

Dan-Ejendomme as

FRA- FLYTNING

PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

Indholdsfortegnelse

Når du vil flytte	4	Om istandsættelse af lejligheder, der skal	
Aflevering af lejligheden	4	afleveres nyistandsat, og hvor der er	
– Nyistandsat	5	indvendig vedligeholdelseskonto	11
– Som beset	5	Om aflevering af lejligheder,	
Indvendig vedligeholdelseskonto	6	der skal afleveres som beset	12
Når du siger lejligheden op	7	Om aflevering af lejligheder, der skal	
Fremvisning	8	afleveres som beset, og hvor der er	
Forsyn	8	indvendig vedligeholdelseskonto	12
Flyttesyn	9	Misligholdelse	13
Om istandsættelse af lejligheder,		Udvidet vedligeholdelse	14
der skal afleveres nyistandsat	10		

Vi gør opmærksom på, at pjecen alene er ment som en vejledende orientering om de generelle forhold. Hvad der gælder i det enkelte tilfælde – fx i din lejlighed – afgøres blandt andet af, hvad der står i din lejekontrakt. Du skal endvidere være opmærksom på, at det altid er gældende lovgivning samt eventuelle nævns- eller domspraksis, der regulerer dit lejeforhold – i nogle tilfælde selv om der står noget andet i din lejekontrakt.

Kolofon:

Pjecen 'Fraflytning' udgives af Dan-Ejendomme as, tlf. +45 70 30 20 20, fax +45 70 30 20 21, info@dan-ejendomme.dk.

Layout og grafisk produktion: meyer & bukdahl as. Eftertryk kun ifølge aftale og med kildeangivelse.

April 2011.



Kære beboer

Forholdet mellem udlejer og lejer er reguleret af lejelovgivningen og af de forhold, der er aftalt i din lejekontrakt.

Lovgivningen på området er imidlertid indviklet, ligesom det kan være vanskeligt at læse og forstå lejekontrakten. Det betyder, at det kan være svært at finde ud af, hvilke rettigheder og pligter du har som lejer.

Vi har derfor udarbejdet denne pjece. Pjecen beskriver de forhold, der gør sig gældende, når du flytter fra din lejlighed, herunder istandsættelse af lejemålet. Eller med andre ord: Hvad er dit ansvar, og hvad er vores.

Hvis du efter at have læst din lejekontrakt eller pjecen har ubesvarede spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os. Du kan også søge svarene på vores hjemmeside.

Venlig hilsen
Dan-Ejendomme as



Når du vil flytte

De regler, der gælder, når du flytter, er ikke ens for alle lejligheder. Det kan virke forvirrende, men præcis hvilke regler, der gælder for dit lejemål, afhænger overordnet af to ting:

- 1) Hvordan du i sin tid overtog din lejlighed. Overtog du den nyistandsat, eller overtog du den som beset? Udgangspunktet er, at du altid skal aflevere lejligheden i samme stand, som du selv overtog den i.
- 2) Om der er en indvendig vedligeholdelseskonto knyttet til din lejlighed eller ikke? (Se side 6).

Svarene på disse spørgsmål fremgår af din lejekontrakt. Er du i tvivl om, hvilke regler der gælder for din lejlighed, opfordrer vi dig til at kontakte os.

Du kan læse nærmere om de forskellige regler i de næste afsnit.

Ad 1) Aflevering af lejligheden

Der er principielt to måder at overtage en lejlighed og dermed aflevere den på:

- a. Lejligheden er overtaget 'nyistandsat' og skal afleveres 'nyistandsat'. (Se side 5).
- b. Lejligheden er overtaget 'som beset' og skal afleveres i samme stand, som du overtog den. (Se side 5).

Nyistandsat

At skulle aflevere en lejlighed nyistandsat betyder, at du skal aflevere lejligheden nymalet overalt, det gælder vægge, lofter, karme, gerigter mv.

Gulvene skal også være nybehandlede. Det betyder som et minimum, at gulvene skal have en let slibning og lakering. Hvis gulvene ikke er lakerede, skal den aktuelle behandling foretages, fx oliering.

