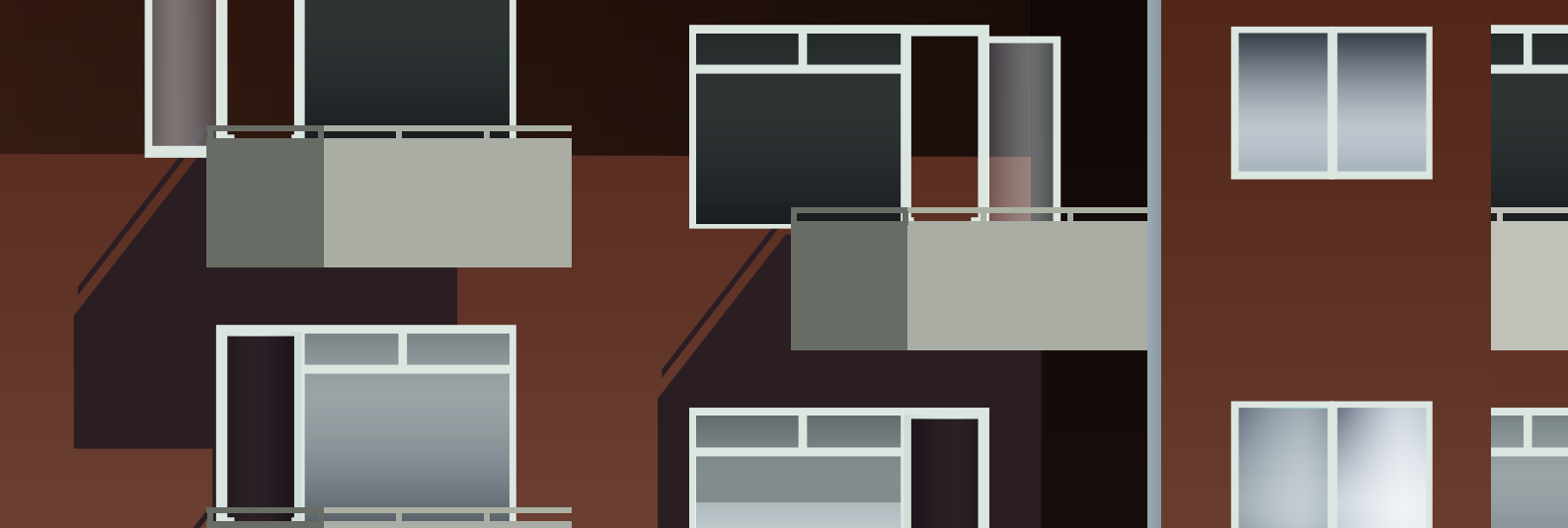


AT FLYTTE

- EN GØR DET SELV-GUIDE





Vi vil i denne guide fokusere på, hvilke regler der gælder for netop din fraflytning, og derefter give dig nogle gode råd til, hvad du skal gøre ved indflytning, hvad du skal sikre dig, når du rengør et lejemål inden fraflytning, og hvordan et fraflytningskrav skal se ud.

Vi har prøvet at tydeliggøre hvilke regler der gælder, men desværre kompliceres reglerne af, at der ikke gælder de samme regler ved fraflytning for alle typer udlejning (hobbyudlejerne slipper for de samme krav som de professionelle og man vil ikke ændre på de aftaler, der allerede var indgået da den nye lovgivning trådte i kraft. (d. 01.07.2015).) Se tabel 1

Dette hæfte omhandler kun reglerne ved privat fraflytning. Hæftet beskriver derfor ikke dine rettigheder som lejer i den almene sektor, men rådene i denne guide, om lejerens egen indflytningsmangelliste og rengøring er stadigvæk relevante.

Hvis du har en tvist, eller gerne vil vide mere om dine rettigheder, så kontakt din lokale LLO-afdeling, der kan findes på llo.dk

AFTALER INDGÅET INDEN 1.07.2015

Intet obligatorisk indflytningssyn

Lovligt at aftale om nystandsættelse ved fraflytning

Lovligt at aftale lange frister for at fremsætte fraflytningskrav (for hobbyudlejerne).

AFTALER INDGÅET 1.07.2015 ELLER SENERE

Obligatorisk indflytningssyn
(for professionelle udlejerne)

Ikke længere muligt at aftale at lejemålet skal være nystandsset ved fraflytning, men der kan kun kræves vedligeholdelse, "når det er påkrævet".

Fraflytningskrav skal stilles på fraflytningssynet (NB. Dog visse undtagelser. Se afsnit om fraflytning)

Tabel 1: oversigt over indflytningstidspunktets betydning for reglerne ved fraflytning.

HOBBYUDLEJERE OG PROFESSIONELLE UDLEJERE

Lejeloven stiller generelt større krav til professionelle udlejerne end udlejerne af en enkelt bolig. Dette gælder også ved ind- og fraflytning.

