

Tillæg til vejledning om udlejning af almene boliger

Bolig- og Bymin.
vejl. nr. 115 af 6. juli 1998

1. Indledning

Som følge af den nye lov om leje af almene boliger er der foretaget en række ændringer af bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996 om udlejning af almene boliger m.v.

Ændringerne beskrives i denne vejledning, der således er et tillæg til Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om udlejning af almene boliger m.v. (december 1996).

Foruden mindre konsekvensrettelser er der tale om ændringer vedrørende:

- oprykningensretten,
- afvisning,
- bytte,
- fortsættelse af lejemål,
- beboerklagenævn.

Endvidere indeholder vejledningen en kort omtale af ændrede forhold omkring lejekontraksformular, fremleje samt misligholdelse af medlemsforpligtelser i almene andelsboligorganisationer.

2. Oprykningensretten

Med en ændring af bekendtgørelsens § 7 er det nu præciseret, at betingelserne i bekendtgørelsens §§ 4 og 5 om husstandens størrelse og sammensætning kun skal opfyldes ved oprykning til en bolig, der er større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig.

En lejer har altså altid oprykningensret til en bolig, der ikke er større i bruttoetageareal end den nuværende - uanset husstandens størrelse og sammensætning.

Det betyder f.eks. at en enlig, der bor i en 5-rums bolig, kan rykke til en anden 5-rums bolig af maksimalt samme størrelse - eller f.eks. til en mindre 4-rums bolig, selvom der ikke er børn i husstanden.

Der er tale om en præcisering af gældende praksis.

3. Afvisning

Afvisning på grund af særlige omstændigheder

Ifølge bekendtgørelsens § 12 kan boligorganisationen nu tillige afvise udlejning til boligsøgende til en almen bolig, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udleje. Ændringen er en præcisering af gældende praksis og bør fortolkes restriktivt.

Boligorganisationen vil eksempelvis have rimelig grund til at modsætte sig udleje, hvis der foreligger sådanne særlige omstændigheder, at det vil være urimeligt belastende for boligorganisationen og afdelingernes beboere, hvis den pågældende får en ny bolig i boligorganisationen. Der kan f.eks. være tale om en tidligere lejer, hvis lejemål er sagt op eller ophævet som følge af overtrædelse af husordenen eller som følge af fysisk vold eller trusler herom mod andre beboere eller ansatte i boligorganisationen. Det skal bemærkes, at afvisning naturligvis kun ville kunne ske, så længe den boligsøgende fortsat betragtes som urimeligt belastende.

Afvisning på grund af uafklaret økonomisk mellemværende

Efter § 12 a kan en boligorganisation nægte at udleje til en boligsøgende, der har et uafklaret økonomisk mellemværende med den pågældende boligorganisation fra et tidligere eller eksisterende lejeforhold, f.eks. en ubetalt fraflytningsregning.

Bestemmelsen hjemler også mulighed for boligorganisationen til at nægte at indgå lejeaftale med boligsøgende fra **oprykningsventelisten** om en anden ledig bolig i den pågældende boligorganisation, såfremt den boligsøgende har et uafklaret økonomisk mellemværende med boligorganisationen.

Der skal være tale om ubetalt, forfalden gæld. En gæld er forfalden, når sidste rettidige betalingsdag er overskredet, og uanset, om gælden er anerkendt af skyldneren (den boligsøgende) eller anfægtes af denne.

4. Bytte

Med den nye almene lejelov og ophævelsen af bekendtgørelsens §§ 13-14 er der sket en betydelig forenkling af reglerne om bytte af almene boliger.

Reglerne om bytte er nu udtømmende fastsat i § 69 i den almene lejelov - og reglerne svarer stort set til reglerne for bytte af private udlejningsboliger.

Efter de nye regler har lejereren ret til at bytte med en lejer af en anden bolig (uanset om denne er almen eller privat).