Du skal være opmærksom på, at arbejdet skal udføres i en håndværksmæssig god kvalitet.

Lejer kan kun komme til at hæfte for udskiftning af inventar i det omfang, det fremgår specifikt af lejekontrakten, eller lejer har misligholdt lejligheden og inventaret. Du kan læse mere om misligholdelse under afsnittet 'Misligholdelse'.

Som beset

At skulle aflevere en lejlighed som beset betyder, at du skal aflevere lejligheden i samme stand, som du overtog den.

Du skal huske, at du naturligvis skal sørge for, at lejligheden bliver vedligeholdt, mens du bor der.

Du kan læse mere om vedligeholdelse i lejeperioden i pjecen 'Indflytning og vedligeholdelse'. Du er velkommen til at rekvirere pjecen fra os eller hos viceværten, ligesom du kan downloade den fra vores hjemmeside.

Ad 2) Indvendig vedligeholdelseskonto

Til mange lejemål, men langt fra alle, er der knyttet en indvendig vedligeholdelseskonto. Den indvendige vedligeholdelseskonto tilhører lejemålet og kan bruges til maling, hvidtning, tapetsering og lakering (behandling) af gulve.

Denne vedligeholdelse kan påhvile dig eller udlejer. Hvis udlejer har vedligeholdelsespligten, skal udlejer afsætte et bestemt beløb pr. år på en indvendig vedligeholdelseskonto. Beløbet kan opkræves som en del af din leje.

Det fremgår af din lejekontrakt, om det er dig eller udlejer, der har den indvendige vedligeholdelse, og om der er tilknyttet en vedligeholdelseskonto til lejligheden.

Du kan læse mere om indvendig vedligeholdelse i vores pjeces 'Indflytning og vedligeholdelse'.

I det følgende vil vi henvise til de fire kombinationsmuligheder for aflevering af lejligheden og den indvendige vedligeholdelsespligt.

- **Nyistandsat uden indvendig vedligeholdelseskonto.**
- **Nyistandsat med indvendig vedligeholdelseskonto.**
- **Som beset uden indvendig vedligeholdelseskonto.**
- **Som beset med indvendig vedligeholdelseskonto.**

Når du siger lejligheden op

Der er normalt tre måneders opsigelsesvarsel på dit lejemål. Det betyder, at du hæfter for huslejen i tre måneder, efter at lejemålet er opsagt. Det gælder, uanset om du flytter fra lejligheden før selve opsigelsesvarslets udløb.

Hvis du meddeler os, at du ønsker at flytte før opsigelsesvarslets udløb, vil vi selvfølgelig forsøge at genudleje lejligheden, inden de tre måneder er gået.

Du skal være opmærksom på, at du ifølge din lejekontrakt kan være forpligtet til at fraflytte lejligheden og aflevere alle nøgler før opsigelsesvarslets udløb. Det skyldes, at der skal bruges nogle dage til at istandsætte og/eller reparere lejligheden, inden ny lejer flytter ind.

Skal du aflevere 'som beset', skal du typisk være fraflyttet lejligheden en uge eller fem arbejdsdage før opsigelsesvarslets udløb.

Skal du aflevere 'nystandsats', skal du typisk være fraflyttet lejligheden 14 dage eller 10 arbejdsdage før opsigelsesvarslets udløb.

Du kan opsiges din lejlighed ved at sende en skriftlig opsigelse til os. Du hjælper os ved at anføre dit kundenummer (fremgår af breve fra os eller af huslejeopkrævningen), dine kontaktoplysninger (e-mail og telefonnummer) samt din nye adresse. Opsigelsesvarslet begynder at løbe fra den 1. i måneden, efter vi har modtaget din opsigelse.

Du kan også opsiges din lejlighed via vores hjemmeside. Det kræver, at du er logget på med din personlige adgangskode. Adgangskoden fremgår af din huslejeopkrævning.

Fremvisning

Vi har i opsigelsesperioden brug for din hjælp, når vi skal fremvise lejligheden til potentielle nye lejere.

I nogle tilfælde fremgår det af din lejekontrakt, hvornår du skal fremvise lejligheden. Hvis det ikke står i din lejekontrakt, fremgår det af lejeloven, at du har pligt til at fremvise lejligheden hver anden hverdag i to timer i tidsrummet kl. 16.00-20.00.