For sager, der omhandler ind- og fraflytning, skelnes der imellem **hobbyudlejerne**, hvor udlejer kun lejer én beboelseslejlighed ud (dvs. hele lejligheder/huse

-enkeltværelser i egen bolig tæller ikke med) og **professionelle udlejerne**, hvor udlejer lejer mere end et lejemål ud.

Derfor er denne guide delt op i to nogle steder, så du nemmere kan finde de regler, der er relevante for dig.

NÅR DU FLYTTER IND

Uanset om du lejer din bolig af en hobbyudlejer eller en professionel, så er det vigtigt, at du som lejer laver din egen indflytningsmangelliste, som du giver til udlejer inden 14 dage efter at du har fået nøglerne til boligen. Professionelle udlejere har pligt til at lave et indflytningssyn, når du flytter ind, men det er ikke et krav når du fraflytter lejemålet.

Formålet med indflytningssynet er todelt:

For det første at sikre, at lejemålet er i den stand, som fremgår af kontrakten, så du ikke bliver afkrævet udbedring af forhold, du ikke har ansvaret for. For det andet at sikre, at eventuelle indflytningsmangler kan blive identificeret og udbedret.

Formålet med fraflytningssynet er at vurdere, om du har leveret lejemålet tilbage i kontraktmæssig stand.

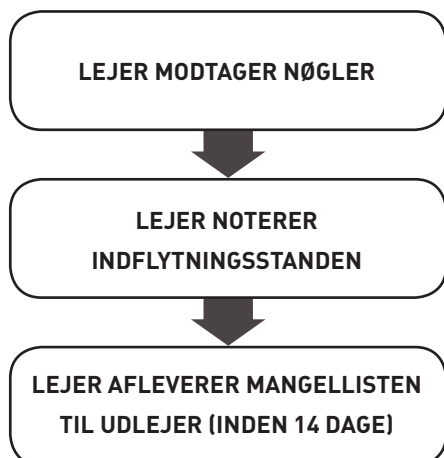
Det vil sige den stand, udlejer lovligt kan kræve af dig under iagttagelse af lejelovens regler om fraflytning: Lejelovens § 98, stk. 1 siger følgende: *"Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede"*.

En tommelfingerregel er, at en grundig indflytningsliste er til lejers fordel. En grundig fraflytningsliste er til lejers ulempe. Du bør derfor tage dine forholdsregler: Det vil sige at tage billeder ved ind- og fraflytning samt lave din egen indflytningsmangelliste.

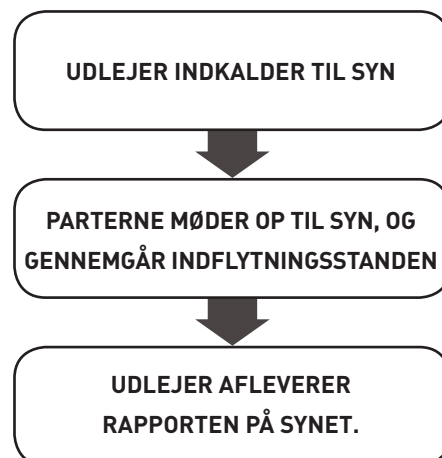
	OBLIGATORISK INDFLYTNINGSRAPPORT?	KAN LEJER LAVE INDFLYTNINGSMANGELLISTE?
Kontrakter fra før 1. juli 2015	NEJ	JA
Hobbyudlejning d. 1. juli 2015 eller senere	NEJ	JA
Professionel udlejning d. 1. juli 2015 eller senere	JA	JA



LEJERS INDFLYTNINGSMANGELLISTE



INDFLYTNINGSRAPPORT



INDFLYTNINGSSYN OG INDFLYTNINGSRAPPORT

Når udlejer lejer flere end ét lejemål ud, skal han indkalde til et indflytningssyn.

Indkaldelse

Dette syn skal indkaldes "i forbindelse med indflytningen". Ministeriet anfører i vejledningen til ind- og fraflytningssyn, at dette medfører, at indflytningssynet skal afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som praktisk muligt.

Gennemførelse af synet

Ved synet skal udlejer notere lejemålets stand. Både mangler, som skal udbedres og forhold, som lejer ikke skal hæfte for ved fraflytning.

Der er ikke begrænsninger for, hvor mange personer der kan deltage på synet og du kan tage en bisidder (eksempelvis en beboerrepræsentant) med, hvis du har lyst. Det kan ofte være en god idé.

Indflytningsrapporten er udlejers vurdering af forholdene og det er ikke sikkert, at du er enig i hans udkast. Det er derfor vigtigt, at du husker, at du kan fremsende din indflytningsmangelliste, så udlejer har den i hænde senest 14 dage fra indflytningen.



Udlevering af rapporten

Rapporten skal udleveres til lejer på synet, medmindre lejer ikke møder op eller nægter at modtage den. I så fald, skal rapporten være lejer i hænde inden 14 dage.

