

Bilag 4: Sagsgang ved boliganvisning, fraflytning mv.

Oversendelse af besked om ledigt lejemål fra boligorganisationen til kommunen

Boligorganisationen sender meddelelse til Ishøj Kommunes boliganvisning, så snart boligorganisationen har fået lejerens opsigelse eller bliver bekendt med at lejereren har opsagt boligen.

Meddelelsen om boligtilbud fremsendes pr. e-mail til Ishøj Kommune på boliganvisningen@ishoj.dk og skal indeholde oplysninger om:

- hvornår boligen efter eventuel istandsættelse forventes ledig til genudlejning
- datoen for, hvornår den fraflyttede lejers kontraktmæssige opsigelsesvarsel på tre måneder udløber
- oplysninger om boligens areal, antal værelser, type af bolig og evt. elevator
- oplysninger om husleje, indskud og andre pligtige ydelser i lejeforholdet, fx varme, vand, antenne og råderet.
- andre relevante oplysninger fx regler om husdyrhold.

Når boligtilbud modtages i Ishøj Kommune, vil boligselskabet modtage en automatisk kvitteringsmail. Boligtilbud skal modtages af Ishøj Kommune **inden kl. 14.00**, modtages det senere end kl. 14.00, vil modtagelsen betragtes modtaget fra efterfølgende hverdag. Kommunen har herefter 5 hverdage, regnet fra modtagelsesdagen til at acceptere eller afvise boligtilbuddet.

Hvis kommunen accepterer boligtilbuddet, hæfter kommunen for eventuel tomgangsleje, indtil boligen anvises.

Sender kommunen boligtilbuddet retur inden kl. 14.00 på den 5. hverdag, hæfter kommunen ikke for huslejen.

Sender kommunen boligtilbuddet retur den 5. hverdag efter kl. 14.00, hæfter kommunen for eventuel tomgangslejen inden for den sædvanlige opsigelsesperiode. I den situation har boligorganisationen også pligt til at forsøge boligen genudlejet hurtigst muligt.

De boliger, Ishøj Kommune ikke anvise borgere til, sendes i tilbud af boligorganisationen.

Kommunens anvisning

Ishøj Kommune anvise den ledige bolig så hurtigt som muligt.

Når en boligsøgende accepterer boligen, sender kommunen besked til boligorganisationen om den kommende lejers navn, adresse og antal husstandsmedlemmer og oplysninger om boligen. Herefter udarbejder boligorganisationen en lejekontrakt til lejereren. Hvis en lejer, som Ishøj Kommune har anvist til en ledig bolig, ikke har underskrevet lejekontrakten med boligorganisationen inden otte hverdage efter, at Ishøj Kommune har givet boligorganisationen meddelelse om anvisningen, skal boligorganisationen straks

underrette Ishøj Kommune herom, så Ishøj Kommune kan anvise en ny lejer til det ledige lejemål. Kommunen giver i det tilfælde besked til den først anviste lejer om, at anvisningen er trukket tilbage.

Indskudslån

Når lejer, uanset hvordan anvisning af bolig er sket, søger om indskudslån, meddeler kommunen straks, og senest 10 hverdage fra ansøgningstidspunktet, om indskudslån er bevilget og om lånedokument er underskrevet.

Meddelelsen sendes pr. mail til boligorganisationen, og betragtes som bindende for, at boligorganisationen vil modtage indskudslånet. Den videre praktiske håndtering i forbindelse med udbetaling af indskudslånet kan ske med længere behandlingstid fra kommunens side. Med denne ordning får boligorganisationen sikkerhed for, at beløbet udbetales, og kan dermed udlevere nøgler til den nye lejer, hvis huslejen er betalt.

Proces ift. kommunens hæftelse for tomgangsleje

Som udgangspunkt har en fraflyttende lejer en opsigelsesfrist på 3 måneder. Boligorganisationen er imidlertid forpligtet til at søge hurtigere udlejning, hvis fraflytteren ønsker dette. Det gælder også når en bolig stilles til rådighed for kommunal anvisning.

I tilfælde hvor en fraflytter ønsker at frigøres hurtigere end de almindelige tre måneders opsigelse skal boligorganisationen meddele kommunen herom.

