

## Fælles drejebog for Deleboliger

Denne vejledning er udarbejdet i fællesskab mellem Københavns Kommunes Socialforvaltning og repræsentanter for boligorganisationer i BL's 1. kreds.

Formålet med vejledningen er at fastlægge ensartede vilkår og tolkning af regler i forhold til Deleboligerne.

Såfremt nye spørgsmål opstår, kan de afklares i arbejdsgruppen om Deleboliger, og ny udbygget vejledning udsendes.

### 1. Udvælgelse af boligen

#### 1.1. Fordeling af Deleboliger

Socialforvaltningen laver årligt en fordeling af deleboliger til 100 unge. Fordelingen sker forholdsmæssigt i forhold til andel af anvisninger det forudgående år.

#### 1.2. Udvælgelse af boligerne

Den boligsociale anvisning udpeger Deleboliger blandt de boliger, som er udpeget til anvisning, og som ellers ville blive returneret, fordi der ikke er ansøgere, som kan betale boligen alene.

Det er et politisk mål, at boligerne som udgangspunkt udpeges i boligafdelinger, som ellers leverer få eller ingen boliger til boligsocial anvisning, fordi boligerne ellers returneres pga. prisniveauet.

Boliganvisningen kontakter forud for anvisningen den konkrete boligorganisation for at afklare, om der er objektive forhold, som gør at boligen ikke er egnet som en opdeling (f.eks. at der kun er adgang til køkken eller bad via gennemgang af et af værelserne).

Den unge anvises til et konkret værelse i boligen, og huslejen beregnes på baggrund af det konkrete værelse. De unge har derfor ikke mulighed for selv at aftale en anden fordeling af boligens rum.

#### 1.3. Antal anvisninger

Det præcise antal boliger, som årligt benyttes til Deleboliger afhænger af, om der anvendes boliger til to eller tre lejere. Den boligsociale anvisning følger antallet af anvisninger tæt. Anvisninger til Deleboliger ophører, når der er anvist 100 lejere på et kalenderår.

Såfremt kvoten for et år er opfyldt, og der kommer en fraflytning i en eksisterende Delebolig, har kommunen mulighed for at anvise en borger til den tomme bolig for at undgå tomgangsleje. Den ekstra anvisning fratrækkes i så fald kvoten for det næste år.

Såfremt anvisningen af en egnet bolig medfører, at den enkelte organisations kvote overstiges i det pågældende kalenderår, modregnes anvisningen i det kommende års kvote.

Det kan f.eks. være tilfældet, hvor en boligorganisation skal modtage 2 unge, men en relevant bolig er egnet til 3. Boligorganisationerne tildeles en årlig kvote ud fra forudgående års antal anvisninger. Kvoten beregnes på baggrund af anvisninger til familieboliger og antal familieboliger i den enkelte organisation (landsbyggfondens tal). Skæve boliger udgår af beregningen.

### 2. Forud for indflytning

#### 2.1. Udformning af individuelle lejekontrakter

Arbejdsgruppen anbefaler at følgende tekst indføres i lejekontrakter vedr. deleboliger (teksten er gengivet som bilag 1):

*”Lejemålet er Delebolig oprettet i henhold til Rammeaftale om udlejning af almene boliger i perioden 2015-18 mellem Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds.*

*Lejemålet er beliggende i en almen boligafdeling, hvor boligtagerne deles om familieboligens fællesrum, køkken og bad. De til enhver tid værende boligtagere er ansvarlige for i fællesskab at stå for renholdelse og vedligeholdelse af fællesfaciliteter i den familiebolig, hvor lejemålet er beliggende. Boligtagerens indbyrdes fordeling af opgaver knyttet til ren- og vedligeholdelse af fællesarealer er udlejer uøvedkommende.*

*Lejemålet må alene bebos af lejer selv, og hverken lejemålet eller familieboligens fællesarealer/fællesfaciliteter må overlades helt eller delvist til andre.*

*Udefrakommende personer, som boligtageren giver adgang til det lejede, kan alene benytte fællesfaciliteter og fællesarealer efter aftale med de øvrige boligtagere. Udefrakommende personers brug af fællesfaciliteter og fællesarealer skal i alle tilfælde ske under behørig hensynstagen til boligtagerne.*