Hvis udlejer ikke laver det lovpligtige syn

Hvis udlejer ikke overholder disse krav, bortfalder udlejers krav om istandsættelse ved fraflytning, medmindre kravet skyldes skader, lejeren er ansvarlig for.

Det betyder dog ikke, at du helt kan undgå fraflytningskrav, hvis udlejer ikke afholder synet korrekt. Ministeriets vejledning anfører, at: *"Krav, som udspringer af lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortabes derfor ikke som følge af udlejerens manglende iagttagelse af reglerne om indflytningssyn."*

Reglerne om indflytningssyn gælder alene for lejemål indgået d. 1. juli 2015 eller senere.

TAG DINE FORHOLDSREGLER

– Lav en indflytningsmangelliste.

- Tag billeder, både ved ind- og fraflytning.
- Lav din egen indflytningsmangelliste, som kan supplere udlejers eventuelle indflytningsrapport.
- Notér hellere for meget end for lidt.
- Sørg for, at udlejer har rapporten i hænde senest 14 dage fra indflytning.

(I denne sammenhæng betyder indflytning det tidspunkt, hvor du modtog nøglerne til lejemålet og dermed fik rådighed over lejemålet).



NÅR DU SKAL FLYTTE

Denne del af hæftet beskriver selve fraflytningsprocessen, hvornår der er fraflytningsmangler og hvordan udlejers fraflytningskrav skal se ud.

FRAFLYTNINGSPROCESSEN FOR HOBBYUDLEJERE

– ét lejemål, eller accessoriske enkeltværelser

Trin 1

Lejer/udlejer opsiger (skriftligt) lejemålet med 3 måneders varsel, eller 1 måned for enkeltværelser, der opsiges til den 1. i en måned.

Trin 2

Når lejer/udlejer har opsagt lejemålet, skal lejer foretage istandsættelse af lejemålet i henhold til sin kontrakt. Lejer skal udføre denne, inden lejemålet overdrages, hvilket sker ved nøgleaflevering.

Trin 3

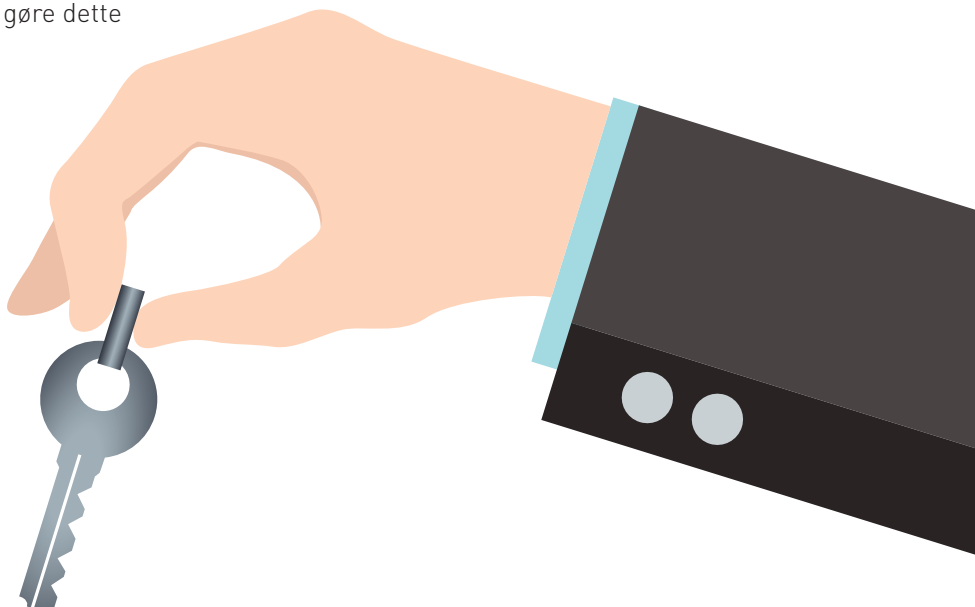
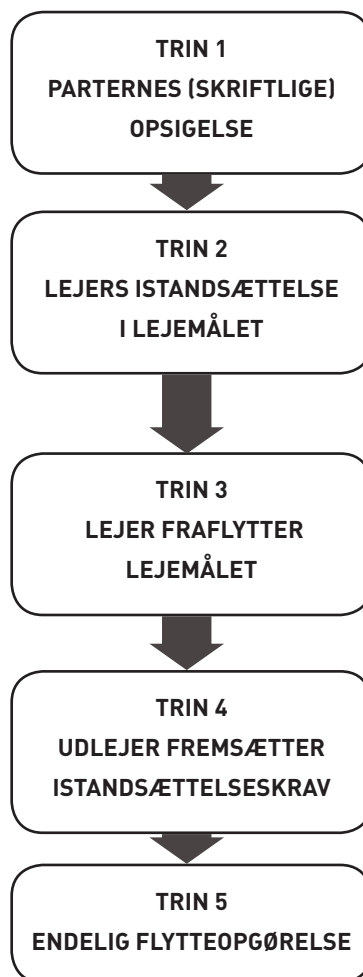
Lejer fraflytter, rengør og tømmer lejemålet, vær opmærksom på, at fraflytning tælles fra aflevering af nøgler.