Kommunen skal altid have mindst 4 uger til at anvise en ny lejer regnet fra den næstkommende 1. eller 15. i en måned. Det vil sige, at modtager kommunen meddelelse om en bolig den 3. hverdag i en måned – starter de 4 uger først fra den 15. i måneden. Hæftelsesdatoen vil således være fra den 15. i måneden efter - dog aldrig tidligere end indflytningsdatoen, hvis denne ligger senere.

Fx hvis kommunen modtager en meddelelse om en bolig den 5. april, hæfter kommunen som udgangspunkt først for tomgangsleje den 15. maj. Er der først indflytning den 1. juni, hæfter kommunen dog først fra indflytningsdatoen den 1. juni.

Udgifter til tomgangsleje opgøres månedsvis bagud og afregnes (månedsvis ved længere ledighedsforløb. Ishøj Kommune henstiller til, at regninger vedrørende tomgang indsendes løbende til kommunen og gerne inden udgangen af januar måned i det følgende år.

Boligorganisationens krav mod Ishøj Kommune forældes efter gældende lovgivning.

Kommunal garanti for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning

Ishøj Kommune garanterer for den anviste lejers opfyldelse af den kontraktmæssige forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Hvis udgifterne til istandsættelse af den fraflyttede lejlighed vurderes at ville overstige kr. 50.000, giver boligorganisationen Ishøj Kommune elektronisk meddelelse herom pr. e-mail til boliganvisningen@ishoj.dk og giver kommunen mulighed for at besigtige boligen indenfor en uge efter fraflytningssynet.

Boligorganisationen varetager indkaldelse til fraflytningssyn, udsendelse af fraflytningsrapport og iværksættelse af istandsættelse mv. i forhold til den fraflyttende lejer uafhængigt af, om kommunen ønsker at bese boligen.

Boligorganisationen er forpligtet til at søge istandsættelsesudgifter, der ikke kan dækkes af lejerens indskud, betalt af den fraflyttede lejer inden eventuelle tab kan kræves erstattet af Ishøj Kommune. Hvis en lejers indskud ikke dækker udgiften, kontakter boligorganisationen kommunen med henblik på at afklare, om kommunen ønsker, at boligorganisationen indbringer kravet for fogedretten. Når kommunen kræver fogedbehandling, skal kommunen tillige dække alle udgifter i forbindelse med fogedsagen.

Boligorganisationen skal konsultere Ishøj Kommunes boliganvisning, inden sagen sendes til inkasso hos advokat eller anden ekstern inkassovirksomhed og inden der iværksættes retlige skridt til inddrivelse af krav mod den fraflyttede lejer, så Ishøj Kommune kan vurdere, om man vil give afkald på yderligere inkassoskridt. Ishøj Kommune betaler boligorganisationens udgifter til juridisk bistand for inkassoprocessen i form af udgifter til advokat eller anden ekstern inkassovirksomhed, retsafgifter og lignende mod dokumentation for de nævnte udgifter.

Hvis kommunen har besluttet, at sagen skal i fogedretten er boligorganisationen forpligtet til uden ugrundet ophold at gennemføre en normal inkassoprocedure omfattende udenretligt inkassopåkrav fra boligafdelingen til debitor, med påfølgende eksekutionsforretning i fogedretten, inden fraflytningssagen afregnes som uerholdelig over for Ishøj Kommune. Inkassoproceduren skal fremmes hurtigst muligt og i øvrigt gennemføres på en økonomisk optimal måde.

Tab på istandsættelsesregninger skal opgøres og fremsendes til Ishøj kommune, når boligorganisationen har konstateret, at kravet er uerholdeligt.

Boligorganisationens afregning skal indeholde følgende:

- kopi af anvisningen fra Ishøj kommune
- fraflytningsrapporten
- kopi af fakturaer for de udførte istandsættelsesarbejder
- fraflytningsregningen til lejer
- korrespondancen mellem boligorganisationen og lejeren om betaling af fraflytningsregningen, herunder rykkere
- dokumentation for de inkassoskridt, kommunen har bedt boligorganisationen foretage

Afregningen og dokumentationen sendes elektronisk pr. e-mail til kommunens boliganvisning boliganvisningen@ishoj.dk.

Ishøj Kommunen henstiller til, at fraflytningsregninger, som opgøres i et kalenderår, fremsendes kommunen løbende og gerne inden udgangen af januar måned det følgende kalenderår.

Boligorganisationens krav mod Ishøj Kommune forældes efter gældende lovgivning.