

Bestyrelsen modtager ofte henvendelser vedrørende reglerne for udlejning af lejligheder i foreningen, hvorfor denne vejledning gerne skulle besvare alle relevante spørgsmål. Bestyrelsen vil endvidere anvende vejledningen som fortolkningsgrundlag ved afgørelser vedrørende fremleje.

- **Hvad betyder fremleje?**

Der er mange, der bytter lidt rundt på begreberne om fremleje og korttidsudlejning, og dette er væsentligt at være opmærksom på, da korttidsudlejning ikke er tilladt i foreningen.

Fremleje er, når en andelshaver overlader brugsretten til sin andelsbolig til en anden person (fremlejetager) for en begrænset periode mod betaling af vederlag (en bestemt husleje).

Korttidsudlejning af din andelslejlighed via Airbnb eller lignende udlejningsvirksomheder er ikke tilladt jf. foreningens vedtægter, og en overtrædelse af vedtægterne vil medføre eksklusion.

- **Hvornår må jeg fremleje min lejlighed?**

Fremlejeaftaler godkendes som udgangspunkt kun i tilfælde, hvor du fraflytter din lejlighed midlertidigt med intension om at flytte tilbage inden for to år. Det kan eksempelvis være i forbindelse med udstationering, studieophold, militærtjeneste eller lignende.

Der fremgår følgende af foreningens vedtægter:

§ 9

Stk. 1 En andelshaver har ret til at fremleje hele sin bolig for et begrænset og i forvejen fastsat tidsrum, dog højst 2 år, når andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold eller midlertidig forflyttelse. I særlige tilfælde kan bestyrelsen fravige denne hovedregel. Der skal udfærdiges fremlejekontrakt, der i alle tilfælde skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 2 Udlejning af enkelte værelser i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes bestyrelsen.

• **I hvilke situationer kan jeg forvente at få mit ønske om fremleje godkendt?**

- Studieophold i udlandet (maksimalt 2 år)
- International udstationering (2 år med mulighed for forlængelse i 2 år, hvis samme udenlandske lokation)
- Midlertidig forflyttelse af arbejdsplads – eksempelvis ved udflytning af statslige arbejdspladser fra Sjælland til Jylland (maksimalt 2 år)
- Forretningsrejse i udlandet (maksimalt 2 år)
- Fravær grundet kritisk sygdom hos andelshaver/samlever/børn (2 år med mulighed for forlængelse)
- Militærtjeneste (2 år med mulighed for forlængelse i 2 år)
- Fængselsstraf (maksimalt 2 år)

• **I hvilke situationer kan jeg ikke få mit ønske om fremleje godkendt?**

- Ved køb af anden bolig
- Ved situationer hvor man ønsker at flytte sammen med kæreste/samlever på anden adresse
- Ferie

• **Hvornår skal jeg meddele, at jeg ønsker at forlænge min fremleje i op til 2 år?**

Hvis du har fået tilladelse til at fremleje din andelsbolig til et formål, som giver adgang til forlængelse i maksimalt 2 år, skal bestyrelsen have godkendt forlængelsen inden udløbet af den oprindelige fremleje.

Ved forlængelse af den oprindelige fremleje skal der udarbejdes en ny fremlejekontrakt. Der henvises til afsnittet "skal bestyrelsen bruge noget dokumentation til godkendelsen" og afsnittet "hvornår min fremlejer flytte ind" for så vidt angår dokumentationskrav og frister for godkendelse.

Manglende indlevering af dokumentation og overskridelse af frister vil medføre et afslag på forlængelse af fremleje.

- **Kan jeg fremleje igen, hvis jeg allerede har fremlejet én gang?**

Hvis du har fået tilladelse til at fremleje din andelsbolig til et formål som ikke giver adgang til forlængelse af fremlejen, kan du først fremleje din bolig igen, når du har beboet lejligheden i minimum 1 år.

Har du fået tilladelse til at fremleje din andelsbolig og efterfølgende gjort brug af muligheden for forlængelse i 2 år, kan du først fremleje din bolig igen, når du har beboet lejligheden i minimum 1 år.

