

U D L E J N I N G S R E G L E R

Boligselskabet Friheden

Orientering om lovgivningens regler og administrationens praksis

1. Lovgivningen, der regulerer udlejningen af almene boliger
2. Begrebet husstandens størrelse og sammensætning
3. Boligens størrelse
4. Begrebet at fortsætte et lejemål
5. Begrebet at overdrage et lejemål
6. Ventelister:
 - A. Oprykningsventelisten (interne boligsøgende)
 - B. Ventelisten (eksterne boligsøgende)
 - C. Overdragelse af opnoteringsnumre
7. Fortsættelse af lejemål ved død, flytning til plejehjem og ved ophævelse af samliv
 - A. Ægtepar og registrerede par
 - B. Papirløse samlivsforhold

8. Overdragelse af lejemål (genudlejning):
 - A. Arveregler ifølge kontraktbestemmelse
 - B. Kommunal anvisning
 - C. Fleksible udlejningsregler
 - D. Byfornyelsesselskabernes anvisningsret
 - E. Beboerfortrinsret
 - a. Generelle regler
 - b. Særlige fortrin for ældre og personer med handicap
 - c. Opløste ægteskaber / brudte forhold.
 - F. Efter ventelisten.
9. Ældreboliger og boliger til personer med handicap.
10. Ungdomsboliger, herunder studiekontrol.
11. Funktionærboliger.
12. Regler for brugsrettens overgang til andre:
 - A. Fremleje (midlertidigt)
 - B. Bytte (permanent)
13. Kommunal godkendelse.
14. Forsøgsudlejning
15. Boliggarantibeviset
16. Beboermaximum
16. Forbud mod øvrige fortrinsrettigheder.
17. Opsigelse.

Udlejningens administrative praksis i forbindelse med de enkelte forhold er anført med *almindelig skrift i kursiv*. Boligorganisationens egne beslutninger er skrevet ***med fed kursiv skrift***.

1. Lovgivningen

Anvisning, herunder regelsættet om ventelister og udlejning, reguleres i **Lov om almene boliger**, kapitel 4, §§ 51 - 64 samt i § 144, der omhandler forsøg. Regelsættet er nærmere uddybet i **Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.** og den tilhørende **Vejledning om udlejning af almene boliger m.v.** samt i **Vejledning om fleksible udlejningsregler og beboermaksimum.**

Endvidere fremgår af **Lov om leje af almene boliger**, §§ 64 - 75, reglerne for fortsættelse af lejemål samt reglerne for fremleje og bytte.

I **Lov om midlertidig regulering af boligforholdene** §§ 52a - 52c reguleres forholdene om beboermaksimum ligesom denne lov også regulerer enkelte andre regler.

Slutteligt skal nævnes, at vi også i **Lov om byfornyelse** skal finde nogle regler i forbindelse med udlejningen af almene boliger.

Begrebet husstandens størrelse og sammensætning

Alle lejemål anvises efter reglerne om husstandens størrelse og sammensætning. Det betyder, at der i nogle tilfælde stilles krav om, at der er mindst et barn i en husstand. Er der børn i en husstand, er det uden betydning, om der er en eller to voksne i husstanden.

Som **børn** medregnes ufødte børn, hvor graviditeten er mindst 12 uger gammel, og hvor dette kan dokumenteres ved en vandrejournal fra sundhedsmyndighederne. Endvidere medregnes børn under 23 år, der bor hjemme, børn til hvem man har fælles forældremyndighed eller samværsret, plejebørn samt stedbørn, med hvem der har været fælles husstand i mindst 2 år, og hvis det kan dokumenteres, at der er aftalt samværsret.

Ægtepar, registreret partnerskab eller hermed sidestillede par uden børn / uden hjemmeboende børn er også et begreb i lovgivningen.

Der er ingen forståelsesproblemer med et ægtepar eller et registreret partnerskab, men der kan opstå tvivl om, hvem der falder ind under betegnelsen et hermed sidestillet par.

I vejledningen om udlejning af almene boliger er anført: Det er kun par, der lever sammen i et ægteskabslignende samlivsforhold af mere varig karakter, der vil falde ind under bestemmelsen.

Spørgsmålet er nu, hvad forstås ved mere varig karakter. By- og Bolig-

ministeriet har tidligere tilkendegivet, at man var bekendt med, at nogle boligorganisationer har forlangt dokumentation fra folkeregisteret om, at det pågældende par har været tilmeldt samme adresse i de nærmest forudgående 2 år.

KAB efterlever 2-års reglen, da det er det tidsrum, der anvendes i lejlovens regler om udlejning af almene boliger af længerevarende karakter, hvorefter der kan vindes hævd eller gøres krav på at fortsætte et lejemål. KAB er ikke så vidtgående i kravet om dokumentation, men beder oplyst på tro og love, hvor længe de pågældende har boet sammen. Kun stikprøvevis tages folkeregisteroplysning.

Reglerne om antallet af børn til en bestemt bolig er grundlæggende krav, der skal opfyldes, og som kun kan fraviges, såfremt organisationsbestyrelsen har besluttet,

* at et ægtepar, et registreret par eller hermed sidestillet par uden børn / uden hjemmeboende børn under 23 år kan få anvist en 3-rums bolig eller

* at små lejemål med flere rum udlejes efter reglerne under punkt 3 nedenfor, eller

* hvis ingen boligsøgende opfylder kravet om børn, og man derfor vil få udlejningsvanskeligheder, såfremt kravet fastholdes.

