



Hvordan fremlejer du din bolig

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

Fremleje af din bolig

Fremleje af hele boligen

Fremleje betyder gen-udleje - altså at du som lejer genudlejer din bolig til en ny lejer. Selvom du har lejet din bolig har du ikke automatisk ret til at leje din bolig ud til en anden. Det er der nogen der fejlagtigt tror, og både de og den boligen er genudlejet - fremlejet - til bliver overraskede når det går op for dem at lejemalet kan ophæves - at både du og din fremlejer kan stå på gaden hvis betingelserne ikke er opfyldt. Derfor er det en god idé at tale med boligselskabet inden du gør noget. Det er derfor vi har lavet denne brochure, der fortæller om reglerne og hvordan vi administrerer dem i DAB. Du kan også læse om hvem der har ansvaret for boligen i fremlejeperioden, og en række andre gode råd.

Hvorfor fremleje

Reglerne er lavet for at give lejerne mulighed for at udleje deres bolig, hvis de er på grund af sygdom, arbejde eller studier er nødt til at flytte væk i en kortere eller længere periode. Reglerne er ikke lavet for at give parforholdet en chance. Du må ikke fremleje din bolig, fordi du lige vil prøve hvordan det er at leve sammen med din nyeste dejlige kæreste, men gerne vil have din gamle bolig i baghånden - hvis det nu alligevel ikke går.

Du kan også på disse sider læse om hvordan reglerne er, hvis du vil leje en del af din bolig ud - medens du selv bor i den.

Hvordan er reglerne?

Alle lejere kan fremleje - hvis betingelserne er opfyldt

Lejere i almene boliger har efter loven ret til at fremleje hele deres bolig når grunden er sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller tilsvarende situationer. Betingelsen er i alle tilfælde at Du kan dokumentere den midlertidige bortrejse. Lægeerklæring, brev fra arbejdsgiveren, bekræftelse på studieophold og meddelelse om forflyttelse er eksempler på dokumentation.

Hvor længe må jeg fremleje min bolig?

Du kan få tilladelse til at fremleje hele din bolig i højst 2 år. Hvis du ikke ønsker at flytte ind efter periodens udløb kan fremlejeen ikke overtage lejemalet.

Husstandens størrelse

Husstandens størrelse må aldrig overstige antallet af beboelsesrum.

Må du leje værelser ud?

Du har ret til at fremleje højst halvdelen af boligen, men det gælder ligesom for hele boligen at det samlede antal personer i boligen ikke må være større end antallet af beboelsesrum.

Husk altid - udlejer skal godkende

Du skal altid have godkendelse fra din udlejer - boligselskabet - i dette tilfælde DAB, *før fremlejen sker*. Vi er til gengæld hurtige til at behandle ansøgningerne. Du kan vente svar på din ansøgning indenfor 4 arbejdsdage.

Særlige boliger for ældre og unge

Bor du i en ungdomsbolig, i bofællesskab eller i en særlig bolig for ældre, eller knytter der sig andre betingelser til lejemalet, kan boligselskabet stille krav om at boligen - også ved fremleje - skal bebos af personer, som opfylder betingelserne til disse særlige boligtyper. Er du i tvivl - så spørg i Boligbutikken i DAB.

Udlejeren kan modsætte sig bytningen

Boligselskabet kan nægte dig fremleje hvis det samlede antal personer i boligen overstiger antallet af beboelsesrum - eller hvis der i øvrigt er en rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. Rimelige grunde kan være: ?????????????????? Det er i sidste ende retten der skal afgøre om grunden er rimelig.

Tæller køkkenet med?

Beboelsesrum er stuer, værelser og kamre. Entré, køkken gange eller bad tæller ikke med.

Hvornår skal du søge?

Senest 2 uger før fraflytning sker - og fremlejen begynder - skal du sende meddelelse til DAB om årsagen til dit midlertidige fravær, og dokumentation for fraværet, hvem du vil fremleje boligen til, antallet af personer i den nye husstand, og den krævede huslejes størrelse. Efter lovgivningen skal der foreligge en skriftlig aftale, og den skal også indsendes til DAB inden fremlejen begynder.

Huslejens størrelse

Du må ikke udleje din bolig til et større beløb, end det du selv betaler for boligen. Er huslejen højere end den du selv betaler, kan boligselskabet modsætte sig aftalen. Lejer du din bolig ud møbleret, accepterer vi dog normalt et rimeligt tillæg.

