delfremleje lejemålet til andre, som arbejder med en bestemt aktivitet, som I er blevet enige med udlejeren om, at lokalet skal bruges til. Det kan være til kunst, kontorfællesskab eller butikker med et bestemt formål.

### § 12 – BRUGSRETTENS OVERGANG:

” Det er ikke lejeren tilladt at overlade brugen af det lejede til andre. Dog gives der tilladelse til at del-fremleje lejemålet til andre aktører inden for det i § 7, stk. 5 nævnte brug: galleri, atelier og kreative værksteder.

Det samlede lejemål må hverken fremlejes, bortforpagtes eller på anden måde benyttes af andre end lejeren selv.

## FLERE LEJERE AF LOKALET

I Sydhavnen har man erfaringer med at lade to konkrete lejere dele et større erhvervslokale. Her er det udspecificeret i begge lejeres kontrakter, hvad de hver især er ansvarlige for, og hvor de deler ansvar.

Lejerne af lokalet hæfter således solidarisk for omkostninger og eventuelle økonomiske krav grundet vanrøgt eller lignende.

Hvis én af lejerne opsiger lejemålet, vil fællesarealerne således også indgå af ”synet” ifm. fraflytningen og lejerne hæfter solidarisk for omkostningerne til eventuelle udbedringer for fællesarealerne, som gennemføres inden genudlejning.

Under § 1 i erhvervslejekontrakten kan det udspecificeres hvad *lejemålet omfatter*, herunder hvilke lokaler lejereren deler med andre lejere.

### § 1 – LEJEMÅLET OMFATTER:

” Det lejede består af 1 butikslokale i stueplan med tilhørende kælderlokale samt 4 kontorlokaler, disponibelt rum og toilet på 1. sal. **Der er fællesbrugsret til køkken, toilet og fordelingsentré sammen med det andet lejemål i stuen. Indgangsparti er tillige fælles med en anden lejer i stuen.**

I § 1 under *area*/, kan det udspecificeres, hvor meget af det samlede lejemål udgør fællesareal:

### § 1 - AREALER:

” Lokalerne udgør et udgør et samlet bruttoetageareal på 172 m<sup>2</sup>. I stueplan et butikslokale på 30 m<sup>2</sup> samt kælderlokale på 50 m<sup>2</sup>. Lokaler på 1 sal udgør 92 m<sup>2</sup>.

**Derudover er der 75 m<sup>2</sup> fællesareal, som lejer hæfter for, sammen med den anden lejer.** Såfremt lejearealet ved en opmåling måtte afvige fra det anførte areal, sker der ikke regulering af leje eller andre ydelser i henhold til denne aftale.

## BOLIGORGANISATIONEN SOM DEL-FREMLEJER

I tilfælde hvor det kan være svært at leje et stort lokale ud, kan man også overveje om det kunne give mening at tænke i en model hvor boligorganisationen definerer brugen af lokalet, og derefter agerer som del-fremlejer.

Det kræver en start investering i faciliteter fra boligorganisationens side, men hvor alternativet måske kan være mange måneders tomgangsleje eller en uattraktiv lejer, kan det være det hele værd. Især hvis en ny brug af lokalet kan understøtte en ønsket udvikling i området.

### EKSEMPEL:

[Square One](#) i Gellerup Parken der gang i en større byudvikling. Og her har boligorganisationen, som en del af den igangværende fysisk helhedsplan etableret et fællesværksted til kreative, praktiske iværksættere, som kan teste og udvikle deres idéer eller startupvirksomhed.

En fleksibel kontorplads koster fra 400 kr. om måneden, og en værkstedsplads 1250 kr. om måneden. Der er adgang til fælleskøkken, badeværelse og mødelokale, og lejen går til at dække driftsomkostningerne – el, varme og vand.

## UDNYT DE FÆLLES M<sup>2</sup> BEDRE

De fælles lokaler i afdelingen kan udlejes til både beboere, beboerforeninger, driften (og boligsociale formål) samt ikke-beboere (under særlige forhold).

Nedenfor kommer vi ind på opmærksomhedspunkter i alle fire tilfælde. Men vi stiller især skarpt på beboerforeninger. Det gør vi fordi, at særligt beboerforeninger har gode forudsætninger for at kunne bidrage til at skabe øget aktivitet i de fælles m<sup>2</sup>.

Privatpersoner – beboere eller ej, kan sjældent drive tilbagevendende aktiviteter til glæde for boligområdet på egen hånd, og der er derudover en række fordele ved foreningsdannelser ift. både økonomi og hæftelse ifm. udlejning af lokaler.