- **Må jeg i stedet korttidsudleje min lejlighed via Airbnb eller lignende udlejningsvirksomheder?**

Korttidsudlejning af din andelslejlighed via Airbnb eller lignende udlejningsvirksomheder er ikke tilladt jf. foreningens vedtægter, og en overtrædelse af vedtægterne vil medføre eksklusion

- **Hvem godkender fremleje af min lejlighed?**

Det fremgår af foreningens vedtægter, at alle aftaler om fremleje af lejligheder skal godkendes af bestyrelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at bestyrelsen alene foretager godkendelse af længden på fremlejeaftalen, antallet af opgangs- og kældernøgler der udleveres til fremlejetager, samt at foreningens vedtægter er respekteret i lejekontrakten.

Bestyrelsen foretager ikke kontrol af lejeaftalens øvrige vilkår, herunder bl.a. husleje som alene reguleres mellem andelshaver og fremlejetager. Bestyrelsen opfordrer til, at der i forbindelse med fremleje indhentes en forhåndsgodkendelse af huslejeniveauet hos huslejenævnet.

- **Skal bestyrelsen bruge noget dokumentation til godkendelsen?**

Du skal aflevere den udfyldte og underskrevet lejekontrakt i bestyrelsens fysiske postkasse ved Ahlmannsgade 2, samt vedlagt dokumentation for baggrunden for ønsket om fremleje.

Er der tale om en udstationering skal du vedlægge en underskrevet ansættelseskontrakt (anonymiseret ift. løn og andre personlige oplysninger) mellem dig og din arbejdsgiver. Det skal fremgå af kontrakten, at udstationeringen er gældende for hele perioden som du ønsker at fremleje din lejlighed ud i.

Er der eksempelvis tale om et studieophold i udlandet skal der vedlægges dokumentation fra dit uddannelsessted (officielt brevpapir), der bekræfter, at dit studieophold er gældende for hele perioden som du ønsker at fremleje din lejlighed ud i.

Er der eksempelvis tale om kritisk sygdom skal der vedlægges dokumentation for hvem der er ramt af sygdommen, samt oplysninger om, hvorfor fremleje er nødvendig ift. den kritiske sygdom, herunder bl.a. baggrunden for længden af den ønskede fremlejeperioden.

- **Hvornår må min fremlejer flytte ind?**

Din fremlejer kan først flytte ind i din lejlighed, når bestyrelsen har godkendt og underskrevet fremlejekontrakten.

Bestyrelsen mødes den næstsidste onsdag i hvert måned, hvor anmodninger om fremleje behandles. Bestyrelsen behandler kun anmodninger om fremleje på bestyrelsesmøder, hvorfor enkelte medlemmer af bestyrelsen ikke må opsøges med henblik på godkendelse af fremlejekontrakter.

Eksempel:

Hvis du ønsker at fremleje din lejlighed ud pr. 1. august 2019, skal bestyrelsen have modtaget en underskrevet fremlejekontrakt samt dokumentation for baggrunden for ønsket om fremleje senest kl. 17.00 den næstsidste onsdag i juli 2019.

- **Skal jeg fortælle LEA, at jeg fremlejer min lejlighed?**

Ja, du skal sende en e-mail til LEA, når bestyrelsen har godkendt din fremlejekontrakt. Der skal fremgå følgende oplysninger i din e-mail:

- oplysninger om fremlejer (fuldt navn, cpr. nr. , e-mail samt øvrige kontaktoplysninger),
- hvilken lejlighed der er omfattet af fremlejekontrakten,
- den periode som fremlejekontrakten er gældende for,
- kontaktoplysninger på dig (e-mail og telefonnummer),
- kopi af underskrevet og godkendt fremlejekontrakt,

- **Hvad må jeg tage i husleje ved fremleje af min lejlighed?**

Fremleje af andelsboliger er undergivet lejeloven og boligreguleringslovens regler, hvilket betyder, at der gælder en maksimaleje, som er det maksimale lovlige niveau for huslejen. Lovene sonderer i den forbindelse ikke mellem professionelle udlejere, boligspekulanter eller almindelige mennesker, der bare skal udleje en lejlighed i en kortere periode. Det er de samme regler, der gælder for alle.