Trin 4

Udlejer er ikke forpligtet til at afholde flyttesyn. Udlejer skal fremsætte sine istandsættelseskrav, senest 2 uger efter lejers faktiske fraflytning.

Trin 5

Udlejer istandsætter i henhold til kravene, og opgør det økonomiske krav og modregner i depositum, herefter udbetales det resterende depositum til lejer. Der er ingen frist for, hvor hurtigt de skal gøre dette men typisk 1-2 måneder efter fraflytning.



FRAFLYTNINGSPROCESSEN FOR PROFESSIONELLE UDLEJERE

– 2 eller flere lejemål

Trin 1

Lejer/udlejer opsiger (skriftligt) lejemålet med 3 måneders varsel.

Trin 2

Når lejer/udlejer har opsagt lejemålet, skal lejer foretage istandsættelse af lejemålet i henhold til sin kontrakt. Lejer skal udføre denne inden lejemålet overdrages, hvilket sker ved nøgleaflevering.

Trin 3

Lejer fraflytter, rengør og tømmer lejemålet, vær opmærksom på, at fraflytning tælles fra aflevering af nøgler.

Trin 4

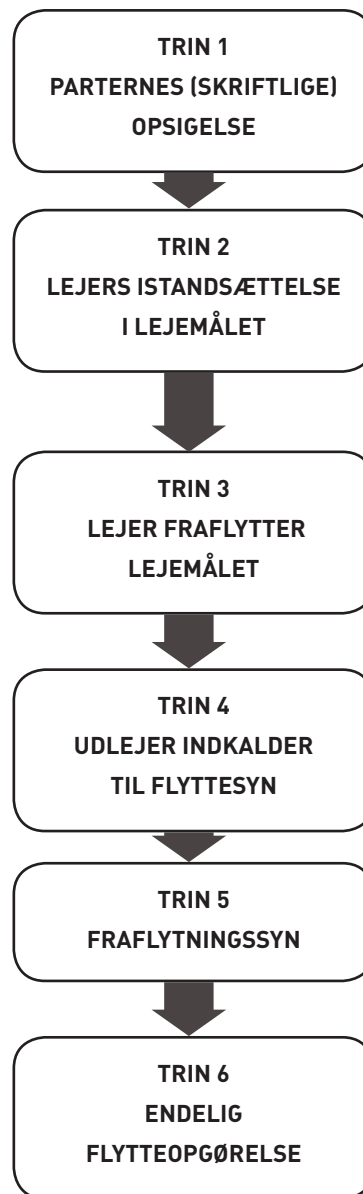
Udlejer skal skriftligt indkalde lejer til fraflytningssyn med mindst 1 uges varsel, dog kan der i opsigelsesperioden aftales et kortere varsel.

Trin 5

Udlejer skal senest 2 uger fra fraflytning, afholde et fraflytningssyn. Udlejer skal udarbejde en synsrapport til lejer og udlevere den på selve synet.

Trin 6

Udlejer istandsætter i henhold til kravene, og opgør det økonomiske krav og modregner i depositum, herefter udbetales det resterende depositum til lejer. Der er ingen frist for, hvor hurtigt udlejer skal gøre dette, men typisk 1-2 måneder efter fraflytning.



FRAFLYTNINGSMANGLER

HVAD SKAL DU SELV GØRE, INDEN DU FLYTTER?

Hvornår er der en fraflytningsmangel?

Det er der, når lejer efterlader noget istandsættelsesarbejde til udlejer, som lejereren jf. lejeaftalen skulle have udført inden overdragelsen af lejemålet i forbindelse med fraflytningen. Og man kan ikke komme tilbage og udbedre, når først der er sket overdragelse. Uanset om lejemålets opsigelsesperiode løber en periode endnu. Tit er det indføjet i lejekontrakterne, at udlejer skal have lejemålet til rådighed 14 dage inden lejemålets udløb.

Hvad skal man så lave og hvor meget?

Hvis man beslutter at istandsætte selv, skal man være klar over, at der er en risiko for at udlejer ikke vil acceptere arbejderne. Det kan der være mange grunde til, men primært vil man blive mødt med en påstand om, at arbejderne ikke er udført "håndværksmæssigt korrekt".

Det betyder i praksis, at de arbejder, der skal laves, skal laves i en sådan kvalitet og finish, som en samvittighedsfuld, dygtig malermester ville lave arbejderne. Og det kan almindelige mennesker med lidt håndelag og lyst til at lave det ordentligt sagtens leve op til. Det vil altid være en konkret vurdering fra lejemål til lejemål.

