



Bytte - bytte bolig

Hvordan får du styr på alle reglerne og de praktiske ting, når du vil bytte din bolig?

Hvorfor bytte bolig?

Det er svært at flytte

Med de ventelisteregler, der gælder i dag, kan det være meget svært at flytte fra en almen lejebolig i én kommune til en anden eller komme i betragtning til lige den type bolig, som skal imødekomme et akut behov. Det hjælper jo ikke den, der har dårlige ben, at der er 10 års ventetid på en bolig uden trapper, hvis man ikke længere kan klare trapperne der, hvor man bor. I den situation kan det være en god idé at bytte sin bolig væk. Den, der får 1 barn mere, end der er plads til i den treværelses lejlighed, kan også med fordel bytte bolig med et ældre ægtepar, der bor i en 4-rums bolig med stor have.

Det er hurtigt at bytte

De bytteregler, vi har i dag, kom til verden ud fra et ønske om at give lejerne mulighed for at flytte til en bolig, der bedre passer til husstandens størrelse, men der er ikke så mange, der har benyttet sig af mulighederne, som man ventede.

Det har måske været fordi, det har været svært at finde den ideelle makker at bytte med. Men på det område sker der meget i disse år - og det bliver nemmere at finde nogen at bytte med. Læs om det senere.

Hvordan er reglerne?

Alle lejere kan bytte

Du kan få tilladelse til at bytte bolig med lejere - både i private og almene udlejningsejendomme, men ikke med en privat andelsbolig og med en ejerbolig. I særlige situationer vil du kunne søge om dispensation - men generelt er det nemmere at finde en at bytte med, der opfylder reglerne, end det er at få dispensation for dem.

Særlige boliger for ældre, handicappede og unge - og bofællesskaber

Du kan få tilladelse til at bytte, hvis du bor i særlige boliger for unge, ældre eller bofællesskaber. Men den person, du bytter med, skal opfylde de særlige betingelser, der gælder for at bo i din bolig. Hvis ikke betingelserne for ungdomsboliger og almene ældreboliger er opfyldt kræves kommunalbestyrelsens samtykke.

Din bolig skal være i orden

Du kan få tilladelse til at bytte, hvis din bolig er vel vedligeholdt. Inden bytningen kan godkendes, skal ejendomskontoret syne boligen. Er boligen misligholdt eller har fejl og mangler, skal de udbedres, før bytningen godkendes - altså før du får tilladelsen.

Husk altid - udlejer skal godkende

Du skal altid have godkendelse fra begge udlejere, før bytningen kan finde sted.

Udlejeren kan modsætte sig bytningen

Udlejeren kan modsætte sig bytningen, hvis den lejer, der fraflytter, ikke har boet i boligen i mindst 3 år - eller hvis boligen efter bytningen vil blive beboet af mere end 1 person pr. rum - eller hvis udlejer i øvrigt har en rimelig grund til at modsætte sig bytningen, f. eks. hvis du skylder husleje eller lignende. Bytteparterne skal tage varigt ophold i lejemålene. Udlejer skal modsætte sig bytning, hvis reglerne om beboersammensætning er vedtaget i kommunalbestyrelsen/byrådet og i selskabet og boligen efter bytningen vil blive beboet af mere end 2 personer pr. rum. En almen bolig med 4 eller flere beboelsesrum skal efter bytningen bebos af en husstand med mindst et barn. Hvis den ene bolig er større end den anden i antal rum, skal den største efter bytningen bebos af mindst lige så mange personer som før bytningen.

Formelt er der tale om to flytninger

Bytning behandles i DAB som en normal ind- og udflytning, dvs. at der skal laves flytteopgørelse og betales indskud som normalt, når man forlader eller lejer en almennyttig bolig i DAB.

Tænk som en sælger

Før du overhovedet går i gang med at overveje at bytte din bolig væk, skal du tænke på din bolig som et bytteobjekt. Der er i princippet ingen forskel på at bytte bolig og gamle Anders And-blade. Nogle blade er sjældne og eftertragtede. Dem er der mange, der gerne vil have fingre i, især hvis de er billige, mens de numre, der ikke er så sjældne, ikke har den store interesse hos samleren.

De, der bor i en 4-værelses almen lejebolig på Strandvejen med balkon og sundudsigt til 2.500 kr om måneden, er næppe

interesserede i at bytte deres bolig med en to-værelses-lejlighed på fjerde sal uden altan på indre Vesterbro. Du har størst chance for at bytte din bolig til noget større - eller mindre - hvis der ikke er for stor forskel på det, du ønsker dig, og det du kan tilbyde i stedet.

Og husk, når du skal have dem, du ønsker at bytte med, på besøg for at se din bolig, at den præsenterer sig pænt, og at du har alle de oplysninger parat, som de nye beboere vil vide noget om. Du er nødt til at tænke som en sælger.

Hvordan finder jeg nogen at bytte med?