I alle tilfælde er det forholdene omkring husstandens størrelse og sammensætning på **overtagelsesdagen**, der er afgørende for, om betingelserne er overholdt.

Bestyrelsen har på sit møde den 21. maj 1992 truffet beslutning om, at et ægtepar, et registreret par eller et hermed sidestillet par uden hjemmeboende børn kan få anvist en 3-rums bolig. Denne beslutning har Hvidovre kommunes økonomiudvalg i henhold til bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v. § 29, tilsidesat, hvilket er meddelt ved brev af 9. oktober 1992.

Efterfølgende har Hvidovre Kommunens økonomiudvalg med brev af 10. marts 1995 meddelt sin tilladelse til anvisning efter ovennævnte regelsæt.

På organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2005 godkendte bestyrelsen at en 3-rums bolig kan udlejes til et par der ikke har boet sammen (haft samme folkeregisteradresse) i 2 år.

Boligens størrelse

Som hovedregel har husstande med mindst 1 barn fortrinsret til boliger med 3 eller flere rum. Organisationsbestyrelsen kan dog træffe beslutning om:

- * at en 4-rums bolig under 90 m² kan udlejes som en 3-rums bolig og
- * at en 3-rums bolig under 70 m² kan udlejes som en 2-rums bolig.

Det vil sige, at et ægtepar, et registreret par eller et hermed sidestillet par uden børn / uden hjemmeboende børn kan få anvist en 4-rums lejlighed under 90 m², og enlige eller par, der ikke har boet sammen i mindst 2 år kan få anvist en 3-rums bolig under 70 m², under forudsætning af, at bestyrelsen har truffet en sådan beslutning, og at kommunalbestyrelsen ikke har tilsidesat denne beslutning.

Bestyrelsen har på sit møde den 5. december 1996 godkendt, at der kan anvises efter ovennævnte regelsæt.

På mødet den 8. december 2004 ændrede organisationsbestyrelsen beslutningen således, at en 3-rums bolig under 69 m² kan udlejes som en 2-rums bolig.

Begrebet at fortsætte et lejemål

Et lejemål kan, efter nærmere regler, fortsættes i tilfælde af kontraktindehaverens død, flytning til plejehjem, plejebolig, beskyttet bolig el.lign. samt i forbindelse med samlivsophævelse.

Reglerne om husstandens størrelse og sammensætning skal **ikke** iagttages, når et lejemål fortsættes, ligesom kommunal godkendelse heller ikke skal indhentes. Der betales ikke nyt indskud.

Lejemålet fortsætter på de eksisterende vilkår, ligesom alle rettigheder og forpligtelser overgår til den nye kontraktindehaver.

Se eventuelt videre herom i pkt. 7 nedenfor.

Begrebet at overdrage et lejemål

Når et lejemål overdrages, dvs. genudlejes, til en ny beboer, udfærdiges der en ny lejekontrakt, og der betales indskud.

Den boligsøgende skal opfylde kravene til husstandens størrelse og

sammensætning, og hvis der er krav om kommunal godkendelse, skal en sådan indhentes.

Lejemålet skal være synet og istandsat efter gældende vedligeholdelsesreglement, og der skal laves indflytningssyn.

Når et lejemål skal overdrages (genudlejes) til en ny beboer, **skal** betingelserne om husstandens størrelse og sammensætning som grundlæggende regel være opfyldt. Den kommende beboer skal stå på organisationens venteliste eller oprykningsventeliste, medmindre vedkommende anvises af kommunen (eller af byfornyelsesselskabet). Se eventuelt nærmere under pkt. 8 nedenfor.

6. Ventelister

I alle almene boligorganisationer føres 2 ventelister: En **intern** oprykningsventeliste for organisationens beboere og en **ekstern** venteliste for udefra kommende boligsøgende.

For begge lister gælder, at der skal betales et opnoteringsgebyr og et årligt ajourføringsgebyr. Manglende betaling medfører sletning af ventelisten.

For ventelisten gælder, at man skal være fyldt 15 år for at kunne opnoteres. På oprykningsventelisten kan man først opnoteres, når man har kontrakt på et lejemål i den pågældende almene boligorganisation.

Af bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v. fremgår det, at ledige lejemål skal anvises efter ventelisteprincippet, hvorefter den boligsøgende, der har stået længst tid på oprykningsventelisten eller ventelisten, skal have et lejemål overdraget, hvis de særlige regler om husstandens størrelse og sammensætning er opfyldt.

A. Oprykningsventelisten (interne boligsøgende)

Boligsøgende, der ønsker at søge en anden bolig i organisationen, skal opnoteres på den særlige (interne) oprykningsventeliste. Disse har altid fortrinsret forud for boligsøgende på den eksterne venteliste, forudsat en fastsat karenstid for forudgående boperiode er opfyldt.

Bestyrelsen har på sit møde den 9. december 1993 besluttet, at der skal indføres en 2-årig karensperiode, inden det er muligt at flytte internt i organisationen.

Det er endvidere et **ufravigeligt** krav, at der afgives et lejemål. Her er der dog een undtagelse, som er beskrevet under punkt 8 E, underpunkt c, om Opløste ægteskaber / brudte forhold.

Der er dog en særlig prioritetsrækkefølge for boligsøgende på oprykningsventelisten, idet boligtagere har fortrinsret til ledige boliger i egen afdeling forud for boligtagere i organisationens øvrige afdelinger. Endvidere har ældre og personer med handicap en fortrinsret før alle andre til boliger, der er mere velegnet adgangs- eller indretningsmæssigt end den nuværende bolig.