Forsyn

Vi har valgt at give alle vores lejere muligheden for et uforpligtende forsyn. Det er op til dig og på dit initiativ. Du kan bede viceværten om at foretage et forsyn af din lejlighed, så du kan få en ide om, hvilke arbejder han forventer, der skal laves i din lejlighed.

Forsynet kan ligge før og efter din opsigelse.

Du skal være opmærksom på, at viceværten ikke nødvendigvis kan give dig en komplet beskrivelse af alle arbejder ved forsynet. Forsynet kan ikke betragtes som et flyttesyn, men som en indikation af de arbejder, der skal udføres ved fraflytning.

Du kan således bruge forsynet som en rettesnor og en hjælp, men ikke en facitliste.

Flyttesyn

Når vi har modtaget din opsigelse, bekræfter vi den over for dig ved et brev, hvor du får at vide, hvad du skal foretage dig i forbindelse med din fraflytning. Du skal bl.a. så hurtigt som muligt kontakte ejendommens vicevært for at aftale et tidspunkt for flyttesyn.

Du skal være opmærksom på, at flyttesynet først kan gennemføres, når du er fraflyttet lejligheden. Det vil sige, hele lejligheden skal være tømt og rengjort.

Du er naturligvis velkommen til at tage en repræsentant med til flyttesynet. Det er helt op til dig. Under alle omstændigheder opfordrer vi dig til at deltage i flyttesynet.

Ved flyttesynet gennemgår viceværten lejligheden og krydser af i en rapport, hvilke arbejder der skal laves i lejligheden.

Viceværten tager så vidt muligt samtidig billeder af lejligheden som dokumentation for lejlighedens stand ved fraflytningen. Du er velkommen til at se disse fotos, og i nogle tilfælde kan vi maile en kopi af dem til dig. Sidstnævnte afhænger af, om viceværten har en pc.

Når flytterapporten er udfyldt, får du et eksemplar. Du skal skrive under på rapporten. Din underskrift er ikke en accept af, at arbejdet udføres for din regning, men en kvittering for, at du har modtaget flytterapporten.

Hvis du af en eller anden årsag ikke vil underskrive rapporten med det samme, vil du efterfølgende modtage rapporten med anbefalet brev.

Hvis du ikke er enig i, at de anførte arbejder skal udføres for din regning, kan du enten skrive dette på rapporten eller efterfølgende sende os et brev med dine indsigelser.

Hvis vi modtager din indsigelse hurtigt, vil vi – så vidt muligt – indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, som kan tage stilling til, hvilke arbejder du skal betale for. Men af hensyn til huslejenævnet skal det ske i løbet af ganske få dage, hvis nævnet skal have nogen praktisk mulighed for at besigtige lejemålet.

Du skal være opmærksom på, at udlejer ikke har pligt til at lade de arbejder udføre, som fremgår af rapporten. I nogle tilfælde – fx hvis din lejlighed moderniseres, efter du er flyttet – vil vi derfor afregne dig alene på baggrund af tilbud fra håndværkere og ikke på baggrund af egentlige fakturaer.

Om istandsættelse af lejligheder, der skal afleveres nyistandsat

(Nyistandsat uden indvendig vedligeholdelseskonto)

Hvis du skal aflevere din lejlighed 'nyistandsat', skal du inden opsigelsen have overvejet, om du selv ønsker at stå for istandsættelsen, eller om du ønsker, vi skal gøre det.

Du kan selv stå for istandsættelsen på to måder:

- 1) Du kan gøre arbejdet selv.
- 2) Du kan vælge at lade momsregistrerede, professionelle håndværkere gøre arbejdet.

I begge tilfælde kræver vi, at arbejdet er udført i god håndværksmæssig kvalitet.

Hvis du selv udfører arbejdet, og resultatet ikke er tilfredsstillende, vil vi være nødt til for din regning at lade en håndværker rette op på arbejdet.