*Der findes som udgangspunkt ét tv-stik (og evt. et stik til netadgang) i lejemålet. Boligtagerne må selv betale udgiften, hvis de vil have ført signal til egen boligenhed.*

*At husleje er opgjort ud fra netto-areal af værelse*

*Huslejen er inklusiv udgift til vand og varme. El opkræves separat, og beboerne er derfor forpligtet til at tilmelde boligen samt selv sikre fordeling af regning og betaling.*

*Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er blevet forespurgt om, hvorledes forbrugsafregninger skal ske i deleboliger. Hvis ministeriets tilbagemelding betyder en ændring i forhold til ovenstående, vil dette blive ændret i overensstemmelse hermed.*

*Lejefastsættelse for familieboligen sker i overensstemmelse med almenlejelovens kap. 3. Lejen for familieboligen opkræves forholdsmæssigt hos boligtagerne efter brugsværdi, det vil sige med udgangspunkt i hvert lejemåls nettoareal set i forhold til det samlede nettoareal af lejemålene i den pågældende familiebolig.*

*At man alene har adgang til intern oprykning, hvis alle værelser i Deleboligen fraflyttes og hele lejemålet derfor frigøres*

*Boligtagerne i familieboligen har ikke ret til intern oprykning hver for sig. Boligtagerne i en familiebolig har dog ret til fælles intern oprykning til en anden familiebolig i henhold til de almindelige regler herom.*

*Boligtageren skal tage kontakt til Københavns Kommune, hvis boligtageren vil ansøge om at bytte eller fremleje boligen.*

*Der hører ikke kælderrum til lejemålet.”*

## **2.2. Ensartet opgørelse af antal m<sup>2</sup>/husleje for den enkelte lejer**

Arbejdsgruppen anbefaler, at boligorganisationen opmåler værelserne i boligen, og at bruttohuslejen (husleje, antenne, aconto el/varme/vand) fordeles i forhold til størrelsen af værelserne (netto) og 1/3 eller 1/4 af fællesarealerne..

For opgørelse af forbrugsudgifter, se nedenfor.

### **2.3. Spilleregler i boligen**

Socialforvaltningen sikrer, at de unge indgår en aftale om interne regler i den enkelte Delebolig om f.eks. rygning og rengøring.

Aftalerne indgås i forbindelse med det møde, som finder sted forud for indflytning mellem de unge, visitationskonsulent og mentorer.

### **2.4. Fordeling af indskud**

Det samlede indskud for hele Deleboligen fordeles forholdsmæssigt mellem lejerne i boligen i forhold til størrelsen af deres værelser.

### **2.5. Forbrugsudgifter**

Det er aktuelt under afklaring med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvad der er gangbar løsning i forhold til opkrævning af forbrugsudgifter.

Indtil afklaring er opnået anbefaler arbejdsgruppen, at man i den enkelte boligorganisation vælger en af de følgende løsninger.

- Opkræver husleje som en leje incl. forbrug.
- Opkræver et skønnet forbrug ud fra forbrug pr. m<sup>2</sup> i ejendommen i øvrigt.

Såfremt udgifter til el-forbrug opkræves direkte af leverandør, og ikke af udlejer, skal de unge selv sikre tilmelding til leverandør samt fordeling af regninger. Københavns Kommune er opmærksom på dette i forbindelse med anvisningen og sikrer, at de unge tager stilling til spørgsmålet i forbindelse med de spilleregler, som de unge i øvrigt aftaler i forbindelse med indflytning.

### **2.6. TV-signal/Internet**

I nogle afdelinger vil udgifter til tv-pakke og internet være en obligatorisk udgift – men der er evt. kun udtag til net og tv- signal i det ene værelse eller på et fællesareal.

TDC og YouSee har telefonisk oplyst, at de opkræver beløb pr. adresse, og at der ikke umiddelbart er noget til hinder for, at 2 eller flere unge kan dele et tv-signal. Trækning af evt. ekstra stik vurderes at koste ca. 1.000 kr. pr. stik. Der skal betales licens for hver enkelt i boligen. DR-licens oplyser, at man ikke kan dækkes af bofællers licensbetaling.

