

Boligbytte og fremleje



BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER

Boligbytte

Hvorfor bytte?

Boligbytte er en ideel løsning, når to familier eller husstande er enige om, at de begge ved bytningen kan få en bolig, der passer bedre til deres aktuelle og fremtidige behov.

Der er flere fordele ved at benytte bytteretten:

- Man kan få en bolig, der passer bedre til ens behov
- Man skal ikke først stå som ansøger på en venteliste.

Boligbytte

Som lejer i en almen bolig har du ret til at bytte din bolig med en anden, som også bor til leje. Det gælder, både hvis du ønsker at bytte med en lejer fra din egen eller en anden almen boligorganisation (herunder også en almen andelsboligforening) og fra en privat ejendom. Derimod kan du ikke bytte med ejere af en privat andelsbolig eller af en ejerbolig.

Boligorganisationen kan sætte sig imod bytningen:

- Hvis du har boet i din bolig i mindre end tre år
- Hvis bytningen betyder, at der kommer til at bo flere end en person pr. beboelsesrum
- Eller hvis boligorganisationen i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig den pågældende bytning – for eksempel hvis den nye lejer skylder boligorganisationen penge.

Spørg din boligorganisation om disse regler, da boligorganisationen kan have besluttet lempeligere krav.

Er den ene bolig, som indgår i bytningen, en ungdomsbolig eller en ældrebolig, kan du normalt kun bytte med en lejer, som er berettiget til denne type bolig.

Derudover stilles der ved bytning ingen særlige krav til husstandens størrelse eller sammensætning.

Ved bytte skal begge boliger opsiges, og reglerne om istandsættelse ved fraflytning er de samme som ved almindelige fraflytninger.

Eksempler på boligbytte

Bor du som enlig i en fire-rums almen bolig, så kan du bytte med et ægtepar uden børn, der bor i en privat to-rums lejebolig.

Bor du sammen med din ægtefælle i en to-rums almen bolig, så kan I bytte med en enlig uden børn, der bor i en privat tre-rums lejebolig.

Bor du alene i en tre-rums almen bolig, så kan du bytte med en enlig med to børn, der bor i en fire-rums almen bolig.



Foto: Harry Nielsen

BL's boligbytte-site

På www.bytbolig.dk har BL en database med bytte-tilbud. Her kan du gratis oprette dit eget byttetilbud og se andre lejerers tilbud.

Finder du en bolig, som du gerne vil bytte med, tager du selv kontakt til den anden lejer.

Boligtilbuddene bliver stående i databasen i tre måneder, hvorefter de automatisk bliver deaktiveret.

Fremleje

Hvorfor fremleje?

Hvis du synes, lejligheden er for stor, er der måske en studerende eller en anden boligsøgende, som er interesseret i at leje en del af din lejlighed. Der gælder forholdsvis lempelige regler, hvis du vil fremleje et eller to værelser, dvs. udleje disse værelser til en anden.

Hvis du skal udstationeres på længerevarende studieophold, forretningsrejse eller lignende, har du også mulighed for at fremleje hele lejligheden til andre i op til to år. Ved denne form for fremleje giver man adgang til en lejlighed "uden om" ventelisten. Derfor er der noget stramme regler for, hvornår det er tilladt at fremleje hele sin lejlighed. Fx er det ikke tilladt at fremleje sin lejlighed, hvis årsagen er, at du har fundet en partner, som du gerne vil prøve at flytte ind hos.

Der sondres altså mellem to former for fremlejeaftaler i den almene lejelov, nemlig mellem *delvis* og *fuldstændig* fremleje.

Delvis fremleje

Du har ret til at fremleje et værelse eller en del af din almene bolig. Du skal dog være opmærksom på følgende:

- Du må højst fremleje halvdelen af boligens beboelsesrum
- Det samlede antal personer, der fremover skal bo i boligen, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.
- Ved delvis fremleje må du heller ikke kræve en højere husleje end den, du selv betaler for hele boligen, men derudover gælder der ganske restriktive regler om lejens størrelse i den private lejelovgivning. Derfor anbefales rådgivning hos advokat eller andre lejelovsmyndige
- Også delvise fremlejeaftaler skal være skriftlige, og du skal inden fremlejens begyndelse give udlejeren/boligorganisationen en kopi af aftalen.

Fremleje af hele boligen (fuldstændig fremleje)

Du har som nævnt i visse situationer ret til at fremleje hele din almene bolig, men her er der yderligere betingelser, som skal være opfyldt:

- Fremlejen må som anført højst vare i to år i en sammenhængende periode
- Du skal kunne dokumentere, at fremlejen kun er midlertidig og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.
- Du må ikke kræve en højere husleje, end den du selv betaler. Derudover henvises atter til den private lejelovgivning. Derfor må vi samtidig anbefale, at du søger rådgivning hos advokat, lejerorganisation eller lign.
- Det samlede antal personer, der skal bo i boligen, må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Det vil sige, at en to-rums bolig ikke må fremlejes til mere end to personer

- Senest to uger før du indgår en fremlejeaftale, skal du orientere boligorganisationen om, at du vil fremleje. Orienteringen skal indeholde oplysninger om årsagen til dit midlertidige fravær, navnet på din lejer, antallet af personer i husstanden og huslejens størrelse
- Du skal desuden lave en skriftlig fremlejekontrakt med din lejer. Kopi af fremlejekontrakten skal sendes til boligorganisationen, inden fremlejeperioden begynder
- Selvom du har fremlejet din bolig, er det stadig dig, der har ansvaret for, at huslejen bliver betalt, at husordenen bliver overholdt, og at din bolig ikke bliver misligholdt. Hvis du er bortrejst, må vi derfor anbefale dig at have en fuldmægtig til at varetage dine interesser på stedet.

- Er din bolig en ungdoms- eller ældrebolig, kan boligorganisationen kræve, at din lejer opfylder betingelserne for disse boliger, hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen. Ved fremleje af en bolig i et bofællesskab skal din lejer også opfylde betingelserne for at kunne komme i betragtning til denne type bolig
- Hvis du omgår reglerne for bytte og fremleje, har boligorganisationen ret til at ophæve eller opsige lejeaftalen
- Er du i tvivl om noget, så kontakt din egen boligorganisation.

Ved uenighed

Hvis du og boligorganisationen bliver uenige om, hvorvidt du opfylder betingelserne for at bytte eller fremleje, kan du få sagen behandlet af Beboerklagenævnet i kommunen.

Ved uenighed mellem dig og den, du fremlejer til, skal sagen behandles af Huslejenævnet, fordi dette forhold hører under den private lejelovgivning.

Loven

Denne pjece er skrevet på grundlag af lov om leje af almene boliger m.v.



Peberhaven i Herlev. Foto: Jørgen Jørgensen.

BL – Danmarks Almene Boliger er en interesse- og brancheorganisation for ca. 650 almene boligorganisationer med tilsammen 560.000 boliger – eller hver 5. danske bolig. Vi huser alle slags mennesker, og det er vi stolte af.

Mød os på:

www.bl.dk og på www.facebook.com