Hver sendes skemaet til?

Det er en god idé at indsende oplysningerne så tidligt som overhovedet muligt. Skemaet skal sendes til Boligbutikken i DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg.

Husk - ansvaret er dit!

Selvom du har fremlejet din bolig - eller et værelse i den til en anden er ansvaret overfor boligselskabet dit. Du er ansvarlig for at huslejen bliver betalt, at ordensreglerne bliver overholdt og at boligen ikke bliver misligholdt i fremlejeperioden. Fremlejereren er også ansvarlig - men det er overfor dig.

Du skal betale for evt. ødelæggelser og manglende husleje

Sker der ødelæggelser på ejendommen eller boligen, som skyldes fremlejerens brug eller misbrug betyder det at boligselskabet fremsender regningen til dig. Om du kan få dækket omkostningerne hos din fremlejer er boligafdelingen og DAB ligeglade med. Derfor er det vigtigt, at du ikke betror din bolig til hvemsomhelst. Du skal nemlig betale den husleje fremlejereren ikke har betalt og for de ødelæggelser der er sket mens fremlejeteren har boet i boligen.

Hvordan finder jeg en fremlejer?

Før du overhovedet går i gang med at overveje at fremleje din bolig, skal du overveje hvem du vil udleje den til. Skal boligen være møbleret, eller har du et sted, hvor du kan opbevare de ejendele, du ikke tager med på din midlertidige flytning. Der er i princippet ingen forskel på at "sælge" en fremleje af din bolig og alt muligt andet. Nogle boliger er sjældne og eftertragtede. Dem er der mange, der gerne vil have fingre i. Andre boliger er mere almindelige, og de kan være lidt sværere at finde en god fremlejer til. Tænk på hvordan din bolig ser ud inden du går i gang med at finde en fremlejer. Er den lidt forsømt er der stor risiko for at fremlejereren efterlader den endnu mere forsømt. Er den derimod velholdt og i orden, er der større chance for at din fremlejer passer godt på boligen. Det kan betale sig for dig.

Orden i tingene betaler sig

Sørg for at boligen præsenterer sig pænt når du skal have dem, du ønsker at fremleje til, på besøg første gang. Check at du har alle de oplysninger parat, som de nye beboere vil vide noget om: Lejekontrakt, ordenregler osv. Du er nødt til at tænke som en sælger, og du er nødt til at være åben og ærlig i forholdet til din nye lejer. Du kan få et advokat, en ejendomsmægler eller boligformidler til at hjælpe dig med alt det praktiske - men det er ikke gratis - og så svært er det heller ikke.

Kender du nogen?

Kender du nogen, der mangler tag over hovedet og har du tillid til dem er det den bedste løsning. Men det gør du måske ikke, og så skal du på markedet. Du har til gengæld noget, som mange andre gerne vil have. Boliger i byerne er især efterspurgt af unge der læser på universitetet og andre læresteder. Gode, velindrettede møblerede boliger er bl.a. efterspurgt af virksomheder eller institutioner, der skal have medarbejdere eller forskere til Danmark i kortere eller længere perioder. Dem får man bedst fat i gennem de boligformidlings-bureauer der annoncerer i avisen, men de tager sig betalt for deres formidling.

Vi sender fortsat huslejeindbetalingskort til boligen med dit navn på og de skal bruges til betaling af huslejen. Du bemyndiger fremlejereren til - i dit sted - at modtage alle meddelelser vedr. lejemalet.

Lejeren af en bolig må ikke uden samtykke (tilladelse) fra sin ægtefælle fremleje hele eller dele af boligen ud.

Det kan godt lyde lidt besværligt - ja, oven i købet risikabelt. Men kan du så ikke bare lade boligen stå tom i de to år - hvis du altså har råd til det? Næh - det går ikke. Det er ikke tilladt. Boligen skal være beboet, står der i loven. Så der er ingen vej udenom. Men med dagens boligsituation skulle det også kunne lykkes at finde en god fremlejer til din bolig - også en der passer godt på den - og betaler huslejen.

Annonce i lokalavisen

Du kan annoncere i lokalavisen i det område hvor du bor. En annonce kan nemt koste ca. 300 kr., men så får du også dem i tale, leder efter en bolig, der hvor du bor.

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 hvem ved hvor mange af dem, der passer til dine ønsker.