Såfremt der skal foretages et valg af tv-pakke, indgås der aftale om dette mellem lejerne i forbindelse med vedtagelsen af spilleregler i boligen.

Udgiften til TV-pakke deles lige mellem beboerne, uanset pakkeløsning.

Socialforvaltningen har ikke mulighed for at bevilge etablering af tv/net stik.

Umiddelbart kan man ikke logge på en anden pc blot fordi man deler netadgang. Umiddelbart er der derfor ikke et problem at lade to unge dele en nedadgang.

## **3. Håndtering af Deleboligens/afdelingens faciliteter**

### **3.1. Vaskekort**

I mange boligafdelinger er der fælles vaskeri, der fungerer ved, at udgiften til vask registreres ved brug af vaskekort, og beløbet opkræves i forbindelse med husleje.

Såfremt to unge skal have separate opgørelser, skal der oprettes to vaskekort. Udgiften anslås at være ca. 50-100 kr.

Udgiften er begrænset. Arbejdsgruppen har besluttet, at de unge selv afholder udgiften til oprettelse af separate vaskekort.

### **3.2. Kælderrum/Loftsrum**

Arbejdsgruppen anbefaler, at unge i Deleboliger ikke har adgang til evt. kælder eller loftsrum, fordi det kan komplicere evt. sager ved fraflytning eller udsættelse, når det ikke er klart, hvis indbo er placeret i de pågældende rum.

### **3.3. Rengøring af fællesarealer i boligen**

Rengøringsstandard bliver internt i Deleboligen en del af spillereglerne for boligerne. Mentorerne skal understøtte, at der sker almindelig rengøring af fællesarealerne.

### **3.4. Komfur/køleskab**

Komfur og køleskab er ikke standardudstyr i en almen bolig. Socialforvaltningen kan alene bevilge udstyr til en borger – og ikke til deling mellem to eller flere. Denne problemstilling er rejst i forhold til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter pga. et lovforslag, som er vedtaget med ikrafttræden 1. maj 2015, som giver alle kommuner mulighed for at lave deleboliger til f.eks. flygtninge.

### **3.5. Møbler til fællesarealer**

Socialforvaltningen vil ikke kunne bevilge ydelser til møbler i fællesarealer. Her henvises til unge til selv at finde løsninger i fællesskab.

### **3.6. Låse på døre**

Individuel lås på døren til et værelse er en del af de etableringsudgifter, som Socialforvaltningen dækker i forbindelse med oprettelse af Deleboliger.

### **3.7. Navneskilt på værelse**

Navneskilt på værelse er nødvendigt af hensyn til entydig identifikation af lejer i tilfælde af fogedudsættelse. Fogedretten accepterer navneskilt i form af en dymo-strimmel, som klistres på døren.

Såfremt der er udgifter tilknyttet navneskilt, er disse en del af etableringsudgiften, som Socialforvaltningen dækker.

### **3.8. Låse på køkkenskabe**

På grund af omkostninger ved retablering af køkken efter deleboligperiode, er låse på køkkenskabe ikke en del af Deleboligpakken. Såfremt de unge ønsker at have ejendele i aflåst rum, henvises de til at låse dem inde på værelset.

### **3.9. Brandsikring**

Der er ikke behov for særlig indretning af brandtekniske hensyn.

### **3.10. Postkasse**

Lejerne i en delebolig deles om en fælles postkasse.

## **4. Kontakt til medarbejderne i kommunen**

Hvis der opstår problemer i Deleboliger, benyttes den sædvanlige indgang til kommunen via Kontaktpersonordningen. Dette er besluttet for at fastholde princippet om én indgang til kommunen.

Kontaktoplysninger til ordningen kan findes på dette link:

<http://www.kk.dk/institution/boligr%C3%A5dgiverne>

Når en bolig er udvalgt til Delebolig, tager den konkrete mentor kontakt til varmemesteren i afdelingen, således at tillige sikres en direkte kontakt og kendskab.

