

Når du fremlejer din bolig

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



DAB

www.dabbolig.dk

Fremleje af din bolig – reglerne

Tal med boligbutikken – inden du fremlejer

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 fremlejet til, bliver overraskede, når det går op for dem, at lejemålet kan ophæves, og at både du og din fremlejer kan stå på gaden, hvis betingelserne ikke er opfyldt.

Derfor er det en god idé at tale med Boligbutikken, inden du gør noget.

Hvorfor fremleje

Reglerne er lavet for at give lejerne mulighed for at udleje deres bolig, hvis de på grund af sygdom, arbejde eller studier er nødt til at flytte væk i en kortere eller længere periode.

Du kan også på disse sider læse om, hvordan reglerne er, hvis du vil leje en del af din bolig ud, mens 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, bekræftelse fra arbejdsgiveren, bekræftelse på studieophold og meddelelse om forflyttelse er eksempler på dokumentation.

Hvor længe må du fremleje din bolig?

Du kan få tilladelse til at fremleje hele din bolig i højst 2 år. Hvis du ikke ønsker at flytte tilbage efter periodens udløb, kan fremlejeren *ikke* overtage lejemålet.

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 – i dette tilfælde DAB, før fremlejen sker. Du kan vente svar på din ansøgning indenfor 2 uger.

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 lejemålet, 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 fremlejen

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, at ansøgeren skylder boligselskabet penge, eller at ansøgeren har fået ophævet sit tidligere lejemål. Det er i den sidste ende retten, der skal afgøre, om grunden er rimelig.

Tæller køkkenet med?

Beboelsesrum er stuer, værelser og kamre. Entré, køkken mellemgange 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. Derudover skal du oplyse, hvem du vil fremleje boligen

Ansvaret er dit!

til, antallet af personer i den nye husstand og den krævede huslejes størrelse. Efter lovgivningen skal der foreligge en skriftlig aftale, som også skal indsendes til DAB, inden fremlejen begynder. Et særligt ansøgnings-skema om fremleje kan fås i boligbutikken i DAB.

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.

Hvor sendes skemaet til?

Det er en god idé at indsende oplysningerne så tidligt som overhovedet muligt. Skemaet finder du på www.dabbolig.dk. Det 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. Fremlejetageren – den du lejer ud til – er også ansvarlig, men det er over for 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 fremlejetageren, vedrører ikke boligafdelingen og DAB. Du skal betale den husleje, fremlejetageren ikke har betalt, og for de ødelæggelser der er sket, mens fremlejetageren har boet i din bolig.

Vi sender fortsat huslejeindbetalingskort til boligen med dit navn på. Du bemyndiger så fremlejetageren til – i dit sted – at modtage alle meddelelser vedr. lejemålet.

Du må, som lejer af boligen, ikke uden samtykke (tilladelse) fra din ægtefælle fremleje hele eller dele af boligen ud.

Det kan godt lyde lidt besværligt – ja, oven i købet risikabelt, men du må ikke bare lade boligen stå tom, selvom du har råd til det, med mindre det skyldes sygdom, rekreationsophold, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, midlertidigt arbejde andetsteds eller afsoning af fængselsstraf.

I alle andre tilfælde skal boligen 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.

Hvordan finder du en fremlejetager?

Før du overhovedet går i gang med at overveje at fremleje din bolig, skal du tænke over, 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?

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 finder en fremlejer. Er den lidt forsømt, er der stor risiko for, at fremlejetageren efterlader den endnu mere forsømt. Er den derimod velholdt og i orden, er der større chance for, at din fremlejetager passer godt på boligen. Det kan betale sig for dig.

Orden i tingene betaler sig

Check at du har alle de oplysninger parat, som de nye beboere vil vide noget om, f.eks. lejekontrakt, ordensregler 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 en advokat, ejendomsmægler eller boligformidler til at hjælpe dig med alt det praktiske, men det er ikke gratis, og så svært er det heller ikke.

Det skal du huske når du fremlejer

Kender du nogen?

Kender du nogen, der mangler tag over hovedet, og har du tillid til dem, er det den bedste løsning. Men gør du ikke det, kan det være nødvendigt at annoncere eller på anden måde søge en fremlejetager. Boliger i byerne er især efterspurgt af unge, der læser på universitetet og andre uddannelsesinstitutioner.

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 boligformidlingsbureauer, der annoncerer i avisen, men de tager sig betalt for deres formidling.

Du skal være opmærksom på, at fremleje ikke kan ske til en virksomhed. Det skal være den fysiske person, der rent faktisk skal bo i lejemålet, du skal indgå fremlejeaftalen med.

Annonce i avisen

Du kan annoncere i lokalavisen i det område, hvor du bor. En annonce kan nemt koste ca. 300 kr., men den bringer dig i kontakt til dem, der leder efter en bolig i dit lokalområde. Du kan også annoncere i landsdækkende aviser, som har en særlig rubrik for fremleje af boliger.

Opslagstavlen i supermarkedet

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

Kontrakt og skriftlige aftaler

Lån en tom udflytningsblanket på ejendomskontoret og brug den, når du gennemgår boligen med din fremlejetager. Den er en god checkliste, der sikrer, at du er enig med fremlejetageren om, hvordan lejligheden så ud ved overtagelsen. Da lejemålet er en aftale mellem dig og din fremlejetager, kan ejendomskontoret ikke medvirke ved overtagelsen. Tag evt. nogle fotografier af boligen før overtagelsen, hvis der senere bliver tvivl. Du kan købe en færdig fremlejekontrakt hos en velassorteret boghandler. Husk at sende en kopi til DAB.

Bed dine naboer holde øje med din bolig

Det er vigtigt, at du føler dig tryk ved dine fremlejetagere, inden du overlader dem nøglerne. Det er også en god idé at fortælle naboerne, at du er væk. Giv dem din adresse og evt. telefonnummer. De er ofte de første, der ved, når noget er galt i din bolig og kan give dig besked.

Huskeliste

1. Hent ansøgningsskemaet på www.dabbolig.dk eller bestil det i Boligbutikken i DAB, 77 32 00 00
2. Vil du udleje møbleret - eller umøbleret?
3. Opfylder du betingelserne for fremleje?
4. Vil du bruge en boligformidler for at skaffe din fremlejetager? Kig i avisen/fagbogen under boliger.
5. Snak med ejendomsmesteren og bed ham checke boligen /udfør eventuelt de nødvendige vedligeholdelser/ reparationer.
6. Find en fremlejetager, du er tryk ved.
7. Send ansøgningsskemaet med de nødvendige oplysninger til DAB.
8. Aftal evt. overtagelse, udlejning af møbler og inventar med fremlejetager.
9. Skriv en kontrakt med din fremlejetager. Fortrykte kontrakter kan købes hos velassorterede bog/ papirhandlere.
10. Lån evt. en udflytningsrapport af ejendomskontoret, som du kan bruge til en gennemgang med din fremlejetager, så evt. fejl og mangler bliver registreret.
11. Aftal overtagelsesdato, gennemgang af boligen og dato for flytning med fremlejer
12. Gennemgå betingelserne for fremleje fra DAB med din fremlejetager.



Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
Tlf.: 77 32 00 00
E-mail: dab@dabbolig.dk
www.dabbolig.dk

DAB

JANUAR 2011