BL - DANMARKS ALMENE BOLIGER

Ind- og fraflytning

Indhold

Om ind- og fraflytning	3
Indflytning	4
Boligorganisationens vedligeholdelsespligt	5
Vedligeholdelses- og istandsættelsesordninger	7
A-ordning	8
B-ordning	10
Almindeligt slid og ælde	11
Misligholdelse	12
En fraflytning i korte træk	14
Lov og henvisninger	15

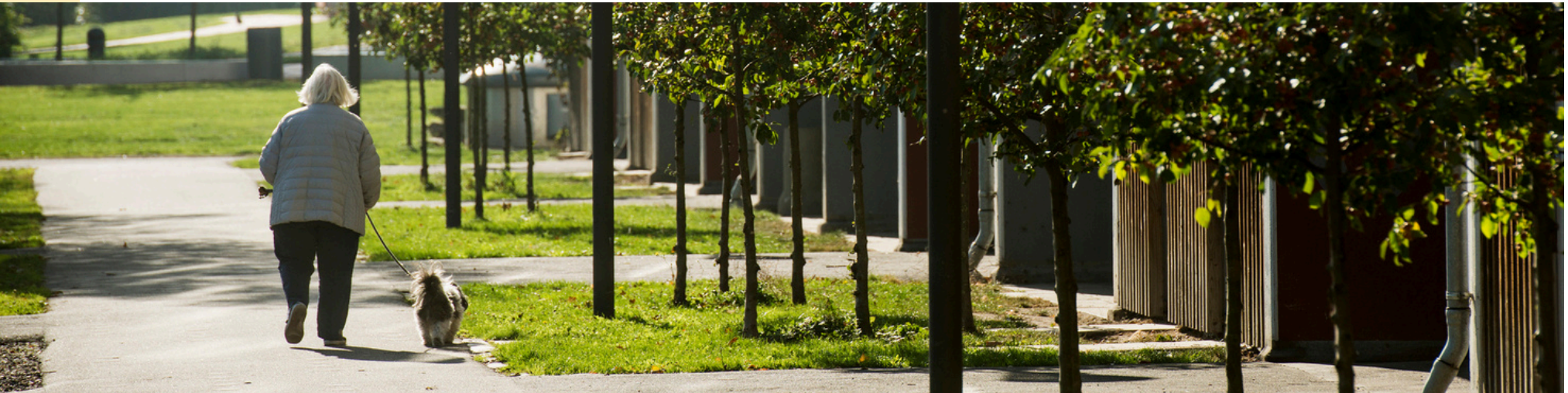
IND- OG FRAFLYTNING

Når en lejer flytter ind i en almen bolig, er det ofte med en forventning om, at alle bygningsdele i boligen er nyistandsat. Men medmindre boligen er nybygget, vil der have boet lejere før, og boligen vil derfor bære præg af almindelig slitage afhængig af bebyggelsens alder.

Boligerne kan desuden fremtræde meget forskellige, afhængigt af hvilket vedligeholdelsesniveau og -ordning, der er valgt i afdelingen.

I boperioden er det enten lejer eller boligorganisation, der har ansvaret for og pligten til den indvendige vedligeholdelse. Det afhænger af, hvilken vedligeholdelsesordning afdelingen har besluttet.

I forbindelse med fraflytningen vil boligorganisationen så objektivt som muligt vurdere, hvordan udgiften til istandsættelse skal fordeles imellem fraflytter og afdelingen.



INDFLYTNING

Lejeren kan forvente, at boligen er i god og forsvarlig stand ved indflytningen.

I forbindelse med indflytningen skal udlejer indkalde lejer til indflytningssyn og udarbejde en indflytningsrapport i lejemålet i samvær med lejeren.

I rapporten skal boligorganisationen beskrive boligens stand og notere eventuelle fejl og mangler, både dem som skal udbedres, og dem som lejeren må acceptere, men ikke skal hæfte for ved fraflytning.

Lejeren har altid ret til selv at henvende sig til boligorganisationen og gøre opmærksom på fejl og mangler. Det skal ske senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse.

Oftest er det småting, lejer vil gøre boligorganisationen opmærksom på, men hvis der er så alvorlige mangler ved boligen, at lejer ikke kan bo i lejemålet, kan lejer få nedslag i huslejen for den tid, lejemålet er ubeboeligt.

BOLIGORGANISATIONENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

Boligorganisationen skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Det betyder, at boligafdelingen afholder udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse af de installationer og bygningsdele, som er i lejemålet ved indflytningen som fx:

- ruder
- vand- og gashaner
- el-afbrydere
- wc-kummer
- cisterner
- vaskekummer
- badekar
- hårde hvidevarer
- bordplader

Det anbefales, at lejer tegner en indboforsikring/familieforsikring, fordi den kan sikre lejeren en erstatning af møbler, tøj m.v., som bliver beskadiget i forbindelse med brand, vandskade eller lignende. Indboet dækkes nemlig ikke af afdelingens forsikringer.

Vedligeholdelsen af glas og sanitet er boligorganisationens pligt, men har du handlet ansvarspådragende, dvs. du kunne have undgået skaden, så dækker udlejers forsikring ikke.

Boligorganisationen har også pligt til at vedligeholde og renholde afdelingens udearealer.

Lejeren har mulighed for at overtage dele af denne vedligeholdelsespligt som fx maling af træværk, klipning af hæk, trappevask og andre vedligeholdelses- og renholdelsesopgaver, der ligger i umiddelbar tilknytning til boligen.

Muligheden forudsætter, at afdelingen har truffet beslutning om det i vedligeholdelsesreglementet, eller at lejeren indgår en individuel aftale med boligorganisationen.

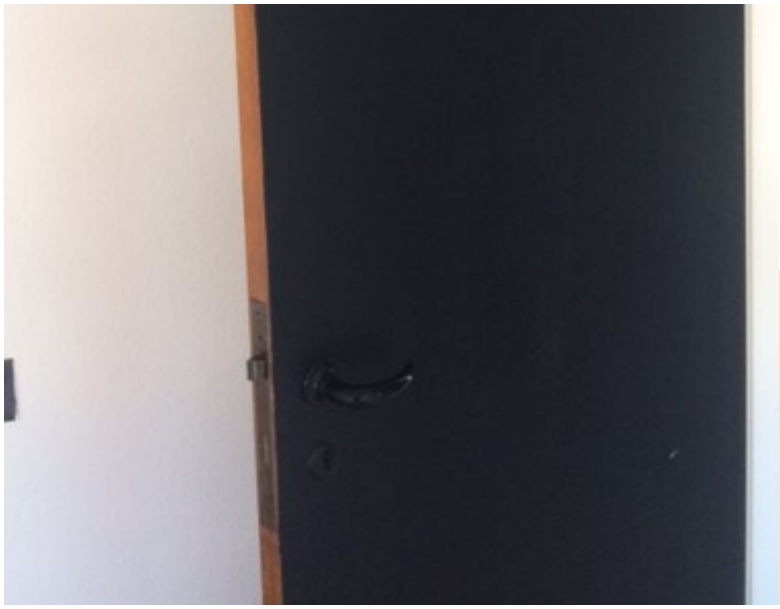
Begge muligheder medfører huslejebesparelser.

Lejeren skal selv vedligeholde og forny låse og nøgler, men det kan aftales, at udlejer overtager denne pligt.

VEDLIGEHOLDELSES- OG ISTANDSÆTTELSESORDNINGER

Der findes to vedligeholdelsesordninger: En A-ordning og en B-ordning.

I afdelingens vedligeholdelsesreglement kan lejeren se, hvilken ordning og hvilke regler om vedligeholdelse og istandsættelse, der er besluttet i afdelingen.



Der kan blandt andet være stillet krav til materialekvalitet og særlige farver på lofte, vægge og inventar ved fraflytning.

Boligen præges med tiden af slid og ælde, og det kan derfor ikke kræves, at boligen afleveres i en bedre stand end ved indflytningen.

Afdelingsmødet beslutter, hvilken vedligeholdelsesordning der skal gælde i afdelingen. Vedligeholdelsesreglementet bør løbende tilpasses udviklingen og forholdene i afdelingen.

Det er fejlagtig vedligeholdelse at male trædøre, medmindre det fremgår af vedligeholdelsesreglementet, at det er tilladt. Trædørene skal som udgangspunkt vedligeholdes med olie.

Foto: *Dør beklædt med tavlemaling.*

A-ORDNING

Under A-ordningen flytter lejeren ind i en bolig med nymalede lofter og vægge. Lejeren skal i boperioden selv vedligeholde boligen med maling af lofter, tapetsering eller maling af vægge, træværk og radiatorer samt gulvbehandling.