## **5. Beboernes rettigheder**

### **5.1. Mulighed for Boligstøtte**

Aktuelt vil det ikke være muligt for de unge at opnå boligstøtte, fordi de har delt køkken og hver sin lejekontrakt. Aktuelt har et lovforslag om ændring af boligstøtteloven været i høring. Hvis lovforslaget vedtages, vil det formentlig være muligt for 3 unge, der deler bolig, at få boligstøtte, men ikke hvis der kun er tale om 2 unge. KL har med input fra Københavns Kommune givet som bemærkning, at der bør kunne ydes boligstøtte også til delte boliger med 2 beboere.

De sociale mentorer sikrer indgivelse af ansøgning om boligstøtte, hvis der er tale om 3 beboere. Udbetaling Danmark vil indtil videre etablere papirgang vedr. boligstøtte til lejere i delte boliger.

### **5.2. Stemmeret/Beboerdemokrati**

Stemmeret følger de almindelige regler. Hvert lejemål har to stemmer – uanset at der evt. bor tre unge.

### **5.3. Intern Oprykning**

Der kan alene ske intern oprykning, hvis begge unge lader sig skrive op sammen og flytter samtidig. De skal med andre ord beslutte, at de fortsat vil bo sammen i et andet lejemål. Det samme gælder bytte af lejemål.

Generelt kan der i almindelige almene boliger er der kun én lejer af en bolig De unge skal derfor være opmærksomme på, at de i forbindelse med fælles flytning kommer i en situation, hvor kun én af dem har lejekontrakt med boligorganisationen. I Deleboligen har hver af de unge egen lejekontrakt.

### **5.4. Fremleje/Bytte**

Hvis lejeren ønsker fremleje eller bytte af boligen, henviser boligorganisationen vedkommende til at kontakte social mentor i kommunen.

### **5.5. Husdyr**

Hvis der er husdyrtilladelse i afdelingen, tages der i kontrakten forbehold, således at uanset antallet af beboere i deleboligen, må de tilsammen kun holde det antal der er godkendt i husordenen.

## **Vedligeholdelse**

### **5.6. Vedligeholdelse i boperioden**

Som udgangspunkt sker istandsættelse af fællesarealet først ved fraflytning (når deleboligen bringes til ophør)

Ligeledes som udgangspunkt vil de sociale mentorer være klar over hvis der sker misligholdelse af boligen, og de sociale mentorerne vil derfor give boligorganisationerne besked om mislighold som har ført til skader som kræver udbedring i boperioden.

Hvis boligorganisationerne bliver opmærksom på, at der sker misligholdelse, som kræver istandsættelse (f.eks. i forbindelse med syn af et værelse) retter de henvendelse til Lene Henriette Jaconelli om den forventede udgift og afklarer forløbet med hende.

### **5.7. Istandsættelse og hæftelse ved fraflytning**

I forhold til værelset, hæfter den unge som normalt ved fraflytning af det anviste. Det betyder at boligorganisationen skal forsøge opkrævning og lykkedes det ikke hæfter Socialforvaltningen.

I forhold til fællesarealer kan det være umuligt at påvise, hvem der konkret er skyld i sagerne. I sådanne tilfælde hæfter socialforvaltningen.

Når boligen ophører med at være delebolig foretages der på sædvanlig vis et fraflytningssyn, dog her for hele boligen.(stue, køkken, bad). Udgiften til normalistandsættelse (ved A-ordning), reetablering af evt. forandringsarbejder (f.eks. aflåselige døre) samt evt. misligholdelse afholdes 100 % af Københavns Kommune.

Kommunen afholder ligeledes udgifter til tomgangsleje i en eventuel istandsættelsesperiode. (Kommunen har garantiforpligtigelse i den almindelige regel om anvisning (§ 59, stk. 1).

## **6. Fraflytning/opsigelse**

### **6.1. Afdelinger med A ordning**

Ved opstart som delebolig, vil lejemålet fremstå ny istandsat efter afdelingens gældende vedligeholdelsesreglement og vedligeholdelsesstandard.

Deleboligen opdeles i fælleareal (fælles køkken, bad, entre og stue) og x antal værelser.

Værelserne istandsættes efter afdelingens gældende vedligeholdelsesreglement og vedligeholdelsesstandard, således at boligen på indflytningstidspunktet som minimum fremstår med ny istandsatte lofter og vægge.