Udlejereren (boligorganisationen) kan dog modsætte sig bytning, hvis:

- den fraflyttede lejer ikke har beboet boligen i 3 år,
- boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller
- udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Det skal understreges, at udlejer (fortsat) ikke har pligt til at modsætte sig en bytning, selvom een af de tre situationer foreligger. Det kan f.eks. være rimeligt at tillade en bytning, selvom lejereren ikke har boet i boligen i 3 år, hvis lejereren har behov for at bytte. Det kan ligeledes være rimeligt at tillade bytning, selvom boligen efter bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, hvis boligen - der vil

blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum - er større end den nuværende.

En rimelig grund for udlejer til at modsætte sig bytning kan f.eks være, at betingelserne for at afvise en lejer efter bekendtgørelsens § 12 a er opfyldt.

Boligernes størrelse, og husstandenes størrelse og sammensætning har ikke længere betydning ved bytte - bortset fra, at udlejer kan modsætte sig bytning, hvis boligen vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum efter bytningen.

Det betyder f.eks., at et par i en privat 4-rums bolig nu kan bytte med et par i en almen 4-rums bolig, og at en enlig i en almen 5-rums bolig kan bytte med et par i en almen 4-rums bolig.

Hvis en lejer i en almen bolig ønsker at bytte til en privat udlejningsbolig, kan der ligeledes være særlige vilkår, der skal opfyldes i henhold til den private lejelov. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis lejeren ønsker at bytte til en bolig i en pensionskasse eller i en stiftelse.

Andelsboligorganisationer

Den, der ved bytning opnår en bolig i en andelsboligorganisation, skal ifølge § 69 stk. 3, i den almene lejelov melde sig ind i andelsboligorganisationen.

Ungdoms- og ældreboliger samt boliger i bofællesskaber

Ved bytning af almene ungdomsboliger og almene ældreboliger kan lejeren kun bytte med personer, som ikke opfylder betingelserne for at komme i betragtning til sådanne boliger, såfremt kommunalbestyrelsens samtykke foreligger. Endvidere gælder, at ved bytning af en bolig i et bofællesskab skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter, jf. § 69 stk. 4 og 5.

5. Fortsættelse af lejemål

Reglerne om, at en person, der blev forsørget af en afdød lejer, herunder afdødes barn under 18 år, kan fortsætte lejemålet, findes nu i § 72 i den almene lejelov. Der er ikke sket indholdsmæssige ændringer i denne adgang til at fortsætte lejemålet - for en nærmere beskrivelse af reglerne om overgang af rettigheder henvises til side 84-88 i Vejledning om udlejning af almene boliger m.v. af december 1996.

Bekendtgørelsens § 17 omfatter nu kun bestemmelsen om, at en person under 15 år, der fortsætter et lejemål i en almen boligorganisation i henhold til § 72 i lov om leje af almene boliger, kan optages på medlemsfortegnelsen.

Denne regel er ikke længere begrænset til fortsættelse af lejemål i almene familieboliger, men omfatter alle typer af almene boliger.

6. Beboerklagenævn

Med lov om leje af almene boliger er indført beboerklagenævn - i kommuner med almene boliger - til afgørelse af tvister efter lov om leje af almene boliger

Ifølge lovens § 101 stk. 1, nr. 2, træffer disse beboerklagenævn bl.a. afgørelse vedrørende tvister om anvisning af almene familieboliger, jf. § 51 stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., medmindre anvisningen er omfattet af en kommunal godkendelsesordning efter § 61 i samme lov. Denne afgørelseskompetence fremgår nu tillige af udlejningsbekendtgørelsens § 9 a

De nærmere regler om indbringelse af tvister samt beboerklagenævnets afgørelse fremgår af kapitel 17 i lov om leje af almene boliger.

7. Fremleje

Lejerens ret til at fremleje sin bolig eller en del af denne (den legale fremlejeret) er reguleret af §§ 64-66 i lov om leje af almene boliger.