Det gælder om at gøre opmærksom på, at man gerne vil bytte der, hvor dem man gerne vil bytte med læser det. Der er mange muligheder, men vi kan dele dem op i to bunker. Du kan gøre opmærksom på dit tilbud til dem, der i forvejen *har besluttet sig* for at bytte og, som leder efter dig som byttepartner, eller du kan friste *nogle, der aldrig havde tænkt på muligheden*. Når du skal beskrive din bolig, er der i princippet ingen forskel på at "sælge sin bolig" og på at sælge vaskepulver.

Annonce i lokalavisen

Du kan annoncere i lokalavisen, men husk, at det skal være den lokalavis, der bliver omdelt i det område, hvor du gerne vil bo. En annonce kan nemt koste ca. 300 kr., men så får du også dem i tale, der bor der, hvor *du* gerne vil bo, og som også kigger efter en byttepartner.

Annonce i landsaviserne og Den blå Avis

Du kan også annoncere i landsaviserne, men det er ligesom at skyde med spredehagl. Der vil givet være mange, der læser din annonce, men næppe mange, der passer lige til dine ønsker.

Byttedatabaser og Internet

En række boligselskaber, der driver en fælles (opnoterings)boligbutik på Københavns Hovedbanegård, udgiver en bytteavis, der udkommer en gang i kvartalet. Der kan du købe en annonce for 300 kr. Det har den fordel, at alle aviserne læses af dem, der gerne vil bytte, men før de er gået i trykken, har Boligselskabernes Landsforening lanceret en byttedatabase for almene boligers lejere på Internet, og den er gratis at bruge. Fortvivl ikke, hvis du ikke selv har en computer. Du kan finde en kupon i "Beboerbladet Boligen", men det er hurtigst at indtaste bytteannoncen direkte på nettet og se udvalget af byttepartnere - på en Internetcafé, på biblioteket eller hos nogle i din omgangskreds, der er på nettet. Adressen er www.bl.dk/bytbolig.

Direct Mail - brev til beboerne

Vi får med mellemrum breve direkte ind ad døren fra f.eks. velgørende organisationer. Sådant et brev kan du selv skrive - måske med et godt billede af din bolig - og smide det ind ad døren til beboerne der, hvor du rigtig gerne vil bo. Det har den fordel, at du "rammer" nogle beboere, som slet ikke havde tænkt på at bytte.

Når du har fundet en byttepartner

Det er ikke så få ting, der skal klares, når du har fundet en at bytte med. Først skal du sikre dig, at alle reglerne (som du kan læse her til venstre) er opfyldt. Så skal boligselskabet ansøges om tilladelse, og der skal bestilles forsyn hos ejendomsmesteren.

Boligen skal være vel vedligeholdt og i orden

Din bolig skal være vel vedligeholdt, dvs. at vægge og lofter skal være malede, at træværk, døre og paneler skal være hele og malede, at gulvene skal være behandlede og, at de tekniske installationer skal fungere og være i orden. Er du i tvivl om, hvilke krav boligafdelingen stiller, kan du få et vedligeholdelsesreglement på ejendomskontoret. Er der noget, der ikke er i orden, vil ejendomsmesteren stille krav om, at arbejdet skal udføres, før du kan få tilladelse til bytningen.

Nogle kommuner stiller krav om godkendelse

Nogle kommuner stiller krav om godkendelse af alle nye beboere i almennyttige boligafdelinger. I DAB kan du få at vide, om kommunen stiller krav om godkendelse og efter hvilke kriterier, de giver tilladelsen.

Boligselskabet behandler bytning som almindelig flytning

Alle bytninger behandles som almindelige flytninger, når det gælder kontrakt, indskud osv. Når du har fået tilladelse fra DAB, vil vi udfærdige kontrakt, beregne normalstandsættelsesbeløb osv. akkurat, som hvis du skulle flytte fra - eller flytte ind - i en bolig ved normal udlejning.

Aftale parterne imellem

Måske har du vaskemaskine, opvaskemaskine eller andre tekniske installationer eller tæpper, indbyggede skabe osv., som du gerne vil have, at den nye beboer skal overtage. Det skal parterne aftale med hinanden, og sådanne aftaler er boligselskabet uvedkommende. Der må ikke forekomme nogen form for dusør eller overdragelsessum i forbindelse med bytningen - det er strengt ulovligt og vil kunne medføre lejemålets ophævelse.

Flytning på een dag

Flytning af to familier på een dag kræver organisering. Flytningen bør aftales til en hverdag, så der kan udarbejdes udflytningsrapport i den tomme lejlighed i funktionærernes normale arbejdstid. Ofte bliver der skrevet udflytningsrapport, mens flyttefolkene bærer de sidste ting ud. Kan flytningen ikke finde sted på en hverdag, må du træffe særlig aftale med ejendomskontoret om, hvornår der i dagtimerne kan skrives udflytnings- og indflytningsrapport.