Man kan skrue op og ned for kortlægningsarbejdet, når man går i gang med at se på hvordan de fælles m<sup>2</sup> kan udnyttes bedre, men I vil højst sandsynligt komme til at berøre nedenstående spørgsmål:

- Hvilke aktiviteter har vi allerede i området?
- Hvilke behov og ønsker til øget aktivitet i lokalerne har vi?
- Skal der etableres en eller flere beboerforeninger, der kan drive aktiviteterne?
- Er der andre aktører, vi ønsker at invitere ind i lokalerne?
  
- Hvilke faciliteter kræver aktiviteterne?
- Hvilke lokaler og faciliteter har vi til rådighed?
- Hvilke faciliteter skal vi eventuelt etablere?
  
- Hvornår på dagen, ugen, måneden og året finder de eksisterende foreningsdrevne aktiviteter sted?
- Hvornår er "der hul i kalenderen" for fælleslokalerne?
- Og hvornår kunne vores ideer til nye aktiviteter finde sted?

## BEBOERE OG PRIVATPERSONER

Fælleslokalerne er som udgangspunkt tiltænkt beboerne i afdelingen, men ofte er der nogle organisatoriske og praktiske rammer, der kan forhindre at lokalerne bruges i det omfang, de har potentiale til ift. beboernes ønsker og behov.

Boligforeningen 3B har udarbejdet et idékatalog, der undersøger hvilke forhold, der påvirker brugen af fælleslokalerne, og kommer med idéer til hvordan man kan arbejde med både de organisatoriske og fysiske rammer, for at øge brugen af fælleslokalerne. Vi opridser og uddyber her hovedpointerne i idékataloget, som i øvrigt kommer med gode råd til hvordan fælleslokalerne kan indrettes.

### Nemt at bruge

Gør det nemt for at booke fælleslokalerne. Mange boligafdelinger har unødigt tunge administrative processer for brug eller udlejning af fælleslokalerne. Sørg for, at der kun er én indgang til administrering af fælleslokalet. Gør det let og gennemsigtigt hvad det koster og hvordan man gør, og gør det eksempelvis muligt at booke fælleslokalerne online.



### EKSEMPEL:

Tietgenkollegiets stueetage består kun af fælleslokaler. Beboerne kan booke lokalerne via onlineplatformen Borigo.com. Nogle af de mindre lokaler kræver ingen administrerende godkendelse, mens nogle af de større lokaler, som f.eks. festlokalet, skal godkendes af administrationen. Det er nemt og overskueligt for beboerne at booke lokalerne, som også betyder, at de bliver brugt meget – både til fester og mindre aktiviteter, som gruppearbejde og fællesspisning.

### Udlej fælleslokalerne til andre

*Bekendtgørelsen for sideaktiviteter i almene boligorganisationer* er rammesættende for udlejningen af fælleslokaler til andre end beboerne.

### **Sideaktivitetsbekendtgørelsen § 3, stk. 2:**

” Boligorganisationen kan indgå lejeaftale om delvis udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for beboerne. Lejeaftalen kan have en varighed af højst 4 år. Der kan ske genudlejning til samme lejer med en tilsvarende tidsbegrænsning som nævnt i 2. pkt. Reglen i 3. pkt. gælder ikke for aftaler om udlejning til en leje under balancelejen med henblik på fremleje til en opstartvirksomhed, jf. § 3, stk. 8, § 4, stk. 2, nr. 2, og § 4, stk. 6.

Afdelingsmødet kan med afsæt i sideaktivitetsbekendtgørelsen beslutte, at andre end beboerne alene kan få glæde af afdelingens fælleslokaler. Udlejning til andre skal være i begrænset omfang, hvilket betyder at aktiviteten ikke må have et forretningsmæssigt præg, så at det kan blive en konkurrence med virksomheder i området.

## **BEBOERFORENINGER**

Når vi skriver om ”beboerforeninger” her, mener vi foreninger, hvor overvægten af medlemmerne udgøres af beboere i boligafdelingen. I de tilfælde kan foreningen leje eller benytte boligafdelingens fælleslokaler, indenfor de retningslinjer, der er besluttet på afdelingsmødet (jf. ”Styr på aftalen”).

Ved at lade beboerforeninger leje eller benytte fælleslokalerne, gives plads til aktiviteter eller interesser, som skaber værdi for de lokale beboere. Når beboernes interesser og hobbyer synliggøres i stueetagen, kan det samtidig være med til at berige beboernes og udefrakommendes oplevelse af gaden, og skabe positive identitetsmarkører for boligområdet. Stueetagerne bliver samtidig udstillingsvinduer for beboerforeningernes aktiviteter, med potentiale for at tiltrække flere beboere til at engagere sig i foreningerne og deres aktiviteter, til glæde for det sociale liv i hele boligområdet: flere beboere får anledning til at komme ud af lejligheden, mødes med andre beboere og aktivt bruge faciliteterne i afdelingen. Det er med til at skabe tilknytning til et område, som har positive virkninger på ens oplevelse af trivsel, tryghed og livskvalitet.