Selve fremlejerforholdet mellem lejer og fremlejetager er derimod ikke omfattet af loven, jf. lovens § 1 stk. 3, idet dette som hidtil er reguleret af lov om leje og - i de omfattede kommuner - tillige af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Den almene lejelovs § 64 og § 65 stk. 1 og 2, svarer til den gældende lejelovs § 69 stk. 1 og § 70 stk. 1 og 2, om fremleje. Som noget nyt fastsætter den almene lejelovs § 65 stk. 2, dog, at lejerens ret til at fremleje hele boligen skal gælde uanset antallet af boliger i bebyggelsen.

Efter § 65 stk. 3, kan udlejer stille krav om, at lejere, som ved fremleje overtager almene ungdomsboliger og almene ældreboliger, skal opfylde de betingelser, der gælder for at komme i betragtning til disse boligtyper, hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen. Herved kan udlejer sikre, at disse boliger fortsat forbeholdes den berettigede personkreds, hvis der er behov herfor. Ligeledes bemærkes det, at ved fremleje af en bolig i et bofællesskab skal fremlejetager opfylde betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter, jf. § 65 stk. 4.

Senest 2 uger før fremlejekontraktens indgåelse skal lejeren underrette udlejer om nærmere forhold vedrørende fremlejeaftalen, jf. § 65 stk. 5. Såfremt udlejer ikke har modsat sig den pågældende fremlejeaftale senest 2 uger efter lejerens underretning, kan lejer indgå aftalen.

I § 66 stk. 2, er det som noget nyt bestemt, at lejer ved aftaler om fremleje ikke skal kunne betinge sig en højere husleje, end lejer selv betaler for boligen. Udlejer kan afvise fremlejeaftalen, hvis lejer opkræver en højere leje end tilladt efter bestemmelsen. Reglen gælder også ved delvis fremleje. Her vil den maksimale leje, som lejer kan betinge sig, således svare til, hvad lejer selv betaler for hele boligen. Dette beløb er dog kun det yderste maksimum for, hvad lejer vil kunne kræve i leje, hvis lejer ønsker at udnytte sin fremlejeret. Et fremlejerforhold vil i øvrigt være omfattet af den private lejelovgivnings regler om lejefastsættelse. Fremlejetager af såvel enkeltværelser som lejligheder vil på samme måde som andre 'private' lejere kunne få nedsat en eventuelt for højt fastsat leje i overensstemmelse med reglerne herom.

8. Misligholdelse af medlemsforpligtelser i almene andelsboligorganisationer

Efter § 6 i de gældende normalvedtægter for en almen andelsboligorganisation, jf. Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 840 af 20. september 1996, kan en almen andelsboligorganisation hæve en lejeaftale med et medlem, der udelukkes af andelsboligorganisationen på grund af væsentlig misligholdelse af økonomiske medlemsforpligtelser over for andelsboligorganisationen eller dennes boligafdelinger.

Denne adgang for en andelsboligorganisation til at hæve en lejeaftale med en lejer er ikke videreført i lov om leje af almene boliger

Det betyder, at der efter lovens ikrafttræden den 1. juli 1998 ikke eksisterer nogen hæveadgang som følge af misligholdelse af medlemsforpligtelser i andelsboligorganisationer.

Ovennævnte normalvedtægter vil blive rettet i overensstemmelse hermed ved førstkommande lejlighed.

9. Ny lejekontraksformular

Bolig- og Byministeriet har i forbindelse med den nye almene lejelov den 1. juli 1998 autoriseret en ny lejekontraksformular (typeformular B 6. udgave). Den skal finde anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og enkeltværelser i alment byggeri.

Bilag 1. §§ 69, 72 og 101 i lov om leje af almene boliger.⁽¹⁾

Bilag 2. Bekendtgørelse nr. 373 af 19. juni 1998 om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.⁽²⁾

⁽¹⁾ Bilaget er ikke medtaget her, da loven har været offentliggjort i Lovtidende A (Lov nr. 968 af 17. december 1997)

⁽²⁾ Bilaget er ikke medtaget her, da bekendtgørelsen har været offentliggjort i Lovtidende A.