Rengøring

Rengøring og det at aflevere lejemålet i klargjort stand, er også en væsentlig del af fraflytningen. Hos llo.dk har vi en rengøringsguide, der fortæller præcis hvordan du bør rengøre dit lejemål inden du fraflytter. Se guiden i dette indstik på side 12.

Link: <http://llo.dk/guides-og-temaer/rengøringsvejledning>

HVAD KAN UDLEJER KRÆVE VED FRAFLYTNING?

Hovedreglen:

Samme stand som ved indflytning.

Dog ikke:

Forringelser, der skyldes slid og ælde. (NB. Nyistandsættelse før 1. juli 2015)

Forringelser, der ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt.

Forringelser, som det påhviler udlejeren at udbedre.

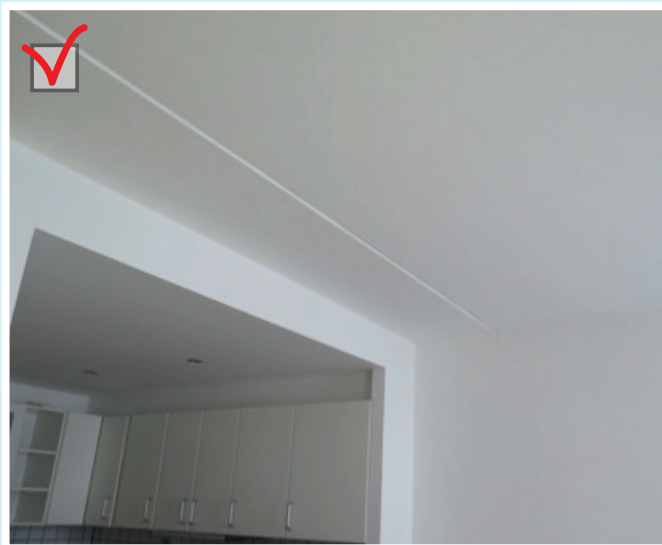
Arbejder, der vil bringe det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Det er ligeledes et krav, at udlejer siger præcist, hvad han mener er mangelfuldt og hvilken udbedring, han kræver af lejer. Udlejers krav skal være så præcist, at lejer ved nøjagtig, hvad han kan gøre indsigelse imod.