Hvis du selv vil stå for istandsættelsen, skal du være frflyttet og have gennemført istandsættelsen inden det tidspunkt, du ifølge din lejekontrakt skal være ude af lejligheden (typisk

14 dage – eller 10 arbejdsdage – før lejemålet ophører). Det skyldes, at vi skal have mulighed for at kontrollere og eventuelt eftergøre istandsættelsen, hvis ikke den lever op til kravene.

Det kan være en god ide at bede viceværten om at foretage et forsyn (se afsnittet herom), hvis du selv vil stå for istandsættelsen af lejligheden.

Hvis du ikke selv vil stå for istandsættelsen, sørger vi for det. I den situation skal du også være ude af lejligheden på det tidspunkt, der fremgår af din kontrakt.

Du kan stadig selv vælge den håndværker, der skal udføre arbejdet. Det er selvfølgelig en betingelse, at den håndværker, du vælger, er momsregistreret og kan udføre arbejdet på det tidspunkt og i den kvalitet, vi forlanger.

Hvis du selv vælger en håndværker, skal han være til stede ved flyttesynet og her afgive tilbud på arbejdet, så både du og vi ved, hvad istandsættelsen koster.

Om istandsættelse af lejligheder, der skal afleveres nyistandsat, og hvor der er indvendig vedligeholdelseskonto

(Nyistandsat med indvendig vedligeholdelseskonto)

Ud over hvad der gælder for 'Nyistandsat uden indvendig vedligeholdelseskonto', så gælder også følgende:

Hvis du har en lejlighed, der er nyistandsat og med en indvendig vedligeholdelseskonto, bliver saldoen på kontoen modregnet i dine udgifter til istandsættelsen. Du er velkommen til at bede om at få oplyst saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto i forbindelse med, at du siger din lejlighed op.

Hvis du selv vil istandsætte lejligheden, skal du, inden du eller dine momsregistrerede, professionelle håndværkere går i gang, have godkendt arbejderne af viceværten, for at du kan få dækket udgifterne af det indestående beløb på kontoen. Du skal være opmærksom på, at din egen 'arbejds løn' ikke kan godtgøres fra vedligeholdelseskontoen.

Om aflevering af lejligheder, der skal afleveres som beset

(Som beset uden indvendig vedligeholdelseskonto)

Hvis du skal aflevere lejligheden 'som beset', skal der typisk ikke gøres ret meget i lejligheden.

Du skal dog altid aflevere lejligheden ryddet og ren-gjort.

Det er kun, hvis du ikke har vedligeholdt lejligheden ordentligt, mens du har boet der, eller i øvrigt har misligholdt lejligheden, at der skal gøres noget.

Om aflevering af lejligheder, der skal afleveres som beset, og hvor der er indvendig vedligeholdelseskonto

(Som beset med indvendig vedligeholdelseskonto)

Hvis du har et lejemål, der er overtaget som beset og med en indvendig vedligeholdelseskonto, bliver kontoen lukket, når vi modtager din opsigelse.

Derfor skal du have godkendt og afregnet arbejder inden din opsigelse, hvis du vil have betalt arbejderne over kontoen.

Det kan derfor være en god ide at bede viceværten om et forsyn nogle måneder inden, du vil opsiges din lejlighed. Du skal blot være opmærksom på, at hvis viceværten ved flyttesynet konstaterer forhold, der ikke er i orden, og som du hæfter for, bliver udgifterne opkrævet over flytteafregningen, hvis du ikke selv forinden har udbedret forholdene.

Misligholdelse

Uanset hvordan du har overtaget din lejlighed, og hvordan du dermed skal aflevere den, skal du være opmærksom på, at du i hele lejeperioden er forpligtet til at sørge for, at lejligheden bliver vedligeholdt. Du skal passe på det, du lejer.

Hvis du har et lejemål med indvendig vedligeholdelseskonto (hvad enten lejemålet er overtaget 'som beset' eller 'nyistandsat'), går din forpligtelse ud på at orientere viceværten eller administrator om behov for vedligeholdelse.

Hvis du vil læse mere om pligter, udgifter mv., henviser vi til vores pjece 'Indflytning og vedligeholdelse'.