Blandt flere boligsøgende, der opfylder ovennævnte krav til et lejemål, vil den, der har den længste anciennitet, få anvist lejemålet, dog i ovennævnte prioritetsrækkefølge.

Fraflyttes organisationen, udgår nummeret på oprykningsventelisten. Sletningen skal iflg. By- og Boligministeriets vejledning finde sted allerede ved opsigelse af lejemålet.

Hvidovre Kommunes kommunalbestyrelse har på mødet den 19. juni 2002 behandlet organisationsbestyrelsen's forslag om fleksible udlejningsregler (jfr. § 60 i lov om almene boliger m.v.), og godkendt at boligorganisations 2 afdelinger får beboerfortrinsret på lige fod, således at kun ancienniteten på oprykningsventelisten samt kravet til husstandens størrelse og sammensætning er afgørende for tildeling af ledige boliger.

B. Ventelisten (eksterne boligsøgende)

Hvis der ikke er beboere i afdelingen eller selskabet, der ønsker at gøre brug af beboerfortrinsretten, vil det ledige lejemål blive tilbudt den boligsøgende fra ventelisten, der opfylder betingelserne, og som har det ældste opnoteringsnummer (den længste anciennitet på ventelisten).

Reglerne om husstandens størrelse og sammensætning, som er beskrevet under punkt 2 ovenfor, gælder også for ventelisten.

C. Overdragelse af opnoteringsnumre

Et opnoteringsnummer er personligt og kan kun overdrages til en ægtefælle, en registreret partner eller en hermed sidestillet person i tilfælde af den opnoteredes død, flytning til plejehjem eller ældrebolig.

7. Fortsættelse af et lejemål ved død, flytning til plejehjem og ved ophævelse af samliv

De specielle regler for at kunne fortsætte et boliglejemål er omtalt i lov om leje af almene boliger samt i bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v. Det fremgår heraf, at såfremt en boligtager forlader hjemmet, bliver separeret, skilt eller ophæver samlivet, dør eller flytter på pleje-

hjem, i beskyttet bolig eller lignende, kan lejemålet fortsættes af en ægtefælle eller en person, med hvem lejereren har haft fælles husstand i mindst 2 år.

Disse specielle regler administreres således:

A. Ægtepar eller registrerede par.

Såfremt **boligtageren dør**, har en ægtefælle ret til at fortsætte lejeforholdet.

Mod forevisning af skifteretsattest registreres ændringen ved en påtegning og underskrift af den nye lejer i lejekontrakten samt ved navneændring i KAB's edb-system.

Flytter **kontraktindehaveren på plejehjem eller lignende** er der ligeledes ret til at fortsætte lejeforholdet.

Mod forevisning af plejehjemserklæring eller folkeregisteroplysning, der bekræfter flytningen til plejehjem eller lignende, registreres ændringen som nævnt ovenfor.

Er lejereren forsvundet, har ægtefællen ret til at fortsætte lejemålet efter samme regler, som hvis ægtefællen var død.

Ændringen registreres i Udlejningsområdet mod forevisning af en dødsformodningsdom.

Bliver boligtageren **separeret eller skilt**, er det et vilkår i separationen eller skilsmissen, hvem af ægtefællerne, der har ret til at fortsætte lejemålet.

Mod dokumentation i form af separations- eller skilsmissebevilling registreres ændringen som nævnt ovenfor.

B. Papirløse samlivsforhold

Den almene lejelov omtaler papirløse samlivsforhold, og det fremgår heraf, at såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, har den tilbageblevne part ret til at fortsætte lejemålet.

*Mod forevisning af dokumentation for 2-års bofællesskab i form af en folkeregisterattest og en skriftlig erklæring fra den fraflyttede lejer om at vedkommende **afgiver** alle rettigheder og forpligtelser, foretages registreringen i KAB. Den tilbageværende underskriver samtidig en påtegning i kontrakten om at vedkommende **overtager** alle rettigheder og for-*

pligtelser.

Har samlivet været mindre end 2 år, må begge parter i princippet fraflytte samtidig.

Efter den almene lejelovs regler har parterne adgang til ved dom at få truffet bestemmelse om, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet, såfremt de ikke selv kan nå til enighed om det.

Mod forevisning af dokumentation, der kan være en domsudskrift, samt folkeregisteroplysning, der bekræfter mindst 2 års fælles husstand, registreres ændringen hos KAB.

Hvis **boligtageren** (kontraktindehaveren) **dør eller flytter på plejehjem eller lignende uden at efterlade sig en ægtefælle**, har en person, som i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejemålet.

Der kræves i sådanne situationer udover dokumentation i form af skifteretserklæring, plejehjemsattest eller folkeregisteroplysning om flytningen til plejehjem eller lignende også en folkeregisteroplysning, der bekræfter mindst 2 års fælles husstand. Så snart den nævnte dokumentation foreligger, registreres ændringen hos KAB.

Efter lovgivningens regler er der i alle forhold, hvor der er et krav om 2 års forudgående husstands-fællesskab, tale om 2 års **sammenhængende boperiode umiddelbart forud** for dødsfaldet eller fraflytningen. I helt særlige konkrete velbegrundede tilfælde vil 2-års reglen kunne fraviges.

Udover de her nævnte forhold kan bestyrelsen ifølge Lov om leje af almene boliger m.v. § 72, tillade, at en person, der blev forsørget af en afdød lejer, herunder afdødes barn under 18 år, kan fortsætte lejemålet. Reglen gælder også hvis lejeren flytter på plejehjem eller lignende.

