

<i>Hadsten Boligforening</i>	101. Udlejning Side 1 af 5	Version 6,2
		01-01-2012

Politik

Boliger udlejes efter venteliste i henhold til lovgivning herom:

- **Lov** om almene boliger af 10/12-2009
- **Lov** om leje af almene boliger af 21/10-2009
- **Bekendtgørelse** om udlejning af almene boliger af 15/12-2009

Målsætning

Det er boligorganisationens målsætning at tilrettelægge en så effektiv udlejning som muligt. Som hovedregel skal genudlejning ske senest 3 uger efter en opsigelse.

Ventelistens størrelse vurderes jævnligt i forhold til bestående boligmasse og planlægning af nybyggeri.

Forretningsgang - køreplan for udlejning

Medlemsindskud:

Boligsøgende skal være medlem og betale medlemsindskud for at kunne få en bolig. Medlemsindskud koster ifølge vedtægterne 50,- kr. Medlemsindskud betales tilbage, når medlemsskabet ophører.

Opnotering på venteliste:

Enhver person, der er fyldt 15 år, kan optages på venteliste til en bolig. Det koster 100,- kr/år at stå på venteliste til en bolig. Prisen er den samme, hvad enten man søger bolig med det samme eller reserverer en plads i boligkøen.

Ved opnotering noteres boligønsker og fortrinsret. Noteres ingen boligønsker, er den boligsøgende "passiv" boligsøgende, det vil sige ønsker at fastholde en plads i boligkøen til senere brug.

Sletning af venteliste:

Betaler den boligsøgende ikke ajourføringsgebyret senest 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning herom til den boligsøgende, slettes den boligsøgende fra ventelisten. Boligorganisationen skal i opkrævningen orientere den boligsøgende om, at manglende betaling inden fristens udløb medfører en sletning fra ventelisten, med den konsekvens at den boligsøgende mister optjent anciennitet på ventelisten.

Favrskov Kommunes anvisningsret:

Hver fjerde ledige bolig skal tilbydes Favrskov Kommune. Resten udlejes efter ventelisten. Lejere, der anvises af Favrskov Kommune, skal betale medlemsindskud, inden der kan indgås en lejeaftale.

<i>Hadsten Boligforening</i>	101. Udlejning Side 2 af 5	Version 6,2
		01-01-2012

Ønsker Favrskov Kommune ikke at gøre brug af sin anvisningsret, udlejes lejemålet via ventelisten.

Udlejning efter venteliste:

Ansøgere på ventelisten sorteres efter anciennitet på ventelisten under skyldig hensyntagen til fortrinsrettigheder (se efterfølgende herom).

Lejer til en ledig bolig findes på ventelisten. Først tilbydes boligen til den første på listen. Ønsker denne ikke lejemålet, tilbydes lejemålet til nr. 2. Og så fremdeles.

Det medlem, der får boligen tilbudt og er interesseret, ser boligen. Ønskes boligen, underskriver medlemmet en accept af tilbud på boligen. Herefter udleverer vi en formular om husstandens størrelse og sammensætning, der skal returneres udfyldt og underskrevet senest samtidig med indgåelse af kontrakt.

Snarest muligt efter at tilbudsmottager har accepteret tilbud om bolig udarbejdes en lejekontrakt.

Som hovedregel skal en lejekontrakt gennemgås og underskrives på kontoret. I særlige tilfælde kan en lejekontrakt fremsendes til underskrift. Samtidig med lejekontrakt får ny lejer en regning på boligindskud og boligleje, samt forskellige informationer. Se nærmere om bilagsmaterialer, der udleveres til ny lejer, i Bilag nr. 1.

Lejekontrakt skal være underskrevet af lejer og boligindskud, leje og medlemsindskud skal være betalt, inden nøgle udleveres til ny lejer.

I forbindelse med at lejer får nøgler holdes indflyttersyn. På baggrund af synet udarbejdes en indflytningsrapport, som skal indeholde en nærmere beskrivelse af boligens tilstand.

Lejer kan aflevere en Fejl og Mangelliste til kontoret senest 14 dage efter indflytning. I tilfælde hvor lejer afleverer en Fejl og Mangelliste, afgør boligforeningen, om problemerne skal afhjælpes snarest, eller om de kun skal noteres til brug ved en fraflytning.

Lejer informeres skriftligt og boligforeningens afgørelse og gøres opmærksom på, at der kan gøres indsigelse mod afgørelserne.

Hvis den, der får bolig, fortsat ønsker at stå på venteliste med sin optjente anciennitet, skal lejeren give kontoret besked herom senest 8 dage efter indgåelse af lejeaftale. Information herom noteres tydeligt på alle lejekontrakter.