Hvis der er en boligsocial indsats i området, kan der også være potentiale i at etablere beboerforeninger omkring nogle af deres veletablerede aktiviteter, så ansvaret langsomt overgår til beboerne, og der frigøres ressourcer til at den boligsociale indsats kan igangsætte nye aktiviteter.

Mange afdelingsbestyrelser påtager sig også ansvar for at igangsætte og afholde sociale aktiviteter, men man kan undersøge om det vil give mening at etablere særlige



beboerforeninger til at tage ansvar for de enkelte aktiviteter. Her gemmer sig et potentiale for at få flere beboere med, fordi det kan være mere gennemskueligt og nemmere at deltage i de opgaver, der er forbundet med konkrete aktiviteter end at indgå i afdelingsbestyrelsesarbejdet generelt.

### **Beboerforeninger med udadvendte formål**

Når man vælger at lade en forening leje eller bruge et fælleslokale, er det vigtigt at sørge for, at foreningen ikke kommer til at lukke sig om sig selv. Det er både i forhold til det visuelle udtryk imod gaden og i forhold til hvilke personer, der inviteres til at deltage i aktiviteterne. Det er vigtigt at undgå, at vinduerne afskærmes og at lokalet kun bruges af få mennesker få timer om måneden.

Beboerforeninger med udadvendte formål kan være gode til at skabe liv og sammenhængskraft i boligområdet.

Eksempler på interesse- og aktivitetsdrevne beboerforeninger kunne være:

Pensionistforening, kulturförening, kunstforening, biografklub, værkstedsgruppe, mødre- og fædreklubber, fælleshaveforening, loppemarkedsforening, eid-forening eller julefestforening.

#### **EKSEMPEL:**

Beboerne i Folehaven i Valby har etableret en beboerforening. Foreningen har startet en genbrugsbutik med café i et erhvervslokale, som havde stået tomt i noget tid.

Beboerforeningen har skabt et stærkt fællesskab blandt beboerne, og tiltrækker mange mennesker udefra til boligområdet. Siden beboerforeningen er rykket ind i lokalerne er der flere der bruger butikstorvet, det opleves mere trygt og der er mindre kriminalitet.

For nogle foreninger er det en forudsætning for deres arbejde, at de har muligheden for at afskærme vinduerne. Det kan f.eks. være i forbindelse med lektiecaféer eller kvindenetværker. Italesæt dette behov og find en løsning sammen med foreningen på, hvordan de sikrer, at åbne op for afskærmningen, når det er muligt.

### **Økonomi**

Foreninger, der er drevet af beboere, vil kunne støttes økonomisk af afdelingen, hvis deres aktiviteter er til glæde for områdets beboere.

Derudover har en forening mulighed for at opkræve kontingent og brugerbetaling.

På den måde kan foreningen ligestille medlemmerne økonomisk, i de tilfælde foreningen gør brug af fælleslokaler og samtidig byder ikke beboere velkomne, ved at lade beboere, deltage mod et mindre gebyr og ikke-beboere deltage mod et forhøjet gebyr.

### Etablering af en ny forening?

Hvis I ønsker at starte en eller flere nye beboerforeninger har Center for Frivilligt Socialt Arbejde lavet udførlige vejledninger til, hvordan man trin-for-trin etablerer en forening. Materialet kan findes på deres hjemmeside: <https://frivillighed.dk/guides/saadan-starter-i-en-ny-forening>



## OVERVEJ BRUGEN AF FACILITETER

Det er uhensigtsmæssigt at have veludstyrede selskabslokaler med store køkkener, service, møblering og film-projektører, som kun bruges til fester i weekenderne, mens mindre foreningsaktiviteter foregår i det skjulte, og for at lave det om, er der brug for at ændre mind-set, så man tænker i faciliteter i stedet for lokaler, når aktiviteterne skal fordeles på tværs af de tilgængelige lokaler.

Er der f.eks. kontorlokaler, som driften bruger i dagstimerne, og som kunne indrettes sådan at de kan bruges til drop-in læse- og arbejdspladser uden for driftens åbningstid?

Er der mødelokaler, som afdelingsbestyrelsen bruger et par gange om måneden, som kunne deles med driften i arbejdstiden, og beboerne resten af tiden via et simpelt bookingsystem?

Kan det store selskabslokale indrettes til anden brug i løbet af hverdagene – kan pensionisterne mødes til kaffe og snak om formiddagen, mens børneforældrene mødes omkring en småbørnslegestue efter arbejde, og filmklubben mødes om aftenen?