Bestyrelsen har på sit møde den 21. maj 1992 besluttet, at ovennævnte regel skal være gældende.

Overdragelse af et lejemål (genudlejning)

Når et lejemål skal overdrages til en ny beboer, skal betingelserne om husstandens størrelse og sammensætning som grundlæggende regel være opfyldt.

Arveregler ifølge kontraktbestemmelse

I enkelte meget gamle lejekontrakter findes en direkte arveklausul. En sådan skal respekteres. Men det er et krav, at den, til hvem lejemålet skal

overgå, **skal** opfylde reglerne om husstandens størrelse og sammensætning.

Kommunal anvisning

I henhold til lov om almene boliger m.v. § 59 stk. 1, skal boligorganisationen stille indtil hver fjerde almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Hvis kommunen benytter sig af denne anvisningsret, påtager den sig samtidig økonomiske forpligtelser til at betale husleje fra det tidspunkt, hvor lejemålet stilles til rådighed for kommunen, og indtil genudlejning sker, samt til at betale istandsættelse ved fraflytning. Kommunen skal derimod **ikke** betale for huslejetab eller huslejerestancer i forbindelse med fraflytning.

Kommunen kan endvidere i henhold til § 59 stk. 2 i lov om almene boliger m.v., efter aftale med organisationsbestyrelsen få tillagt en større anvisningsret, til løsning af boligpolitiske opgaver i kommunen herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte afdelinger. Også i disse tilfælde påtager kommunen sig en økonomisk forpligtelse som nævnt ovenfor.

Reglerne i § 59 stk. 1 og 2 finder, i henhold til § 59 stk. 3, tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger.

I henhold til § 54 stk. 1 udøver kommunalbestyrelsen anvisningsretten til almene ældreboliger.

Kommunal anvisning skal ikke opfylde kravene til husstandens størrelse og sammensætning, men det hedder i bekendtgørelsen, at reglerne **bør** efterkommes.

Endvidere skal det nævnes, at beboerfortrinsretten skal respektere kommunernes anvisningsret, hvilket betyder, at et lejemål, der skal anvises af kommunen, **ikke** først skal tilbydes til boligsøgende på oprykningsventelisten.

Hvidovre Kommune gør brug af sin anvisningsret til hver 4. ledige bolig, og anviser til alle ældreboliger og pensionistboliger. Herudover har Hvidovre Kommune fra den 1. januar 2009, anvisningsret til yderligere 55 boliger i afdeling I og 8 boliger i afdeling VI, og disse boliger skal bruges således:

- ***20 boliger bruges til anvisning til unge under uddannelse, herunder også elevuddannelse***
- ***6 boliger anvendes så vidt muligt fortsat til pensionister, idet det anses for vigtigt, at en styrkelse af beboersammensætningen prioriteres højt***

- 22 boliger på 70 m²m med altan samt
- 7 boliger på 50 m²

For de sidste nævnte 29 boliger gælder, at kommunen vil bestræbe sig på primært at anvende de 29 boliger til pensionister, men ønsker mulighed for at anvende boliger til andre ressourcestærke borgere, der vil være medvirkende til at styrke boligområdet.

Fleksible udlejningsregler

For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59 stk. 1 eller 2, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at indtil 90 % af de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunen.

Boligselskabet Friheden har godkendt nye fleksible udlejningsregler den 14. august 2008.

Hvidovre Kommunes kommunalbestyrelse behandlede på mødet den 28. oktober 2008 organisationsbestyrelsens forslag om fleksible udlejningsregler, og godkendte:

- *at der gives fortrinsret for familier med 2 eller flere børn til 4 rums boliger og at boligorganisationen's 2 afdelinger får beboerfortrinsret på lige fod, således at kun ancienniteten på oprykningsventelisten samt kravet til husstandens størrelse og sammensætning er afgørende for tildeling af ledige boliger*
- *at ægtepar, registrerede par eller hermed sidestillede par uden hjemmeboende børn under 18 år, der er bosiddende i Boligselskabet Friheden, ligestilles med familier med hjemmeboende børn under 18 år, således at den part der må fraflytte den tidligere fællesbolig kan få anvist en 2 rums bolig indenfor 1 år efter separation, skilsmisse eller samlivs ophør efter mindst 2 års samliv. Sidestillelsen skal forstås på en sådan måde, at der gives samme rettigheder, men at familier med børn kommer før familier uden børn.*
- *unge i kommunen, der ønsker at flytte hjemmefra for første gang og er under uddannelse, eller har arbejdet.*
- *personer over 55 år, der bor i kommunen, og som i tide ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre.*
- *borgere i kommunen, der på grund af skilsmisse (herunder brudt parforhold) har brug for en bolig.*
- *boligsøgende, der generelt kan medvirke til at styrke*

beboersammensætningen ved at have fast arbejde, og som ønsker at flytte til kommunen.

Aftalen om fleksibel udlejning evalueret efter 2 år, og påbegyndes pr. den 1. januar 2009.

D. Byfornyelsesselskabernes anvisningsret

Også byfornyelsesselskaberne har en anvisningsret til ledige boliger i de almene boligorganisationer. Efter nærmere fastsatte regler skal der stilles indtil hver 3. ledige lejlighed til disposition for genhusninger i forbindelse med byfornyelser og saneringer. Byfornyelsesselskabet skal respektere beboerfortrinsretten i egen afdeling.

Genhusningen er i disse år beskeden, men for en ordens skyld skal forholdet nævnes i denne oversigt. I forbindelse med anvisninger til genhusning skal kravene til husstandens størrelse og sammensætning ikke nødvendigvis opfyldes. Det er i loven fastsat, at genhusningen skal finde sted i en tilsvarende lejlighed, og såfremt dette ikke lader sig gøre da i en passende lejlighed.