Ved fraflytning deler lejer og afdelingen udgiften til, at boligorganisationen udfører en normalistandsættelse af boligen.

Normalistandsættelsen omfatter nødvendig:

- maling af lofter
- maling/tapetsering af vægge
- rengøring i forbindelse med malerarbejdet

Fordelingen af udgiften afhænger af lejers boperiode. Afdelingen overtager gradvist udgifterne til normalistandsættelsen over en periode på maksimalt 10 år - ofte 8 år og 4 måneder.

Det svarer til 1 procent per måned i 100 måneder. Når boligafdelingen helt har overtaget udgiften til normalistandsættelsen, kan lejeren altså flytte “gratis” - bortset fra eventuelle udgifter til misligholdelse, som altid betales fuldt ud af lejeren.

Der sker ikke nogen normalistandsættelse, hvis lofter og vægge fremtræder nyistandsat.

Afdelingen betaler for eventuel afrensning af gammelt tapet.

Hvis synsmedarbejderen vurderer, at bygningsdele som gulve, karme og radiatorer er blevet så småridsede, at bygningsdelene trænger til vedligeholdelse i forbindelse med et lejerskifte, betaler afdelingen udgiften.

A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb)

A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-ordning) er en variant af den almindelige A-ordning. Under lejeperioden fungerer den på samme måde som en almindelig A-ordning. Forskellen kommer ved indflytning: Den nye lejer skal selv betale for at få malet lofter og vægge. Udlejeren har på forhånd vurderet, hvor meget dette bør koste.

Udgiften til malingen kan deles mellem boligafdelingen og den fraflyttende lejer, ligesom det også sker i den almindelige A-ordning.

B-ORDNING

Under B-ordningen overtager lejer en bolig, der normalt ikke er nyistandsat, og der er ofte ind- og fraflytning samme dag.

I boperioden skal boligorganisationen sørge for den nødvendige vedligeholdelse af boligen med maling af lofter, tapetsering eller maling af vægge, træværk og radiatorer samt gulvbehandling, så boligen ikke forringes ud over almindeligt slid og ælde.

Lejeren indbetaler hver måned via huslejen et fastlagt beløb til boligens vedligeholdelseskonto. Lejeren kan i boperioden forlange, at der udføres nødvendig vedligeholdelse i boligen, når udgifterne kan dækkes af vedligeholdelseskontoen.

I praksis tilrettelægger lejeren ofte selv vedligeholdelsen, og boligorganisationen udbetaler et beløb fra vedligeholdelseskontoen til dækning af faktiske materiale- og håndværkerudgifter.

Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført, og der kan ikke udbetales penge til dækning af eget arbejde.

Boligorganisationen kontrollerer og godkender vedligeholdelsesarbejdet, inden der udbetales penge til lejeren.

Ved fraflytning skal boligen ikke istandsættes – bortset fra eventuelt arbejde i forbindelse med misligholdelse.
Hvis afdelingen ønsker at istandsætte dele af boligen, betaler afdelingen disse udgifter.

Lejer kan altid henvende sig til boligorganisationen og få et overblik over forbrug på vedligeholdelseskontoen og høre om muligheden for vedligeholdelse.

ALMINDELIGT SLID OG ÆLDE

Boligen skal vedligeholdes i boperioden, så den ikke forringes ud over den slitage, der fremkommer ved almindeligt brug af lejemålet.

Slid og ælde hænger desuden sammen med afdelingens vedligeholdelsesniveau og alder, ligesom boligens udstyr og kvalitet har betydning.

Standarden for boligens vedligeholdelse vil fremgå af afdelingens vedligeholdelsesreglement.

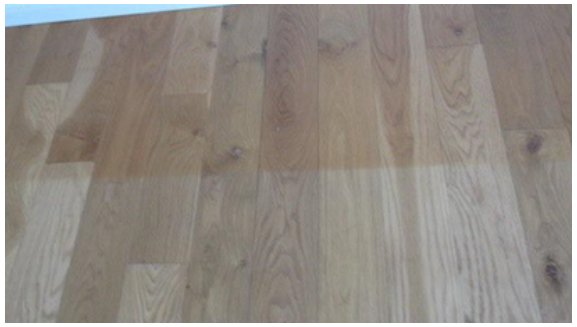
Lejeren hæfter ikke for slid og ælde i forbindelse med fraflytning.