Gå i gang i god tid med at planlægge ud- og indflytning, for der er mange ting, der skal klappe. Få venner og bekendte til at give en hånd med, når der skal pakkes ned og ud. Det er mere anstrengende, end du tror, men til gengæld er det hele klaret på een dag. På bagsiden har vi lavet et huskeliste, der går igennem alle bytningens forskellige faser, og som husker dig på alle de formlige ting, der skal klares.

Huskeliste - før du bytter:

1. Hvilken bolig vil jeg gerne have:
Rækkehus:_____ Etagebolig:_____ Antal rum:_____ Max husleje:_____ kr/md.
2. I hvilke(n) kommune(r) skal min nye bolig ligge:_____
3. Hvor vil jeg fortælle, at jeg vil bytte:
Lokalavis:_____ Landsavis:_____ Den Blå Avis:_____ Internet:_____ Brev:_____
4. Hent vedligeholdelsesreglement på ejendomskontoret og gennemgå boligen.
5. Reparér småskader og udfør evt. manglende vedligeholdelse.
6. Nærlæs reglerne for bytning for at undgå misforståelser med evt. byttepartnere.
7. Bestil bytteskema i Boligbutikken i DAB, 77 32 00 00.

- når byttepartneren er fundet:

8. Besøg hinandens boliger, check at vedligeholdelsesstand/bytteregler er OK hos begge parter.
9. Bestil forsyn hos ejendomskontoret /udfør pålagte vedligeholdelser/reparationer.
10. Udfyld bytteskema, der sendes til begge boligernes udlejere /afvent tilladelse fra DAB.
11. Udfyld evt. ansøgning om godkendelse af ny lejer til kommunen/kommunerne /afvent tilladelse.
12. Aftal evt. overtagelse af inventar mv. fra boligerne med byttepartner.
13. Aftal overtagelsesdato og dato for flytning med byttepartner.
14. Aftal flyttesyn med ejendomskontoret på flyttedagen.
15. Flyttemænd, få tilbud fra to forskellige.
16. Aftal hjælp til pakning og flytning med venner og bekendte.
17. Aftal hjælp/håndværkere til malerarbejde mv. i den nye bolig straks efter indflytning.
18. Arrangér hjælp til rengøring af bolig efter flytning og meld flytning til posten.
19. Sæt evt. møbler og andre effekter, der ikke er plads til eller brug for i den nye lejlighed, til salg.
20. Husk at købe øl/vand, mad, rengøringsmidler, koste, skrubber, spande og klude til flyttedagen.

Boligbutikken i DAB

Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg. Tlf. 77 32 00 00 - Fax: 77 32 00 01
www.dabbolig.dk

ANSØGNING OM TILLADELSE TIL BYTNING.

Vi søger om tilladelse til at bytte bolig den / 20____ eller til et tidspunkt snarest derefter.

Begge parter er vidende om at vi skal opfylde reglerne i lovgivningen om bytning, og alle oplysninger på dette ansøgningskema er sande og afgivet på tro og love.

Vi bekræfter med vores underskrift, at der ikke på nogen måde sker betaling af dusør i forbindelse med flytningen. Boligselskabet er berettiget til at opsiges lejekontrakten, hvis byttepartneren ikke overtager og tager varigt ophold i boligen.

Udfyldes af beboeren:

Adresse: _____

(gade, postnr. og by)

Bolig nr.: _____ Telefon nr.: _____ Antal rum: _____

Navn: _____ fødselsdato: _____

Ægtefælle/samlever: _____ fødselsdato: _____

Husstanden består af: _____ voksne _____ børn, heraf er _____ barn/børn over 23 år.

Underskrift: _____

Ægtefælle/samlevers underskrift: _____

Den _____

DAB godkender den foreslåede bytning

Stempel & underskrift

Udfyldes af byttepartneren:

Adresse: _____

(gade, postnr. og by)

Boligselskab.: _____ Telefon.nr: _____ Antal rum: _____

Kopi af lejekontrakt skal medsendes.

Navn: _____ fødselsdato: _____

Ægtefælle/samlever: _____ fødselsdato: _____

Husstanden består af: _____ voksne _____ børn, heraf er _____ barn/børn over 23 år.

Antal Husdyr: ____ hund(e) og ____ kat(te)

Underskrift: _____

Ægtefælle/samlevers underskrift: _____

Godkendelsen af den foreslåede bytning:

Den _____

Godkendelse af det andet selskab.

Stempel & underskrift

Byttepartner bor til leje: alment boligselskab _____ privat udlejning _____

BAGSIDE BYTTEANSØGNING

Ejendomskontoret bekræfter at lejemålet _____ er besigtiget og at det er:

1) **i normal vedligeholdet stand**, og bytning kan anbefales:

Sæt X: _____

Dato:

Ejendomsfunktionær: _____
Stempel og underskrift

Udfyldes kun, ved bytning mellem 2 boliger administreret af DAB.

Ejendomskontoret bekræfter at lejemålet _____ er besigtiget og at det er:

1) **i normal vedligeholdet stand**, og bytning kan anbefales:

Sæt X: _____

Dato:

Ejendomsfunktionær: _____
Stempel og underskrift