

Boligbytte og fremleje



Boligbytte

Hvorfor bytte?

Boligbytte er en ideel løsning, når to familier eller husstande er enige om, at de begge ved bytningen kan få en bolig, der passer bedre til deres aktuelle og fremtidige behov.

Der er flere fordele ved at benytte bytteretten:

- Man kan få en bolig, der passer bedre til ens behov
- Man skal ikke først stå som ansøger på en venteliste
- Man skal ikke opfylde de generelle krav til husstandens størrelse som ved almindelig udlejning

Boligbytte

Som lejer i en almen bolig har du ret til at bytte din bolig med en anden, som også bor til leje. Det gælder både, hvis du ønsker at bytte med en lejer fra en almen boligorganisation (herunder også en almen andelsboligforening) og fra en privat udlejningsejendom. Derimod kan du ikke bytte med ejere af en privat andelsbolig eller af en ejerbolig.

Boligorganisationen kan sætte sig imod bytningen:

- Hvis du har boet i din bolig i mindre end tre år
- Hvis bytningen betyder, at der kommer til at bo flere end en person pr. beboelsesrum
- Eller hvis boligorganisationen i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig den pågældende bytning (for eksempel ved økonomiske udeståender)

Spørg din boligorganisation om disse regler, da boligorganisationen kan have besluttet lempeligere krav.

Er den ene bolig, som indgår i bytningen, en ungdomsbolig eller en ældrebolig, kan du normalt kun bytte med en lejer, som er berettiget til denne type bolig.

Derudover stilles der ved bytning ingen særlige krav til husstandens størrelse eller sammensætning som ved almindelig udlejning.

Bytter du dig til en bolig i en almen andelsboligforening, så skal du melde dig ind i foreningen og betale et medlemsgebyr, når du overtager boligen.

Ved bytte skal begge boliger opsiges, og reglerne om istandsættelse ved fraflytning er de samme som ved almindelige fraflytninger.

Eksempler på boligbytte

Bor du som enlig i en fire-rums almen bolig, så kan du bytte med et ægtepar uden børn, der bor i en privat to-rums lejebolig.

Bor du sammen med din ægtefælle i en to-rums almen bolig, så kan I bytte med en enlig uden børn, der bor i en privat tre-rums lejebolig.

Bor du alene i en tre-rums almen bolig, så kan du bytte med en enlig med to børn, der bor i en fire-rums almen bolig.



Foto: Harry Nielsen

BL's database for boligbytte

På www.bl.dk har Boligselskabernes Landsforening en database (under menupunktet »Din bolig« og videre under »Byt bolig«) med tilbud om boligbytte. Her kan du gratis oprette dit eget byttetilbud og se andre lejerers byttetilbud.

Finder du en bolig, som du gerne vil bytte med, tager du selv kontakt til den anden lejer. Boligtilbuddene bliver stående i databasen i tre måneder, hvorefter de automatisk bliver slettet.

Fremleje

Hvorfor fremleje?

Hvis lejligheden er for stor, er der måske en studerende eller en anden boligsøgende, som er interesseret i at leje en del af din lejlighed. Der er meget lempelige regler, hvis du vil fremleje et eller to værelser.

Hvis du skal udstationeres, på længerevarende studieophold eller lignende, har du mulighed for at fremleje hele lejligheden til andre. Ved denne form for fremleje giver man adgang til en lejlighed "uden om" ventelisten. Derfor er der meget stramme regler for, hvornår det er tilladt at fremleje hele sin lejlighed. Fx er det ikke tilladt at fremleje sin lejlighed, hvis årsagen er, at du har fundet en partner, som du gerne vil prøve at flytte ind hos.

Delvis fremleje

Du har ret til at fremleje et værelse eller en del af din almene bolig. Du skal dog være opmærksom på følgende:

- Du må dog højst fremleje halvdelen af boligens beboelsesrum.
- Det samlede antal personer, der skal bo i hele boligen, må ikke overstige én person pr. beboelsesrum.
- Ved delvis fremleje må du ikke kræve en højere husleje end den, du betaler for hele boligen. Dette beløb er dog kun det yderste maksimum for, hvad du kan kræve i husleje. Reglerne om fastsættelse af huslejen ved delvis fremleje hører under den private lejelov.

Fremleje af hele boligen

Du har også ret til at fremleje hele din almene bolig, men her er der visse betingelser, som skal være opfyldt:

- Fremlejen må højst vare i to år (i en sammenhængende periode).
- Du skal kunne dokumentere, at fremlejen er midlertidig og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- Du må ikke kræve en højere husleje, end den du selv betaler.
- Det samlede antal personer, der skal bo i boligen, må ikke overstige én person pr. beboelsesrum. Det vil sige, at en to-rums bolig ikke må fremlejes til mere end to personer. Husstanden behøver ikke at opfylde samme særlige krav om størrelse og sammensætning som ved almindelig udlejning.

Senest to uger før du indgår en fremlejeaftale, skal du orientere boligorganisationen om, at du vil fremleje. Orienteringen skal indeholde oplysninger om årsagen til dit midlertidige fravær, navnet på din lejer, antallet af personer i husstanden og huslejens størrelse.

Du skal desuden lave en skriftlig fremlejekontrakt med din lejer. Kopi af fremlejekontrakten skal sendes til boligorganisationen, inden fremlejeperioden begynder.

Selvom du har fremlejet din bolig, er det stadig dig, der har ansvaret for, at huslejen bliver betalt, at husordenen bliver overholdt, og at din bolig ikke bliver misligholdt.

Er din bolig en ungdoms- eller ældrebolig kan boligorganisationen kræve, at din lejer opfylder betingelserne for disse boliger, hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen. Ved fremleje af en bolig i et bofællesskab skal din lejer opfylde betingelserne for at kunne komme i betragtning til denne type bolig.

Hvis du omgår reglerne for bytte og fremleje, har boligorganisationen ret til efter advarsel at ophæve lejeaftalen.

Ved uenighed

Hvis du og boligorganisationen bliver uenige om, hvorvidt du opfylder betingelserne for at bytte eller fremleje, kan du få sagen behandlet af Beboerklagenævnet i kommunen.

Ved uenighed mellem dig og den, du fremlejer til, skal sagen behandles af Huslejenævnet, fordi dette forhold hører under den private lejelov.

Loven

Denne pjece er skrevet på grundlag af:
Lov nr. 921 af 10/09/2004: Lov om leje af almene boliger (kapitel 12)

Boligselskabernes Landsforening
Oktober 2005



Boligselskabernes Landsforening er interesseorganisation for cirka 710 almene boligselskaber og -foreninger med omkring 8.000 afdelinger og med cirka 525.000 lejligheder. Internet-adresse www.bl.dk