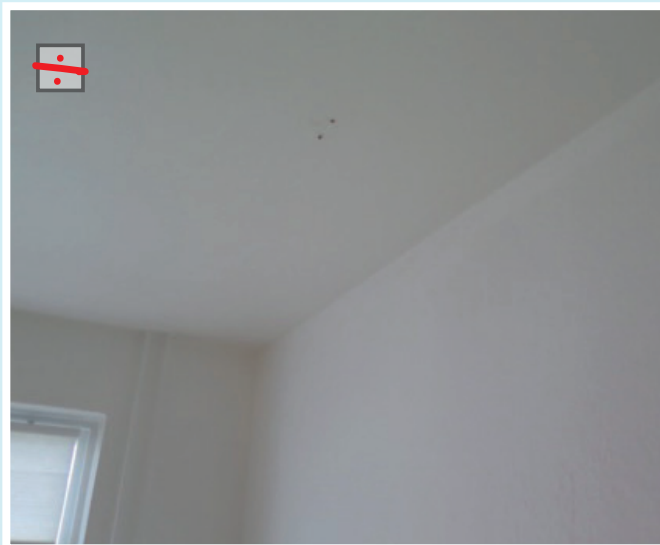


BILLEDEKSEMPLER PÅ LEJEMÅL, DER ER I ENTEN KLARGJORT ELLER IKKE-VEDLIGEHOJDT STAND

LOFTER

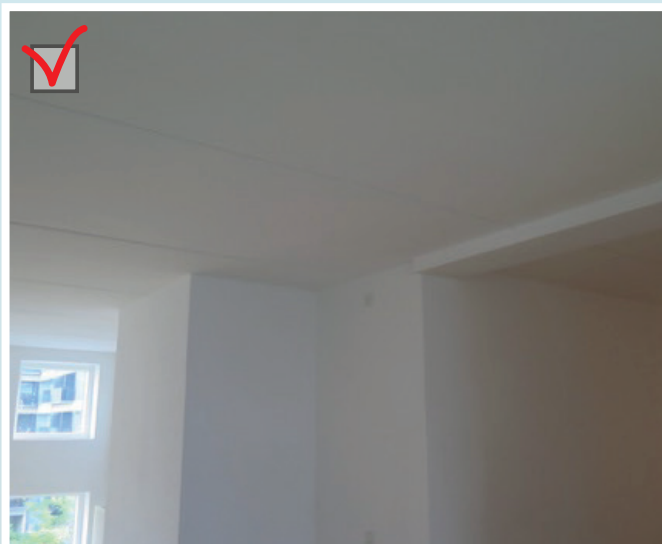


Billede 1: Nyistandsat loft, og vægge i øvrigt.
Ok til aflevering

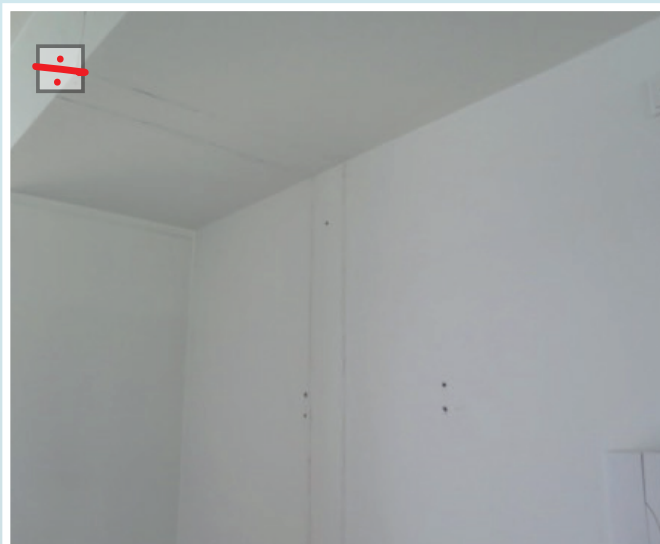


Billede 2: Generelt pænt loft, men der er to huller efter lampemontering. Er der vedligeholdelseskonto er det ok, men skal det afleveres nyistandsat eller efter de ny regler - vel vedligeholdt og i samme stand som ved modtagelsen - skal der foretages en overfladebehandling.

VÆGGE



Billede 3: Vægge fremstår nye, pæne og uden spor af vægmontage.



Billede 4: Væggen har spor efter div. montage og skal spartles grundigt og males bagefter for at fremstå velvedligeholdt.

TRÆVÆRK: DVS. VINDUER INDVENDIGT, DØRE, KARME OG FODPANELER



Billeder 5: Nymalede paneler, vægge, hoveddør og nylakeret gulv.

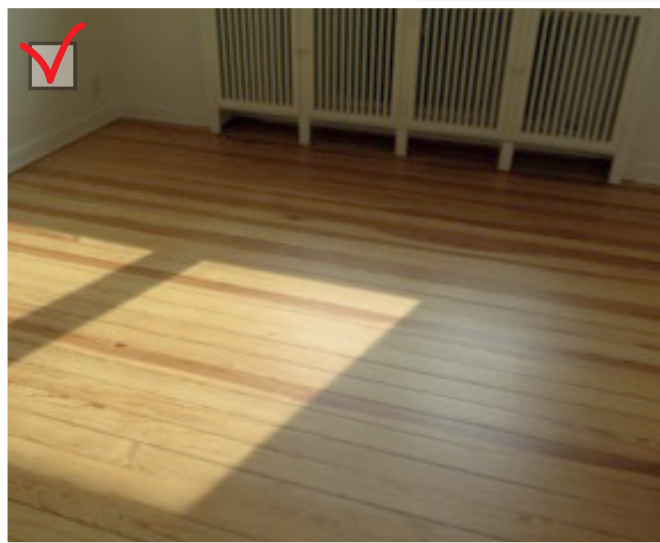


Billede 6: Vindueslysning. Malingslaget på vindueslysnin-gen dækker ikke.



Billede 7: Dårligt udført malerarbejde.

GULVE



Billede 8: Fuldslebet og nylakeret fyrretræsgulv.



Billede 9: Lakken er gennemslidt og der skal foretages fuld-slibning og lakering inden fraflytning.

RENGØRING

Rengøring er et punkt, det godt kan betale sig at vise lidt ekstra opmærksomhed. F.eks. koster det mellem 300 og 500 kr. at få rengjort ovnen eller opvaskemaskinen. Har man en del hvidevarer kan det godt løbe op.

Desuden bliver det nemmere at vurdere omfanget af de reelle istandsættelsesarbejder, når der er rengjort inden.

Link til rengøringsguide:

<http://llo.dk/guides-og-temaer/rengøringsvejledning>

Eksempler på, hvordan det gerne skulle se ud:



Billede 10: Rengjort ovn. (ja! den har været brugt)