Ved fraflytning syntes de enkelte værelser efter gældende regler for afdelinger med A-ordning. Afdelingens procentvise overtagelse af normalistandsættelsen tilskrives efter det for afdelingens gældende vedligeholdelsesreglement.

#### **a) Afdelinger med B ordning**

Deleboligen opdeles i fællesareal (fælles køkken, bad, entre og stue) og x antal værelser som fordelingstal på baggrund af m<sup>2</sup>.

Værelserne er ikke istandsat ved indflytning, og såfremt der er større misligholdelsesarbejder som skal udføres i værelset, kan det betyde at indflytningsdatoen udskydes op til 14 dage.

Boligens eksisterende B-ordningskonto fordeles jfr. fordelingstal for boligen, og kan benyttes særskilt for de enkelte værelser. Fremtidige indbetalinger til vedligeholdelseskontoen fordeles tilsvarende.

Ved fraflytning syntes de enkelte værelser efter gældende regler for afdelinger med B-ordning, og evt. misligholdelse udbedres.

### **6.2. Tomgang**

Socialforvaltningen hæfter for tomgang i forbindelse med tomme værelser i aftaleperioden. Socialforvaltningen forventer en længere procedure for anvisning af Deleboliger – og hæfter her efter samme regler som ved anden anvisning.

Når aftalen udløber med udgangen af 2018 vil kommunen ikke kunne anvise en ny beboer, hvis en beboer fraflytter. Fra 1. fraflytning til sidste beboer fraflytter, dækker kommunen evt. tomgangsleje. Kommunen har ansvaret for at flytte tilbageværende beboere. Beboerne kan ikke opsiges pga. udløb af forsøget, da de har varig lejekontrakt på deres værelse.

Kommunen dækker udgifter til tomgangsleje i en evt. nødvendig istandsættelsesperiode i forbindelse med at den konkrete bolig ophører som Delebolig.

## **7. Udsættelse**

### **7.1. Husordenssager**

Der er særlig opmærksomhed på, at det kan være vanskeligt for naboer at påvise, hvem af de unge, der larmer. De sociale mentorer bør inddrages tidligt i forløbet, hvis der opstår problemer.

## **7.2. Restancer**

De unge vil være omfattet af de varslinger om restancer, som boligorganisationerne skal sende til kommunen. De sociale mentorer vil være opmærksomme i forhold til at sikre betaling og vil blive orienteret internt i kommunen, hvis de unge har restancer.

## **7.3. Fogeden indstilling til flere værelser i en bolig**

Fogedretten i København oplyser, at hvis der er individuel lejekontrakt på det enkelte værelse, vil det være den enkelte lejer, der kan udsættes i forbindelse med restancer/husordensproblemer.

## **8. Ophør af Deleboliger**

Det er aftalt i Udlejningsaftalen af konceptet om Deleboliger afprøves i perioden 2015-18.

Beboernes lejekontrakt tidsbegrænses ikke. Såfremt ordningen ophører med udgangen af 2018, har de beboere, der på dette tidspunkt bor i boligerne ret til at blive boende. Såfremt en beboer fraflytter, kan kommunen ikke anvise en ny beboer, men må dække evt. tomgangsleje eller flytte den tilbageværende beboer til anden bolig og dermed nedlægge Deleboligen.

## **9. IT-problematikker**

Ny lovgivning om ændring af reglerne for boligstøtte og bofællesskaber lægger op til at alle kommuner kan lave deleboligløsninger til f.eks. flygtninge. Det forventes at generelle registerproblematikker i forhold til f.eks. BBR løses på grund af den ændrede lovgivning.

## **10. Bilag**

Bilag 1: Forslag til tekst til lejekontrakt

Bilag 2: Kort information om Deleboliger

Bilag 3: Procesbeskrivelse for anvisning

## 2) Bilag 1: Forslag til tekst til lejekontrakt

Lejemålet er Delebolig oprettet i henhold til Rammeaftale om udlejning af almene boliger i perioden 2015-18 mellem Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds.

Lejemålet er beliggende i en almen boligafdeling, hvor boligtagerne deles om familieboligens fællesrum, køkken og bad. De til enhver tid værende boligtagere er ansvarlige for i fællesskab at stå for renholdelse og vedligeholdelse af fællesfaciliteter i den familiebolig, hvor lejemålet er beliggende. Boligtageres indbyrdes fordeling af opgaver knyttet til ren- og vedligeholdelse af fællesarealer er udlejer uvedkommende.