E. Beboerfortrinsret

a. Generelle regler

Såfremt hverken kommunen eller byfornyelsesselskabet ønsker at gøre brug af anvisningsretten til et ledigt lejemål, vil det blive tilbudt beboere, der er opnoteret på organisationens oprykningsventeliste.

Blandt flere berettigede boligtagere vil den boligsøgende, som opfylder betingelserne, få lejemålet overdraget.

Det skal nævnes, at man ikke kan have en længere anciennitet på oprykningsventelisten end fra indflytningsdagen i det nuværende lejemål.

Det fremgår, at en ledig lejlighed først skal tilbydes interesserede beboere i samme afdeling. Gør ingen af disse deres fortrinsret gældende, har beboere fra selskabets øvrige afdelinger fortrinsret.

I forbindelse med, at der gøres brug af oprykningsretten, kan en boligtager altid flytte til en mindre bolig eller en bolig i samme størrelse.

Enlige og par uden børn/uden hjemmeboende børn kan altid flytte til en 2-rums bolig eller til en 3-rums bolig under 69 m², hvor dette er godkendt.

Et ægtepar, et registreret par eller hermed sidestillet par kan flytte til en

3-rums eller en 4-rums bolig under 90 m², jf. punkt 3, hvor dette er godkendt.

Herudover gælder, at såfremt den ønskede bolig er større i rum eller i antal m² end den nuværende, skal der mindst være 1 barn i husstanden.

b. Særlige fortrin for ældre og personer med handicap

Til et lejemål, der indretnings- eller adgangsmæssigt er mere velegnet for en ældre eller en person med handicap end dennes nuværende bolig, har ældre eller personer med handicap et særligt fortrin frem for andre bolig-søgende på oprykningsventelisten.

Den ældre eller handicappede, som samtidig afgiver en bolig i samme afdeling, går forud for andre ældre og handicappede i organisationen.

c. Opløste ægteskaber /brudte forhold

Boligorganisationen's bestyrelse kan beslutte, at den ene part fra et opløst ægteskab eller et brudt forhold, som skal fraflytte den fælles bolig, har fortrinsret til en anden bolig i organisationen, hvis den anden part bliver boende med parrets hjemmeboende børn under 18 år i en af organisationens boliger i kommunen. Sådanne fortrin skal opnås inden for eet år efter ægteskabets eller forholdets opløsning, og den pågældende skal være opnoteret på oprykningsventelisten.

Bestyrelsen har på sit møde den 9. oktober 1992 truffet beslutning om, at give fortrinsret til den ene fra et opløst ægteskab/ brudt forhold. Denne beslutning har Hvidovre kommunalbestyrelse taget til efterretning, hvilket er meddelt ved brev af 9. oktober 1992.

F. Efter ventelisten

Såfremt der ikke er beboere i afdelingen eller organisationen, der ønsker at gøre brug af beboerfortrinsretten, vil det ledige lejemål blive tilbudt den boligsøgende fra ventelisten, der opfylder betingelserne og som i længst tid har stået på ventelisten (har den ældste anciennitet).

Ældre og personer med handicap har fortrinsret til boliger, der fra byggeriets start har været forbeholdt for ældre eller personer med handicap, og til boliger, som med offentlig støtte efter serviceloven er ombygget særligt til denne persongruppe, hvis kommunalbestyrelsen har godkendt en sådan fortrinsret.

Kommunen har normalt anvisningsretten til denne boligtype, men anvisningsretten kan overlades til boligorganisationen.

9. Ældreboliger og boliger til personer med handicap

Det gælder for disse boliger, jf. lov om almene boliger, at de skal stilles til rådighed for ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunen har anvisningsretten og samtidig en økonomisk forpligtelse til at betale leje for boliger, der ikke er udlejet, og den garanterer for lejerens kontraktlige forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning.

Det fremgår endvidere, at ældreboliger, der er indrettet til at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap, skal udlejes til denne personkreds. Yderligere anføres, at anvisningsretten hertil udøves af amtsrådet, der har samme økonomiske forpligtelser og garanti som kommunerne har for ældreboliger.

I forbindelse med en genudlejning af en ældrebolig, modtager KAB fra kommunen oplysninger om navn og nuværende adresse på den kommende beboer og udfærdiger på baggrund heraf lejekontrakt.

10. Ungdomsboliger, herunder studiekontrol

Ungdomsboliger skal efter lovgivningens regler stilles til rådighed for unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov herfor.

Ungdomsboliger er ikke underlagt de samme regler som familieboliger, det er eksempelvis gratis at stå på ventelisten til en ungdomsbolig. Anvisningen skal tage hensyn til den unges uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale behov for en bolig.

Der skal mindst een gang årligt foretages en studiekontrol og såfremt den unge ikke opfylder reglerne for at være uddannelsessøgende, **skal** lejemålet opsiges. Der er dog i lovgivningen givet enkelte dispensationsmuligheder.

Også for unge, der ikke er uddannelsessøgende, skal der mindst een gang årligt foretages en vurdering om de stadig er berettiget til at bo i en ungdomsbolig.

Kommunalbestyrelsen kan også her bruge anvisningsretten, og i så fald, påtager kommunen sig tilsvarende økonomiske forpligtelser, som ved

anvisning af familieboliger. Se eventuelt punkt 8 B.