Eksempler på slid

- Borehuller i vægge pga. ophæng af diverse genstande
- Småridser på karme, paneler eller gulv
- Falmet gulv pga. løst tæppe

Borehuller i væggen.

Ridser i gulvet.



Falmet gulv pga. løst tæppe.

MISLIGHOLDELSE

Misligholdelse er defineret som skader eller forringelser af det lejede, der er opstået som følge af:

- fejlagtig brug
- fejlagtig vedligeholdelse
- forsvarlig adfærd

uanset om skaden eller forringelsen skyldes lejeren selv, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Misligholdelse betales fuldt ud af den fraflyttende lejer, uanset hvilken vedligeholdelsesordning afdelingen har.

Rygning

Medmindre det er besluttet, at afdelingen er røgfri, må boligen ved fraflytning gerne bære præg af, at lejer har røget i boperioden. Dette betragtes som slid og ælde.

Men hvis nikotinpåvirkningen har været ekstraordinær, og væggene er tydelig mærket af nikotin, fordi lejer ikke har sikret nødvendig rengøring i boperioden, kan nikotinspærrebehandlingen betragtes som misligholdelse, som lejer skal betale. Tilsvarende er rengøring af nikotinbelagte karme, træværk og inventar at betragte som misligholdelse.

Se eksempler på næste side

Fejlagtig brug

Fejlagtig brug opstår, når bygningsdelen ikke bruges som tiltænkt, fx klistermærker på væggen, når en dør bruges som opslagstavle, et tapetseret hjørne bruges som hvæssebræt af en kat m.v.

Fejlagtig vedligeholdelse

Fejlagtig vedligeholdelse fremkommer, hvis lejer vedligeholder bygningsdele på en anden måde end den oprindelige - uden at vedligeholdelsesreglementet har åbnet for det. Ligeledes vil ufærdigt malerarbejde og trægulve, hvor lakken er slidt væk - med skadet træværk til følge - være eksempler på fejlagtig vedligeholdelse.

Uforsvarlig adfærd

Uforsvarlig adfærd kan være egentligt hærværk, men også mindre uheld og tankeløshed, der kræver genopretning ved fraflytning. Fx en dør brugt som tegnebræt, ulovligt udført el-arbejde, dybe ridser i gulvet m.m.

Manglende rengøring

Manglende rengøring, der kræver ekstraordinær afrensning, kan desuden betragtes som misligholdelse fx beskidte hårde hvidevarer, fedtet inventar, kalk på sanitetsgenstande m.v.

EN FRAFLYTNING I KORTE TRÆK

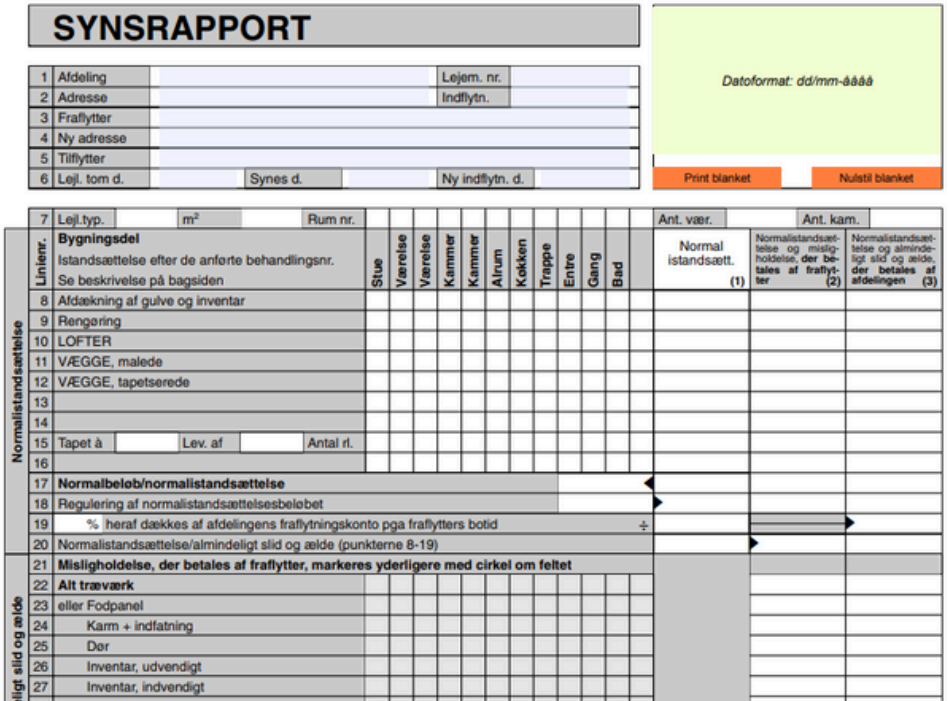
Lejer opsiger sin bolig med mindst 3 måneders varsel. Boligorganisationen indkalder skriftligt den fraflyttende lejer til syn af boligen med mindst 1 uges varsel. Parterne kan skriftligt aftale et kortere varsel.