Opslagstavlen i supermarkedet

Du kan skrive en seddel og hænge den op i det lokale supermarked, eller kontakte nogen af dem, der vi tavlen søger en bolig.

Kontrakt og skriftlige aftaler

Lån en tom udflytningsrapport-blanket på ejendomskontoret og brug den når du gennemgår boligen med din fremlejer. Den er en god checkliste, der sikrer at du er enig med din fremlejer om hvordan lejligheden så ud ved overtagelsen. Da lejemalet er en aftale mellem dig og din fremlejer kan boligselskabet og ejendomskontoret ikke medvirke ved overtagelsen. Tag evt. nogle fotografier af boligen før overtagelsen, hvis det senere bliver tvivl. Du kan købe en færdig fremlejekontrakt hos velassorterede boghandlere. Husk at sende en kopi til DAB.

Bed dine naboer holde øje med din bolig

Uanset hvordan du finder din fremlejer, så prøv at kontrollere deres oplysninger og baggrund - så du synes du kender dine lejere godt, inden du overlader dem nøglen. På den måde er du så sikker som man kan blive på at få en god reel lejer, der overholder reeglerne, betaler huslejen og passer godt på din bolig, mens du er væk. Det er en god idé at fortælle naboerne at du er væk. Giv dem din adresse og evt. telefonnummer. De er de første der ved når noget er galt i din bolig og kan give dig besked.

Huskeliste - fremleje:

1. Bestil ansøgningsskema i Boligbutikken i DAB, xx xx xx xx.
2. Vil du udleje møbleret - eller umøbleret. Opfylder du betingelserne for fremleje?
3. Vil du bruge boligformidler for at skaffe din fremlejer? Kig i avisen/fagbogen under boliger.
4. Snak med ejendomsmesteren bed ham checke boligen /udfør nødv. vedligeholdelser/reparationer.
5. Find en fremlejer du er tryk ved.
6. Send ansøgningsskemaet med de nødvendige oplysninger til DAB
7. Aftal evt. overtagelse, udlejning af møbler af inventar med fremlejer
8. Skriv en kontrakt med din fremlejer. Fortrykte kontrakter kan købes hos velassorterede bog/papirhandlere.
8. Lån evt. en udflytningsrapport af ejendomskontoret, som du kan bruge til gennemgangen med din fremlejer, så evt. fejl og mangler bliver registreret.
9. Aftal overtagelsesdato, gennemgang af boligen og dato for flytning med fremlejer
10. Gennemgå betingelserne for fremleje fra DAB med din fremlejer.

Boligbutikken i DAB

Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg. Tlf. 77 32 00 00 - Fax: 77 32 00 01
Gratis servicetelefon: 77 32 03 20 - *Internet:* <http://www.DABbolig-housing.dk>

Ansøgning om tilladelse til bytning

Vi søger om tilladelse til at bytte bolig den ____/____ 19__ eller et tidspunkt hurtigst muligt derefter.

Begge parter er vidende om, at vi skal opfylde reglerne i lovgivningen om bytning, og alle oplysninger på dette ansøgningsskema 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 opsige lejekontrakten, hvis byttepartneren ikke overtager og tager varigt ophold i boligen.

Udfyldes af beboeren

Bolignummer (se evt. din sidste huslejeindbetaling) _____

Navn: _____ Fødselsdato: _____

Ægtefælle/samlever: _____ Fødselsdato: _____

Adresse (gade, postnummer og by): _____

Husstandens størrelse: _____ voksne, _____ børn, heraf er _____ barn/børn over 23 år.

Underskrift

Ægtefælles/samlevers underskrift

Udfyldes af byttepartneren

Evt. bolignummer: _____

Navn: _____ Fødselsdato: _____

Ægtefælle/samlever: _____ Fødselsdato: _____

Adresse (gade, postnummer og by): _____

Husstandens størrelse: _____ voksne, _____ børn, heraf er _____ barn/børn over 23 år.

Underskrift

Ægtefælles/samlevers underskrift

Bagside bytteansøgning

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

1. i normal vedligeholdet stand, og bytning kan anbefales

2. i mangelfuldt vedligeholdet stand, og lejerer er orienteret, om hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres, før bytning kan anbefales

Ejendomskontorets stempel og funktionærens 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

2. i mangelfuldt vedligeholdet stand, og lejerer er orienteret om, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres, før bytning kan anbefales

Ejendomskontorets stempel og funktionærens underskrift