Lejere i ungdomsboliger er tillagt beboerfortrinsret, medmindre bestyrelsen træffer anden beslutning herom.

Organisationsbestyrelsen har på mødet den 26. marts 2003 besluttet, at ungdomsboligerne i Lille Friheden skal have beboerfortrinsret efter en boperiode på 2 år.

Funktionærboliger

I henhold til bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger § 1 stk. 3. gælder reglerne **ikke** for boliger, der anvendes som funktionærboliger.

For disse boliger betales der et særligt lavt depositum, ligesom der er et særligt tilskud til huslejenedsættelse, som betales af afdelingen.

Funktionæren kan overtage lejemålet på normale vilkår, når arbejdsforholdet ophører. Disse vilkår er reguleret i Mønsteroverenskomsten samt i det Særlige tillæg til Mønsteroverenskomsten.

Når en afdelingsbestyrelse har besluttet, at en funktionær skal anvise en funktionærbolig, tilgår der udlejningen besked herom med oplysninger om det ønskede lejemåls størrelse. Når et lejemål af den ønskede type opsiges, tilbydes dette ejendomsfunktionæren, hvorefter der udfærdiges kontrakt på de vilkår, der fremgår af Mønsteroverenskomsten.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der ikke oprettes flere funktionærboliger.

12. Regler for brugsrettens overgang til andre

A. Fremleje

Reglerne omkring **fremleje** fremgår af den almene lejelovs § 64 og 65. I vejledningen om udlejning af almene boliger, s. 82-83, er reglerne om fremleje af almene lejemål nærmere uddybet.

Jævnfør den almene lejelov har en boligtager **ret** til at fremleje **højest halvdelen** af lejemålets beboelsesrum til beboelse, når det samlede antal personer, der herefter kommer til at bo i lejligheden, ikke overstiger antallet af beboelsesrum.

Lejeren har endvidere **ret** til at fremleje **hele** sin lejlighed, dog kun i indtil

2 år og kun under forudsætning af, at lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse, ferie, forældreorlov el. lign.

Udlejer kan dog modsætte sig fremleje af hele lejligheden når:

- 1) det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum eller
- 2) udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Uanset om der er tale om fremleje af hele lejemålet eller en del af det, skal fremlejeaftalen indgås skriftligt og den skal i hvert tilfælde, i underskrevet stand fremsendes til udlejer 14 dage **inden** fremlejeforholdet begynder.

Hvis lejer betinger sig en højere leje, end lejer selv betaler, kan udlejer modsætte sig fremlejeaftalen.

Fremleje i videre omfang, end det er tilladt i loven, kan give udlejer ret til at hæve lejeaftalen.

Under hele fremlejeperioden er det den oprindelige lejer, der har ansvaret for lejemålet, herunder for at huslejen bliver betalt, at lejemålet vedligeholdes og at husordenen overholdes.

En fremlejetager, kan **ikke** deltage i beboerdemokratiet, og har således ikke umiddelbar adgang til beboermøderne. En fremlejetager, kan dog møde ved fuldmagt, hvis organisationens vedtægter åbner mulighed herfor.

I henhold til regelsættet om beboermaksimum kan udlejer tillade, at et lejemål bebos af op til 2 personer pr. beboelsesrum, men regelsættet i lejeloven om at udlejer kan afvise fremleje, såfremt der kommer til at bo mere end 1 person pr. beboelsesrum fastholdes.

Hvis en overskridelse af regelsættet om beboermaksimum (se punkt 15) skyldes, at en lejer i et fremlejeforhold (fremlejetager), hvor der er tale om delvis fremleje, forøger husstanden, kan fremlejegiver i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene skriftligt hæve fremlejeforholdet, idet

- ophævelsen forudsætter dog, at fremlejetager ikke bringer overskridelsen af beboermaksimum til ophør senest 4 uger efter, at fremlejegiver skriftligt har anmodet herom,
- fremlejegiveren, dog i stedet kan vælge at opsiges fremlejetageren

uden begrundelse, med en måneds varsel.

*Udlejningsområdet administrerer forholdet omkring **delfremleje** således, at vi i forbindelse med modtagelsen af kopi af den underskrevne fremlejekontrakt kontrollerer vilkårene for fremleje for så vidt angår antal personer i forhold til antal beboelsesrum samt fremlejetagerens navn. Derefter arkiveres den underskrevne fremlejeaftale sammen med lejekontrakten.*

*For så vidt angår fremleje af **hele lejemålet**, anmoder vi om en skriftlig ansøgning, hvoraf skal fremgå årsagen til, at der søges om fremleje, tidsrum for den ønskede fremleje, den midlertidige adresse på kontraktindehaveren, navn, fødselsdag og nuværende adresse på fremlejetageren, samt størrelsen på den krævede leje. Ansøgningen skal vedlægges dokumentation for lejerens midlertidige fravær, samt kopi af den underskrevne fremlejeaftale.*

Når disse oplysninger er modtaget, vurderes ansøgningen, og såfremt den almene lejelovs vilkår opfyldes gives fremlejetilladelsen.

Tilladelsen registreres ligesom datoen for fremlejens udløb. Der føres endvidere kontrol med, at lejerens selv overtager sin bolig efter udløbet af fremlejeperioden.

*For god ordens skyld skal det oplyses, at en fremlejetager, **ikke** kan fortsætte eller få en fremlejet lejlighed overdraget. Når fremlejeperioden udløber **skal** fremlejetageren fraflytte lejemålet. Hvis kontraktindehaveren ikke selv ønsker at flytte tilbage til lejemålet **skal** dette opsiges og udlejes efter de almindelige regler. Man kan således ikke omgå de lange ventelister ved at bo som fremlejetager i et lejemål.*

Ved fremleje af ungdomsboliger og ældreboliger kan der stilles krav om, at fremlejetageren opfylder de særlige regler for at bo i den pågældende bolig.