Fraflytter tømmer boligen for indbo og efterlader boligen i rengjort stand.

En repræsentant fra boligorganisationen syner boligen og udarbejder en synsrapport. Synsrapporten skal udleveres til lejeren (eventuel i digitalt form) ved synet.

Hvis fraflytteren ikke er til stede eller ikke ønsker kopien udleveret ved synet, sender boligorganisationen senest 14 dage efter kopien til fraflytteren.

Et overslag over de samlede udgifter til istandsættelse kan fremgå af synsrapporten. Hvis ikke overslaget fremgår, skal det sendes til fraflytteren senest 2 uger efter synet af boligen. Fraflytterens andel skal fremgå, og herunder skal eventuelle udgifter til misligholdelse være tydeligt præciseret.



SYNSRAPPORT

1	Afdeling			Lejem. nr.	
2	Adresse			Indflytn.	
3	Fraflytter				
4	Ny adresse				
5	Tilflytter				
6	Lejl. tom d.		Synes d.	Ny indflytn. d.	

Datoformat: dd/mm-åååå

Print blanket | Nulstil blanket

	7	Lejl.typ.		m²		Rum nr.										Ant. vær.		Ant. kam.
Normalistandsættelse	Linienr.	**Bygningsdel** Istandsættelse efter de anførte behandlingsnr. Se beskrivelse på bagsiden	Stue	Værelse	Værelse	Kammer	Kammer	Alrum	Kokken	Trappe	Entre	Gang	Bad			Normal istandsætt. (1)	Normalistandsætelse og misligholdelse, der betales af fraflytter (2)	Normalistandsætelse og almindeligt slid og ælde, der betales af afdelingen (3)
	8	Afdækning af gulve og inventar																
	9	Rengøring																
	10	LOFTER																
	11	VÆGGE, malede																
	12	VÆGGE, tapetserede																
	13																	
	14																	
	15	Tapet à		Lev. af				Antal rl.										
	16																	
	17	**Normalbeløb/normalistandsættelse**																
	18	Regulering af normalistandsættelsesbeløbet																
	19	% heraf dækkes af afdelingens fraflytningskonto pga fraflytters botid																
	20	Normalistandsættelse/almindeligt slid og ælde (punkterne 8-19)																
	21	**Misligholdelse, der betales af fraflytter, markeres yderligere med cirkel om feltet**																
	22	**Alt træværk**																
	23	eller Fodpanel																
	24	Karm + indfatning																
	25	Dør																
	26	Inventar, udvendigt																
	27	Inventar, indvendigt																

Med sin underskrift på synsrapporten skriver lejeren blot under på, at han har været til stede ved synet og modtaget en kopi af rapporten.

Boligorganisationen skal sende den endelige opgørelse over udgifterne til fraflytteren uden unødig forsinkelse. I praksis betyder det senest 4 uger efter, at udlejer har modtaget den sidste håndværkerregning.

I den endelige opgørelse over de samlede istandsættelsesudgifter må fraflytterens andel af udgifterne ikke overstige oplysningerne fra overslaget med mere end 10 procent.

Tvister

Opstår der uenighed mellem fraflytter og boligorganisation, kan hver af parterne indbringe afgørelsen for beboerklagenævnet.

Lov og henvisninger

- Lov om leje af almene boliger
- Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger

Billedmaterialet er eksempler og bør derfor ikke opfattes som en facitliste til syn af boliger.

BL - Danmarks Almene Boliger
Studiestræde 50, 1554
København V

Mariane Thomsens Gade 2F,
6.1, 8000 Aarhus C

T +45 33 76 20 00
E bl@bl.dk
CVR 31447410