Der findes ingen facitliste eller offentlige registre, hvor man kan se, hvad huslejen må fastsættes til ved udlejning af en andelsbolig. Huslejen skal fastsættes efter reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven, dvs. andelshaver må kræve en husleje, som ikke er i strid med lejelovens § 47, stk. 2, der siger at lejen ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, samt boligreguleringslovens § 29 c, der fastslår at lejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Det lejedes værdi afhænger bl.a. af lejlighedens beliggenhed, størrelse, stand og indretning (med eller uden møbler og hårde hvidevarer, mv.). Det kan derfor være en god ide at få en sagkyndig person til at fastsætte, hvilken leje der lovligt kan opkræves. Hvis fremlejetager mener, at lejen er for høj, kan fremlejetager indbringe sagen for huslejenævnet, som vil kunne nedsætte lejen.

Andelshavere har mulighed for at få huslejenævnet i Københavns Kommune til på forhånd at træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves. Ved indbringelse af en sådan sag, betales et gebyr på ca. 500 kr. En sådan forhåndsgodkendelse af lejen er bindende, og andelshaver

kan derfor på denne måde undgå, at lejen senere nedsættes af huslejenævnet efter en evt. klage fra fremlejetager.

For at huslejenævnet kan finde frem til huslejen for din lejlighed, sammenlignes der med lignende lejligheder, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Forskellen i lejen for de to typer lejemål må ikke være væsentlig - det vil sige en forskel på mere end ti procent. Det betyder, at nævnet kun kan nedsætte lejen, hvis den er mere end ti procent for høj.

Du kan som udlejer ikke beregne lejen på baggrund af egne udgifter til lån, boligafgift og fællesudgifter, idet disse udgifter ikke har betydning for nævnets vurdering af lejen. Du kan ligeledes ikke sammenligne din lejlighed med f.eks. lejepriser i boligannoncer.

Huslejenævnets afgørelse om lejens størrelse er baseret på nævnets generelle kendskab til andre ejendomme i nævnets område, ligesom nævnet ikke anvender konkrete sammenligningslejemål ved fastsættelsen af huslejen.

Som udgangspunkt dækker huslejen forbrugsudgifter, men varme samt varmt vand skal altid opkræves ved siden af lejen. Andre forbrugsudgifter, der i visse tilfælde kan opkræves ved siden af selve huslejen, hvis det er aftalt er for eksempel antennebidrag, internet og el.

Der kan ikke som en del af lejeaftalen aftales særskilt betaling for møbler. Hvis lejligheden er møbleret, indgår det i nævnets lejefastsættelse, men berettiger dog ikke til en meget højere leje.

- **Er der undtagelser til reglerne om fastsættelse af huslejeniveau?**

Lejligheder der er etableret i et loftsrum, som pr. 1. september 2002 ikke blev benyttet til boliger er ikke omfattet af reglerne om maksimalleje, hvorfor der i disse lejligheder er fri huslejefastsættelse. På den baggrund er der fri huslejefastsættelse i alle foreningens 5. sal lejligheder. Det er vigtigt, at dette klart og tydeligt fremgår af lejekontrakten.

Når der er tale om gyldig fri lejefastsættelse, kan lejen kun nedsættes, hvis den er urimelig efter aftalelovens § 36.

- **Kan jeg udarbejde min egen fremlejekontrakt?**

Alle aftaler om fremleje skal indgås på den til enhver tid gældende standardkontrakt (typeformular A) som er godkendt af Trafik- Bolig- og Boligstyrelsen (kan downloades på foreningens hjemmeside). Den udfyldte kontrakt skal godkendes af bestyrelsen før aftalen har juridisk virkning.