B. Bytte

Bytteretten er omtalt i lov om leje af almene boliger § 69.

Er en bolig udelukkende udlejet til beboelse, har lejerens **ret** til at bytte med en anden lejer af en beboelseslejlighed, således at denne overtager boligen.

Udlejeren kan dog modsætte sig at udleje til den nye lejer, hvis:

- 1) Den fraflyttende lejer ikke har boet i boligen i 3 år,
- 2) Boligen efter bytningen vil blive beboet af flere end 1 person per beboelsesrum eller

3) Udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Ved bytning af ældreboliger og ungdomsboliger skal den kommende lejer opfylde betingelserne for at bo i den pågældende bolig. Opfyldes dette ikke, kan en bytning kun gennemføres med kommunens godkendelse.

Ved bytning til en almen andelsbolig skal den kommende lejer indtræde som medlem af foreningen.

Ovenstående regler om bytning administreres som hovedregel efter lovens bogstav og 3-års reglen overholdes, medmindre organisationsbestyrelsen har besluttet andet. 9 KAB-administrerede organisationer har således besluttet, at boperioden kun skal være 2 år.

Uden problemer kan en bytning finde sted indenfor 3 måneder før udløbet af 3-års reglen, idet dette svarer til den almindelige opsigelsesperiode.

Herudover vurderes ønsker om bytning før 3-års periodens udløb individuelt. Hvis en attraktiv bolig indgår i bytningen, vil 3-års reglen blive overholdt, da vi ved en bytning fratager beboerne på oprykningsventelisten mulighed for at få anvist lejemålet ved en eventuel opsigelse.

Hvis udlejningen vurderer, at en godkendelse ud fra sociale hensyn vil være rimelig, træffes den endelige afgørelse af undertegnede eller souschefen. I andre tilfælde kontaktes organisationsbestyrelsens formand, før der træffes en afgørelse.

Baggrunden for at fastholde kravet om 3-års boperiode skal bl.a. ses i sammenhæng med, at lovændringerne om bytte, der trådte i kraft pr. 1. juli 1998, gav væsentlige lempelser i forhold til tidligere. Der er således ikke længere restriktioner i forhold til husstandens størrelse og sammensætning i forhold til lejemålets størrelse, hvilket betyder, at udefra kommende kan bytte sig til attraktive boliger, som afdelingens/organisationens egne lejere så ikke kan komme i betragtning til. Dette giver anledning til misstemning, og 3-års reglen fastholdes for at undgå dette.

De fleste bestyrelser har truffet beslutning om, at en lejer først kan gøre brug af beboerfortrinsretten efter 2 års boperiode i boligen. Det er derfor vanskeligt at administrere, at udefrakommende kan bytte sig til lejemål på vilkår, der er væsentligt lempeligere end for afdelingens/organisationens egne boligtagere. Ofte må beboerne påregne en ventetid, der er længere end karenperioden.

Mange bytteønsker drejer sig om et ønske om at ændre på boligstørrelsen og forblive i lokalområdet, og ved afslag på bytte i disse situationer løses et sådant ønske i mange tilfælde via beboerfortrinsretten.

I forbindelse med ønske om interne bytninger er vi meget opmærksomme på, at ventelistesystemet ikke omgås. Også i sådanne tilfælde vurderes, om beboerfortrinsretten vil kunne indfri ønsket til en anden bolig.

Det er yderst sjældent vi modtager bytteønsker udenfor lokalområdet/hovedstadsområdet. Når vi får sådanne bytteansøgninger, vurderes de meget positivt.

I forbindelse med bytninger sker ud- og indflytning samme dag, og i afdelinger med vedligeholdelsesmodel A skal boligen stå tom i 14 dage. I enkelte tilfælde kan der udbetales et A-NI beløb (et normalstandsættelsesbeløb), hvorefter den nye lejer selv må udføre vedligeholdelsen.

På organisationsbestyrelsens møde den 8. oktober 2007 besluttede bestyrelsen, at det skal være tilladt at bytte efter en boperiode på 2 år.

Kommunal godkendelse

Kommunerne har i henhold til lov om almene boliger tilsynspligt med de almene boligorganisationer og kan jf. lovens § 61 træffe beslutning om, at overdragelse af et ledigt lejemål i hvert enkelt tilfælde skal godkendes af kommunen.

Kommunen har 5 dages ekspeditionstid, og hvis et afslag ikke er fremsendt inden nævnte frist efter ansøgningens modtagelse, er kommunens mulighed for afslag bortfaldet.

Hvis der gives afslag, skal kommunen samtidig oplyse den boligsøgende om ankemulighederne.

I Hvidovre Kommune er der indført kommunal godkendelsesordning.

14. Forsøgsudlejning

For at fremme mobiliteten i den almene sektor arbejdes med forskellige tiltag. Blandt andet er Boliggarantibeviset iværksat som nyt udlejningsforsøg jf. lov om almene boliger m.v. § 144.

Boliggarantibeviset går ud på at tilbyde enlige beboere, der ønsker at flytte i parforhold, en garanti for igen at kunne få en almen bolig, hvis parforholdet ikke holder. Det samme gælder pensionister og efterlønsmodtagere (både enlige og par), der ønsker at flytte i sommerhus, men som ønsker at kunne vende tilbage til en anden bolig, hvis man alligevel ikke har lyst til at bo i sommerhuset. I begge tilfælde gælder garantien i 5 år fra fraflytningstidspunktet.

