

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>101. Udlejning</b> Side 1 af 6	<b>Version 7</b>
		01.12.2020

## Politik

Boliger udlejes efter venteliste i henhold til lovgivning herom:

- Lov om almene boliger af 1-2-2019
- Lov om leje af almene boliger af 4-9-2009
- Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger af 28-11-2019 og 30-4-2019.

## 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 jævnlige i forhold til bestående boligmasse og planlægning af nybyggeri.

## Forretningsgang - køreplan for udlejning

### Oprettelse:

Boligsøgende skal være opnoteret og betale oprettelsesgebyr for at kunne få en bolig. Gebyret koster kr. 50,00.

### 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. (I bero)

Boligforeningen sender hvert år en opkrævning af det årlige opnoteringsgebyr til alle på ventelisten. Opkrævningen kan tilmeldes betalingservice. Betales opkrævningen ikke, sendes en rykker/en påmindelse.

### Sletning af venteliste:

Betaler en boligsøgende ikke det årlige opnoteringsgebyr, slettes den boligsøgende fra ventelisten og mister dermed sin optjente anciennitet.

### Favrskov Kommunes anvisningsret:

Hver fjerde ledige bolig skal tilbydes Favrskov Kommune. Lejere, der anvises af Favrskov Kommune, skal betale for oprettelse, samtidig med at der indgås en lejeaftale. (Opkræves kommunen sammen med lejekontrakt og regning for indskud og 1. måneds husleje.)

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

### Udlejning sker efter venteliste:

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

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.

Hvis ikke der findes en lejer på ventelisten, udlejes boligen via hjemmesiden eller Boligportalen.dk.

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>101. Udlejning</b> Side 2 af 6	<b>Version 7</b>
		01.12.2020

**Boligsøgende skal svare på tilbud om bolig:**

Boligsøgende der får et boligtilbud, skal svare om de ønsker boligen eller ej. I modsat fald sættes den boligsøgendes ansøgning i bero, og vedkommende får ikke flere boligtilbud, før den boligsøgende henvender sig til kontoret igen.

**Udlejning:**

Det medlem, der får boligen tilbudt, ser boligen. Ønskes boligen, udarbejdes en lejekontrakt.

En lejekontrakt kan underskrives på kontoret, eller kan 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 oprettelsesgebyr skal være betalt, inden nøgler 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 om boligforeningens afgørelse.

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.

**Orientering til Favrskov Kommune**

Boligforeningen ønsker at modarbejde omgåelse af ventelisten og socialt bedrageri.

I situationer hvor benyttelse af hele eller dele af boligen overdrages til en anden (f.eks. skilsmisse, boligbytte, nye beboere, fremleje osv), så orienteres lejer om, at boligforeningen orienterer Favrskov Kommune om personsifte i boligen.

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>101. Udlejning</b> Side 3 af 6	<b>Version 7</b>
		01.12.2020

## Fortrinsret-listen

1. **Bolighavende ansøgere** har en fortrinsret til hver 2. ledig bolig, hvis de afgiver den bolig, de har i forvejen.

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

Bolighavende = medlemmer der har en bolig i Hadsten Boligforening i forvejen. Bolighavende får denne fortrinsret efter 18 måneder. Fortrinsretten gælder også for ungdomsboliger. Fortrinsretten beregnes som 18 måneder fra indflytningstidspunktet til indflytning i nyt lejemål.

2. Boligsøgende, som fraflytter en bolig i boligorganisationen på grund af **separation, skilsmisse eller brudt parforhold**, har en særlig fortrinsret. Der gives max. 2 tilbud. Ansøgeren kan stille krav om antal rum, men ikke i hvilke afdelinger. Fortrinsretten forudsætter, at den boligsøgendes barn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger.
3. I særlige tilfælde kan der gives fortrinsret til bolighavende til en bedre egnet bolig, mod fremvisning af en **lægeerklæring**. Der skal være tale om et reelt behov for en bedre egnet bolig. Hvis en ansøger med fortrinsret med lægeerklæring takker nej til en tilbudt bolig, kan boligforeningen bede om en speciallægeerklæring, hvori der skal uddybes hvilke særlige forhold der gør sig gældende. Siger en ansøger nej til det næste tilbud - frafalder fortrinsretten.
4. **Favrskov Kommune** har ret til at disponere over hver fjerde ledige bolig
5. Enkelte boliger er mærket særlige formål, for eksempel **ungdomsboliger** og **pensionistboliger**. Kan disse boliger ikke udlejes til disse persongrupper – lejes de ud til andre ansøgere for at undgå lejetab.