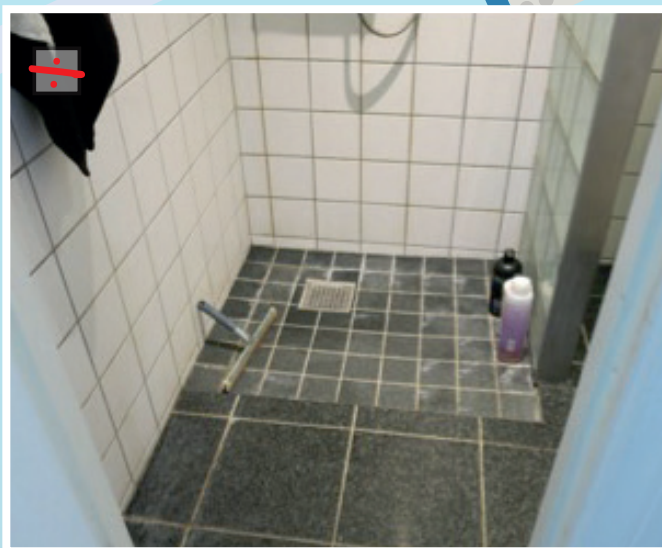


Billede 11: Rengjort vask

Eksempler på, hvordan det ikke skal se ud



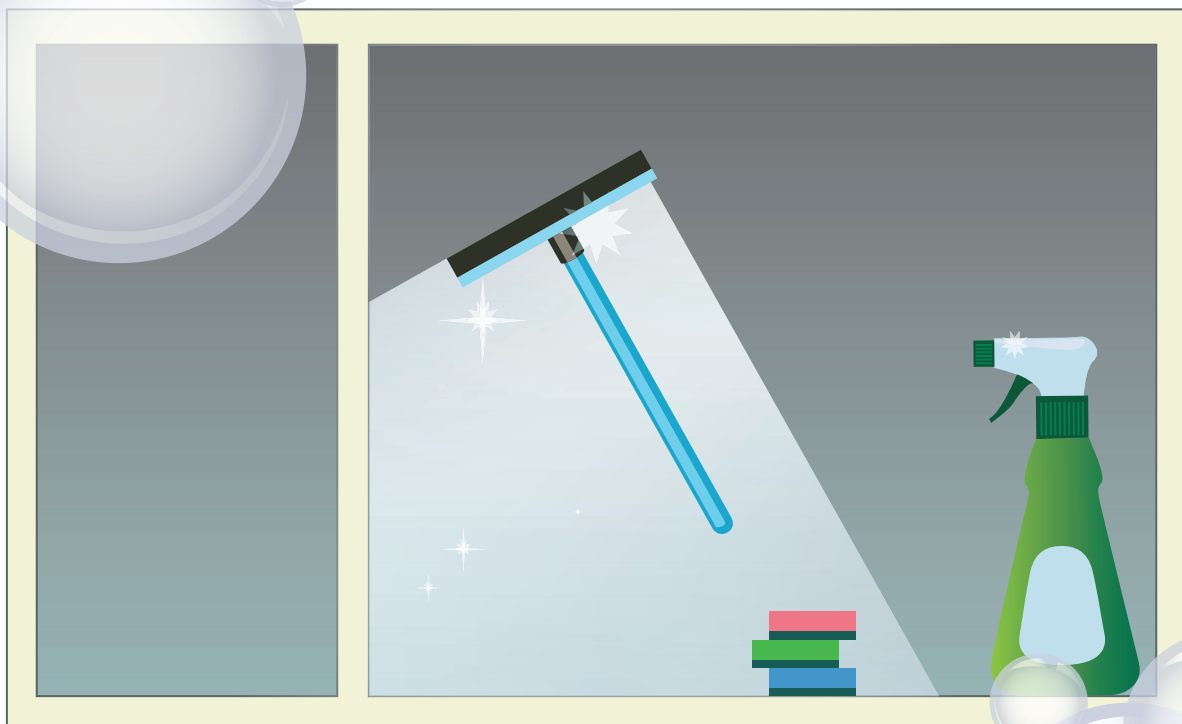
Billede 12: Kalk på blandingsbatteri i bruseniche



Billede 13: Kalk på fliser i bad.

Husk at fjerne lamper, gardinstænger og lign. De må ikke blive hængende, med mindre du har en skriftlig aftale

med udlejer herom. Det kan blive dyrt at få fjernet efterladte effekter, hvis udlejer skal gøre det efterfølgende.



SLUTRENGØRING

– HVAD SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ?

Rengøring i opholdsrum

Dvs. stuer, soveværelser, og lignende rum uden installationer.

- Lofter og vægge (de tapetserede og malede overflader) støvsuges for spindelvæv og støv.
- Skal der maleristsættes inden fraflytning, nedvaskes med almindelig grundrens inden der males.
- Træværk afvaskes/ aftørres med sæbevand således, at de er klar til malerbehandling.
- Stikkontakter og rosetter afvaskes for fingersnask og skidt. Tørres af med en spritklud, så der ikke kommer vand i elinstallationen.
- Lakerede gulve støvsuges og vaskes med alm. sæbevand.
- Ludbehandlede gulve vaskes med ludsæbe.
- Ubehandlede gulve vaskes grundigt (evt. ad flere omgange med sæbespåner i vandet).
- Linoleumsgulve rengøres med almindeligt universalrengøringsmiddel, gives evt. linoliesæbe.
- Stengulve/ klinkegulve rengøres med brun sæbe
- Dørgreb rengøres for fingersnask og eventuelle malerpletter.
- Karme og rammer på vinduer vaskes af med universalrengøringsmiddel eller grundrens.
- Radiatorer rengøres mellem lameller og bagved med støvsugning og kost.