Når man aktiverer sit Boliggarantibevis vil man i begge situationer blive tilbudt den første ledige bolig, som svarer til den, man i sin tid fraflyttede. Personer med et Boliggarantibevis går således forud for opskrevne på de øvrige ventelister og forud for den kommunale anvisningsret.

Boligselskabet Friheden har på organisationsbestyrelsesmødet den 26. marts 2003 besluttet at tilslutte sig forsøget, og Hvidovre Kommune har den 30. september 2003 godkendt iværksættelse af forsøget. Ministeriet godkendte endeligt forsøget den 1. april 2004. Forsøget gælder frem til den 30. september 2006 og blev forlænget til den 1. april 2007.

Forsøget er afløst af bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. – Boliggarantibeviset.

15. Boliggarantibeviset

Ordningen er af Socialministeriet gjort permanent, hvilket betyder, at alle boligorganisationer nu kan beslutte at tilbyde boliggarantibeviser til beboere der fraflytter deres lejemål.

Garantiperioden er med den permanente ordning sat til højst 3 år, og det er op til den enkelte boligorganisation at definere den personkreds, der skal tilbydes beviset.

KAB kan tilbyde boliggarantibeviset i 2 varianter.

Variant 1. Med denne variant tilbydes boliggarantibeviset til alle beboere uanset opsigelsesgrund. Ordningen vil således f.eks. kunne benyttes, hvis man ønsker at flytte af hensyn til jobskifte, uddannelsesskifte eller for at komme nærmere familien.

Variant 2. Med denne variant føres forsøgsordningen videre, således at boliggarantibeviset som hidtil kun tilbydes enlige, der flytter i parforhold og pensionister, der flytter i sommerhus.

På organisationsbestyrelsens møde den 8. oktober 2007, besluttede organisationsbestyrelsen at variant 1 skal være gældende.

15. Beboermaksimum

Loven om beboermaksimum skal regulere forholdet af personer i et

lejemål. Det fremgår af loven, at et lejemål ikke må lejes ud eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Husstanden må dog i lejeperioden gerne forøges med lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever og ægtefællens eller samleverens børn.

Lejeren har pligt til at oplyse udlejer om andre husstandsforøgelser end de nævnte, hvis husstandsforøgelsen medfører, at beboermaksimum overskrides.

Andre husstandsforøgelser er f. eks. lejerens børnebørn, forældre, børns ægtefæller, søskende eller fætre/kusiner. Disse personer må således kun flytte ind, hvis dette kan ske uden, at beboermaksimum overskrides.

Lejeren kan dog, efter ansøgning til Hvidovre kommune i følgende tilfælde få tilladelse fra kommunen til at overskride beboermaksimum:

- hvis lejere ønsker at optage syge eller gamle plejekrævende slægtninge i husstanden
- tvingende sociale hensyn taler for, at f.eks. børn af afdøde slægtninge optages i husstanden, eller
- lejligheden er så stor, at der efter husstandsforøgelsen er mindst 20 m² pr. person i lejligheden.

Hvidovre kommune skal føre tilsyn med, at reglerne overholdes, og kommunen kan som led i denne tilsynsforpligtelse samkøre Bygnings- og Boligregisteret og Det Fælleskommunale Persondatasystem.

Boligselskabet Friheden er under bødestraf forpligtet til at anmelde overskridelser af beboermaksimum til Hvidovre kommune, som skal ophæve lejemålet, og sørge for at lejeren og dennes husstand bliver sat ud af lejemålet, hvis overskridelsen ikke bringes til ophør inden 4 uger efter, at lejeren har modtaget et påkrav om at bringe overskridelsen til ophør.

Hvidovre kommune har rettet henvendelse til bestyrelsen for Boligselskabet Friheden med ønsket om, at disse lovparagraffer om beboermaksimum fik virkning for Boligselskabet Friheden.

På organisationsbestyrelsens møde den 22. november 2000 godkendte organisationsbestyrelsen dette og i samtlige kontrakter der indgås herefter, bliver husstandens størrelse og sammensætning påført.

16. Forbud mod øvrige fortrinsrettigheder

I bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger hedder det, at der ikke kan tillægges boligsøgende videregående fortrinsrettigheder end anført i bekendtgørelsens §§ 2-9.

17. Opsigelse

Familieboliger og ældreboliger har 3 måneders opsigelse til den 1. i en måned. Hvis beboeren ønsker at flytte før opsigelsesvarslets udløb, gør vi alt for at genudleje til det tidspunkt boligen er klar til genudlejning. En genudlejning vil i bedste fald kunne klares på en måned til den 1. eller den 15. i en måned.

Plejeboliger har et opsigelsesvarsel på een måned til den 1. i en måned.

Ungdomsboliger kan opsiges med 6 ugers varsel til den 1. i en måned.

Der er regler om, at ungdomsboligtagere skal være studieaktive for at bebo en ungdomsbolig. Hvis dette ikke er tilfældet skal lejeforholdet opsiges.

*Et lejeforhold **skal** opsiges skriftligt. Er der 2 lejere på kontrakten **skal** begge underskrive opsigelsen. En opsigelse **skal** underskrives af begge ægtefæller selv om kun den ene er påført kontrakten ligesom en samlever, der har boet i lejemålet i mindst 2 år, også **skal** underskrive opsigelsen.*

Lone Skriver