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>101. Udlejning</b> Side 4 af 6	<b>Version 7</b>
		01.12.2020

## 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 oprettelsesgebyr.

Lov om leje af almene boliger

Kapitel 12

Brugsrettens overgang til andre (i uddrag)

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

*Stk. 2.* Dør lejerer 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 lejerer, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejerer kan i særlige tilfælde tillade, at den i 1. pkt. nævnte anden person fortsætter lejeforholdet, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år.

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

**§ 72.** Udlejerer 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 lejerer 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. Udlejerer kan i særlige tilfælde tillade, at parterne aftaler, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. og 2. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 73, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

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

### Om Overdragelse af en anciennitet på venteliste

Bek. om udlejning af almene boliger

**§ 32.** 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.

**§ 33.** 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.

**§ 34.** 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.

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>101. Udlejning</b> Side 5 af 6	<b>Version 7</b>
		01.12.2020

## Bilag 1

### Dokumenter ved kontrakt-indgåelse:

- Husstandsbeskrivelse
- Lejekontrakt
- Regning med indskud og leje

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

- Vedligeholdelsesreglement
- Husorden
- Råderet

Samt

- Skema til registrering af forbrug af vand, varme og el
- Info om WAOO
- Info om Hjælp lige ved hånden (også i weekenden)
- Info om Hund-Kat, hvis det er relevant

### Følgende informationer udleveres til ny lejer ved indflyttersyn:

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

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>101. Udlejning</b> Side 6 af 6	<b>Version 7</b>
		01.12.2020

## Retningslinier vedr. afdrag på gæld

### **Boligsøgende med gæld til boligforeningen.**

Skulle det ske, at en boligsøgende har forfalden gæld til boligforeningen, så skal denne gæld betales fuldt ud, inden der kan tilbydes boliger og indgås lejekontrakt.

Undtagen herfra er de situationer, hvor der er indgået en afdragsordning med den boligsøgende, som denne overholder. Denne undtagelse er ifølge lovgivningen. Det er kontoret der fastlægger, om der kan indgås en afdragsordning.

### **Beboere med gæld til boligforeningen**

Når en lejer flytter internt fra en bolig til en anden i boligforeningen, så kan der opstå en flyttegæld. Afdrages der på denne (jf. ovenstående), kan man ikke nægte vedkommende at flytte internt.

I forbindelse med flytning, kan der opstå en ny flyttegæld, men denne kendes ikke på tidspunkt for tilbudsgivning.

Vi skal undgå en situation, hvor lejeres gæld ikke er realistisk at betale – da det øger boligforeningens risiko for tab.

Ved interne flytninger skal lejer med gæld derfor gøres opmærksom på vores krav vedr. en evt. flyttegæld fra nuværende bolig.

### **Retningslinier for afdrag på gæld**

- Den samlede gæld skal som udgangspunkt være betalt over maksimalt 6 år. Perioden kan justeres ift. gældens størrelse.
- Der skal som udgangspunkt minimum betales 300 kr. pr måned.
- Kontoret fastlægger aconto-betalinger for vand og varme, så der ikke vurderes at være risiko for efterbetalinger.
- Får lejer penge retur ifm. forbrugsopgørelser, skal disse bruges til ekstraordinære afdrag på gælden (og ikke erstatte nogle måneders afdrag).
- Det er administrationen der beslutter, om man vil indgå en afdragsordning
- For hver gældspost skal ovennævnte kriterier være opfyldt.

For afdragsordninger (indgået efter 01.01.2021) hos lejere, oprettes i EG et flyttelån, så afdrag på gæld trækkes sammen med huslejen.