<i>Hadsten Boligforening</i>	101. Udlejning Side 3 af 5	Version 6,2
		01-01-2012

Køreplan for udlejning

Ledige boliger tildeles som hovedregel boligsøgende medlemmer **efter anciennitet på ventelisten.**

Inden tildeling skal der tages hensyn til fortrinsrettigheder, se nedenfor.

- **Fortrinsret-listen**

1. **Bolighavende medlemmer** har en fortrinsret til ledige boliger, hvis de afgiver den bolig, de har i forvejen.

Bolighavende medlemmer i samme afdeling som den ledige bolig har en særlig fortrinsret frem for bolighavende medlemmer i andre afdelinger.

Bolighavende = medlemmer der bor i Hadsten Boligforening i forvejen. Bolighavende får denne fortrinsret efter 18 måneder. Fortrinsretten gælder også for ungdomsboliger. Fortrinsretten beregnes som 18 måneder til man indflytter ny bolig.

2. Boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af **separation, skilsmisse eller brudt parforhold**, har en særlig fortrinsret til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i op til 6 måneder. Fortrinsretten forudsætter, at den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger.
3. **Favrskov Kommune** har ret til at disponere over hver fjerde ledige bolig
4. Enkelte boliger er mærket særlige formål, for eksempel **ungdomsboliger** og **pensionistboliger**

Drøftet og godkendt på bestyrelsens møde den 2. juni 2010.
Fortrinsret for børnefamilier til 4-rums-boliger opgivet på bestyrelsens møde den 5. oktober 2011. Konfirmeret af Tilsynet den 12. december 2011.

Hadsten Boligforening	101. Udlejning Side 4 af 5	Version 6,2
		01-01-2012

Særlige forhold ved udlejning

Hvem har ret til at fortsætte et lejemål efter brudt samliv?

Som hovedregel kan parterne selv aftale dette, hvad enten de var gift eller "bare" har levet sammen. Den der fortsætter lejemålet, skal være medlem af boligforeningen, betale medlemsindskud.

Lov om leje af almene boliger

Kapitel 12

Brugsrettens overgang til andre (i uddrag)

§ 71. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Dør lejeren uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at den i 1. pkt. nævnte anden person fortsætter lejeforholdet, selv om husstands-fællesskabet har varet under 2 år.

Stk. 5. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren af en bolig på grund af alder eller sygdom flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

§ 72. Udlejeren kan tillade, at en person, der blev forsørget af en afdød lejer, herunder afdødes barn under 18 år, fortsætter lejeforholdet.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren på grund af alder eller sygdom flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

§ 74. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en bolig, der har tjent som fælles bolig. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at parterne aftaler, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig, selv om husstands-fællesskabet har varet under 2 år.

§ 75. Har lejeren forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet.

Om Overdragelse af en anciennitet på venteliste

Bek. om udlejning af almene boliger

§ 30. Overgår brugsretten til en almen bolig varigt til en anden person efter [almenlejeloven](#), kan ancienniteten på ventelisten eller på oprykningsventelisten overdrages til den, der overtager boligen. Dette gælder dog ikke ved bytning.

§ 31. Ved en boligsøgendes død overgår ancienniteten på ventelisten eller på oprykningsventelisten til den afdødes efterladte ægtefælle, registrerede partner eller hermed sidestillet person.

Stk. 2. Flytter en boligsøgende på grund af alder eller sygdom til et plejehjem, en almen ældrebolig eller lignende, kan pladsen på ventelisten eller på oprykningsventelisten overdrages til den boligsøgendes ægtefælle, registrerede partner eller hermed sidestillet person.

§ 32. Bortset fra de tilfælde, der er nævnt i [§ 30](#) og [§ 31](#), kan overdragelse af ventelistepladser i almene boligorganisationer ikke finde sted.

Der findes særregler om fremleje og om boligbytte.

Reglerne herom er blandt andet beskrevet på Hadsten Boligforenings hjemmesider.

<i>Hadsten Boligforening</i>	101. Udlejning Side 5 af 5	Version 6,2
		01-01-2012

Bilag 1

Dokumenter ved kontrakt-indgåelse:

- Meddelelse om tilbud af lejlighed/Accept af boligtilbud
- Husstandsbeskrivelse
- Boligkontrakt
- Regning med indskud og leje

Informationer, der udleveres til ny lejer, foruden kontrakt m.v.:

- Vedligeholdelsesreglement
- Husorden
- Råderet
- Vedtægter (medmindre vedtægterne er udleveret forinden)

Samt

- Skema til registrering af forbrug af vand, varme og el
- Information om, at der skal søges tilladelse til opvaskemaskine m.v.
- Info om Kabel-tv
- Info om Hjælp lige ved hånden (også i weekenden)
- Info om Hund-Kat, hvis det er relevant

Følgende informationer udleveres ny lejer ved indflyttersyn:

- Info om Hvordan lejer får fat på en ejendomsfunktionær
- Info om Dagrenovation og andet affald