Hvis viceværten ved flyttesynet konstaterer, at der er skader i lejligheden, som skyldes din forkerte brug eller adfærd

i boperioden, er der tale om misligholdelse. Du hæfter altid som lejer for misligholdelse af lejligheden.

Misligholdelse kan fx være, at gulvene ikke er blevet lakeret i tide, og lakken derfor er slidt igennem, og det rå gulv har taget skade. Det kan være låger eller døre, der er ridsede eller itu-slåede eller håndtag og greb, der er knækkede af etc.

Det kan også være, at du har haft hund eller kat i lejligheden, som har forårsaget skader på gulve og/eller karme og vægge. De skader, dine husdyr måtte have forårsaget, hæfter du for, selv om det er tilladt at holde husdyr i ejendommen.

Er du i tvivl om, hvad der er misligholdelse, opfordrer vi dig til at kontakte os eller ejendommens vicevært.

Udvidet vedligeholdelse

Du kan i lejekontrakten være forpligtet til at vedligeholde andet og mere end maling af vægge og lakering af gulve. Det omtales normalt som en 'udvidet vedligeholdelsespligt'. Du kan læse mere om denne udvidede vedligeholdelsespligt i pjecen 'Indflytning og vedligeholdelse'.

Hvis du har en sådan udvidet vedligeholdelsespligt, kan det indebære, at du ved fraflytning hæfter for reparation af nogle dele i lejligheden, fx af et blandingsbatteri, en cisterne, en køkkenbordplade eller lignende.

Ved vurderingen af, hvor stor en del af den samlede udgift til denne reparation, du skal afholde, tager vi altid hensyn til den periode, du har boet i lejligheden, og hvor godt du har sørget for at vedligeholde tingene, fx bordpladen.

Det samme kan gælde, fx hvidevarer og termoruder.

**Hvis du vil have flere oplysninger om fraflytning,
kan du besøge vores hjemmeside www.dan-ejendomme.dk.**

Nedenfor har vi anført nogle nyttige links, hvor du kan søge yderligere information.

retsinformation.dk	www.retsinformation.dk
Ejendomsforeningen Danmark	www.ejendomsforeningen.dk
Socialministeriet	www.sm.dk
GI Grundejernes Investeringsfond	www.gi.dk
borger.dk	www.borger.dk
Forbrugerrådet	www.forbrugerradet.dk

Der findes i Danmark et antal lokale og landsdækkende lejerorganisationer, der rådgiver lejere og beboerrepræsentanter. Du finder kontaktoplysninger på disse interesseorganisationer ved at søge på internettet.

Dan-Ejendomme as

Du kan læse mere om Dan-Ejendomme as på **dan-ejendomme.dk**

Dan-Ejendomme as er et landsdækkende ejendomsadministrationsselskab. Vi beskæftiger os med administration og drift af alle ejendomstyper, deriblandt boligejendomme, privat udlejningsbyggeri, kontor- og industriejendomme, butikcentre, almene boliger, ældreboliger, kollegie- og ungdomsboliger samt ejer- og andelsboligforeninger.

Vi varetager alle de praktiske forhold på ejendommene, herunder kontakt til beboerne, opkrævning og regulering af leje, tilsyn med ejendommene, betaling af udgifter, udarbejdelse af budgetter og regnskaber samt daglig drift og vedligeholdelse af ejendommene.

Dan-Ejendomme as / info@dan-ejendomme.dk / www.dan-ejendomme.dk

Hellerup

Tuborg Boulevard 12
DK-2900 Hellerup
Tlf.: +45 70 30 20 20
Fax: +45 70 30 20 21

Valby

Carl Jacobsens Vej 31
DK-2500 Valby
Tlf.: +45 70 30 20 20
Fax: +45 70 30 20 21

Aalborg

Skibbrogade 3
DK-9000 Aalborg
Tlf.: +45 70 30 20 20
Fax: +45 70 30 20 21

Aarhus

Saralyst Allé 53
DK-8270 Højbjerg
Tlf.: +45 70 30 20 20
Fax: +45 70 30 20 21

Kolding

Kolding Åpark 1, 4.
DK-6000 Kolding
Tlf.: +45 70 30 20 20
Fax: +45 70 30 20 21