Køkken

Efter en generel hovedrengøring af køkkenet, er der nogle områder som skal have ekstra opmærksomhed i rengøringen.

- Rengør skuffer i køkkenskabe grundigt og rengør under bestikskuffens plastikindsats.

- Gør rent oven på overskabene og på siden af de underskabe der står ved siden af komfuret.
- Husk altid at trække komfuret ud og gøre rent bagved, samt i skuffen under det.
- Kalkrester på keramiske kogeplader kan skures af eller fjernes med et skarpt barberblad.
- Filtret fra emhætten renses nemmest ved at komme det i opvaskemaskinen.
- Stikkontakter og rosetter afvaskes for fingersnask og skidt. Tørres af med en spritklud, så der ikke kommer vand i elinstallationen.
- Køleskabet rengøres med klorin for at være sikker på, at alle bakterier bliver dræbt. Fryseren afrimes.
- Hvis køleskabet slukkes, skal dørene stå på klem.
- Opvaskemaskinen skal rengøres og afkalkes efter producentens anvisninger.

Badeværelse

Generelt for badeværelset er, at det skal rengøres for kalk som har sat sig fast i boperioden.

- Fliser skal rengøres for kalk over det hele med kalkfjerner eller fortyndet eddikesyre.
- Toilet rengøres for kalk og skidt.
- Badekar og bruseniche, håndvask og hane rengøres for kalk.
- Vaskemaskinen renses med afkalker i tromlen.



FRAFLYTNINGSRAPPORTEN

HVORDAN SKAL DEN SE UD?

Udlejer kan både lave sin egen fraflytningsrapport eller bruge den ministeriet har lavet. **Det afgørende er, at udlejer skal stille sine krav på en sådan måde, at lejer ikke er i tvivl, om hvad udlejer kræver** og dermed om han eller hun skal gøre indsigelse. Der skal dog ikke angives en pris på selve synet, men i stedet angives hvad der skal ordnes.

Eksempelvis er det ikke nok, at udlejer konstaterer "Der er ikke malet", fordi lejer skal vide om udlejer så også kræver, at lejer skal male og hvad han skal male (se Vestre Landsrets dom T:BB 2009.626 V).

Kravet må desuden ikke være "ulæseligt", hvis udlejer har en ulæselig håndskrift kan det medføre, at der ikke er gjort tilstrækkeligt tydeligt krav. (se Vestre Landsrets dom T:BB 2013.24 V).

KONSEKVENSER, HVIS RAPPORTEN ER LAVET FORKERT

Hvis udlejers fraflytningskrav ikke overholder lejelovens regler, kan han ikke fremsætte fraflytningskrav.

Selv, hvis der er tale om en mangel, du normalt ville hæfte for, så bortfalder udlejers krav, hvis han eksempelvis fremsætter det for sent.

Det er alle synlige mangler, der skal påtales ved synet. Dette **skal** gøres på synet og der kan dermed ikke tages forbehold for senere at fremsende yderligere krav.

Udlejer har så at sige "ét skud i bøssen".

Skjulte fejl og mangler behøver ikke at stå i fraflytningsrapporten, men skal påtales så snart de opdages.

Skjulte fejl og mangler betyder mangler, der ikke var synlige ved fraflytning. Malerarbejde og gulvarbejde er således normalt aldrig skjulte.

Eksempelvis er kattelopper en skjult mangel (se Østre Landsrets dom T:BB 2017.453 Ø)

Hvis udlejer har forsømt sin pligt til at lave en indflytningsrapport, betyder det, at fraflytningsrapporten alene må indeholde krav, der skyldes lejers misligholdelse.



CHECKLISTE FRAFLYTNING

REGLER DER GÆLDER ALLE LEJEMÅL:

- Det skal være en mangel, udlejer kan kræve udbedret (se side 5)
- Kravet skal være tydeligt.
- Kravet skal være rettidigt.

REGLER DER GÆLDER FOR PROFESSIONELLE UDLEJERE, DER UDLEJER MERE END ÉT LEJEMÅL:

- Der skal have været afholdt indflytningssyn (hvis nyt lejemål, d. 1. juli 2015 eller senere)
Undtagelse: Hvis manglen skyldes lejers misligholdelse, er indflytningssyn underordnet.
- Lejer skal være korrekt indkaldt til fraflytningssyn
Undtagelse: Lejer og udlejer har aftalt andet efter lejemålet er opsagt.
- Kravet skal være fremsat korrekt, dvs. skriftligt fremsat ved synet.



Redaktion: Anders Svendsen og Thomas Villars
Tekst: Anders Svendsen, Thomas B. Sørensen
og Katrine Sparrewath Nielsen
Foto: Thomas B. Sørensen
Layout: Ved5tiden
Udgiver: Lejernes Landsorganisation
Reventlowsgade 14, 4
1651 København V.
Web: www.llo.dk
Mail: llo@llo.dk