Lejemålet må alene bebos af lejeren selv, og hverken lejemålet eller familieboligens fællesarealer/fællesfaciliteter må overlades helt eller delvist til andre.

Udefrakommende personer, som boligtageren giver adgang til det lejede, kan alene benytte fællesfaciliteter og fællesarealer efter aftale med de øvrige boligtagere. Udefrakommende personers brug af fællesfaciliteter og fællesarealer skal i alle tilfælde ske under behørig hensynstagen til boligtagerne.

Der findes som udgangspunkt ét tv-stik (og evt. et stik til netadgang) i lejemålet. Boligtagerne må selv betale udgiften, hvis de vil have ført signal til egen boligenhed.

At husleje er opgjort ud fra netto-areal af værelse

Huslejen er inklusiv udgift til vand og varme. El opkræves separat, og beboerne er derfor forpligtet til at tilmelde boligen samt selv sikre fordeling af regning og betaling.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er blevet forespurgt om, hvorledes forbrugsafregninger skal ske i deleboliger. Hvis ministeriets tilbagemelding betyder en ændring i forhold til ovenstående, vil dette blive ændret i overensstemmelse hermed.

Lejefastsættelse for familieboligen sker i overensstemmelse med almenlejelovens kap. 3. Lejen for familieboligen opkræves forholdsmæssigt hos boligtagerne efter brugsværdi, det vil sige med udgangspunkt i hvert lejemåls nettoareal set i forhold til det samlede nettoareal af lejemålene i den pågældende familiebolig.

Der må i deleboligen kun holdes det antal husdyr der er godkendt i husordenen, uanset antallet af delelejemålskontrakter.

At man alene har adgang til intern oprykning, hvis alle værelser i Deleboligen fraflyttes og hele lejemålet derfor frigøres

Boligtagerne i familieboligen har ikke ret til intern oprykning hver for sig. Boligtagerne i en familiebolig har dog ret til fælles intern oprykning til en anden familiebolig i henhold til de almindelige regler herom.

Boligtageren skal tage kontakt til Københavns Kommune, hvis boligtageren vil ansøge om at bytte eller fremleje boligen.

Der hører ikke kælderrum til lejemålet.



### 3) Bilag 2: Kort information om Deleboliger (udleveres til anviste)

#### Hvad er en Delebolig

En Delebolig er for dig, der er under 30, enlig og uden børn.

En Delebolig er en bolig, som du skal dele med andre unge. Du vil få din egen lejekontrakt på et værelse i en lejlighed, men skal dele lejlighedens køkken og bad med andre unge.

Deleboligen er for unge, som har brug for en fast bolig i forhold til at komme i uddannelse eller arbejde og som kan fungere i det fællesskab boligen udgør. Når du får tilbuddet om Delebolig har kommunen vurderet, at du er i målgruppen for Deleboligen efter en visitationssamtale.

I din nye bolig vil du modtage hjælp og vejledning fra en mentor, der vil være med til at sikre, at du får en god tilværelse i din nye bolig. Mentoren vil ligeledes hjælpe dig med at afklare dine muligheder for at gennemføre en uddannelse og/ eller komme i beskæftigelse. Mentoren vil være hjælpe både dig og de andre i boligen.

I boligen får du egen lås på døren til dit værelse. Du og din bofælle skal indgå aftaler om, hvilke regler I ønsker på fællesarealer. Det kan f.eks. være om oprydning, rengøring, rygning og gæster. Mentoren vil hjælpe jer med at indgå de aftaler, der er behov for.

Baggrunden for ordningen er, at unge københavnere har svært ved at betale den høje leje, der er på boliger i København. Det har betydet at antallet af unge hjemløse bekymrende højt. Samtidig er ventetiden på boliger steget de seneste år – også for unge, som anvises en bolig af kommunen. Ventetiden på en anvist bolig var i 2014 over 300 dage for unge under 25 år og forventes at stige yderligere.

#### 4) Bilag 3: Procesbeskrivelse for anvisning

### Proces for udvælgelse af borgere og boliger til deleboligordning

