

# Ind- og fraflytning



BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER



# Indhold

Om ind- og fraflytning	4
Indflytning	5
Boligorganisationens vedligeholdelsespligt	6
Vedligeholdelses- og istandsættelsesordninger	8
A-ordning	9
B-ordning	10
Almindeligt slid og ælde	11
Misligholdelse	12
En fraflytning i korte træk	14
Lov og henvisninger	15

# Ind- og fraflytning

Når man flytter ind i en almen bolig, har man en forventning om, at boligen er lige til at flytte ind i. Medmindre boligen er nybygget, vil der have boet lejere før, og boligen vil bære præg af almindelig slitage afhængig af bebyggelsens alder. Boligerne kan desuden fremtræde meget forskellige, afhængigt af hvilket vedligeholdelsesniveau og hvilken vedligeholdelsesordning der er valgt i bebyggelsen/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.



*Arkivfoto*

# Indflytning

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

I forbindelse med indflytningen skal udlejer indkalde lejer til et indflytningssyn og udarbejde en indflytningsrapport. 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.

**INDFLYTNINGSRAPPORT**

Begyndelse/rørdeling			
Bolig-/lejemålsnr.			
Opførelsesår/brugtagnår			
Vedligeholdelsesordning:	A-ordning	A-ordning med NI-beleb	B-ordning
Adresse			
Lejers navn(e)			
Overtagelsesdag			
Evt. garage:			
	Evt. kælder:		

Lejemålet er dags dato gennemgået af underskrevne parter, og det er fundet i god og forsvarlig stand. Lejemålets tilstand og standard svarer til den sædvanlige, fastlagte standard og til bestemmelserne i det vedligeholdelsesreglement, som gælder for lejemålet. Lejeren har modtaget reglementet i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Der henvises endvidere til nedenfor nævnte, evt. specificerede skader, fejl og mangler samt til de evt. særlige bemærkninger.

Rum	Skader, fejl og mangler	Udbedres eller noteres af boligorganisationen (udfyldes af boligorganisationen)			
		Udbedres snarest	Udbedres senere	Dato for udbedring	Udbedres ikke, men noteres og lejeren hæfter ikke

**Bedømmelsesskala for trægulve og trapper:**

GULVSKALA	Køkken	Stue	Stue	Værelse 1	Værelse 2	Værelse 3	Entre	Trappe
4:	Gives for det helt nye eller nyhøvlede gulv, og kun hvis overfladen på gulvet findes ingen nuanceforskelle efter brug							
3:	Gives for det næsten nye gulv. Der er ingen							
2:	Gives for gamle gulve, hvis							
1:	Gives for gulve, hvis							
0:	Arbejdet							

# 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, som er i lejemålet ved indflytningen som fx:

- ruder
- vand- og gashaner
- el-afbrydere
- wc-kummer
- cisterner
- vaskekummer
- badekar
- køleskabe
- komfurer
- vaskemaskiner og lignende installationer i boligen

Der er ingen grund til, at lejeren anskaffer en særlig glas- og kummeforsikring tilknyttet egen indboforsikring. Vedligeholdelsen af glas og sanitet er boligorganisationens pligt. Det anbefales imidlertid, at lejer tegner en indboforsikring/familieforsikring, fordi den kan sikre lejeren en erstatning af møbler, tøj mv., som bliver beskadiget i forbindelse med brand, vandskade eller lignende. Indboet dækkes nemlig ikke af afdelingens forsikringer.

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

Lejeren har mulighed for at overtage dele af denne pligt som fx maling af træværk, trappevask, klipning af hæk eller andre vedligeholdelsesopgaver, 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.



Foto: Colourbox

# 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 lofter, 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.



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

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



# A-ordning

Under A-ordningen flytter lejerer ind i en bolig, hvor lofter og vægge er nymalet. Lejerer skal i boperioden selv vedligeholde boligen med maling af lofter, tapetsering eller maling af vægge, træværk og radiatorer samt gulvbehandling.

Ved fraflytning deler lejer/afdeling udgiften til, at boligorganisationen udfører en normalistsandsættelse af boligen.

Fordelingen afhænger af lejers boperiode. Afdelingen overtager gradvist udgifterne til normalistsandsættelsen – over en periode på maksimalt 10 år. Ofte overtager afdelingen udgifterne over 8 år og 4 måneder. Det svarer til 1 procent pr. måned i 100 måneder. Når boligafdelingen helt har overtaget udgiften til normalistsandsættelsen, kan lejerer altså flytte »gratis« – bortset fra eventuelle udgifter til misligholdelse, som altid betales fuldt ud af lejerer.

## **Normalistsandsættelsen omfatter nødvendig**

- maling af lofter
- maling/tapetsering af vægge
- rengøring

Der sker ikke nogen normalistsandsættelse, der hvor boligen fremtræder nyistsandsat.

Boligafdelingen betaler for eventuel afrensning af gammelt tapet.

Hvis boligafdelingen i øvrigt ønsker at istandsætte dele af boligen, betaler afdelingen disse udgifter.

## **A-ordning med normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb)**

En variant af A-ordningen er A-ordning med NI-beløb. Under denne ordning skal indflytter selv sørge for boligens normalistsandsættelse efter de samme regler som A-ordningen. Boligorganisationen godtgør indflytters udgift til normalistsandsættelse.

Afdelingen og den fraflyttende lejer deles om udgifterne til dette NI-beløb på samme måde som under 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 almindelig 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 og ælde:



*Borehuller i fliser på badeværelse.*



*Farveforskel på vægge efter nikotin eller stearinlys.*



*Gulvet er falmet pga. løst tæppe.*

# Misligholdelse

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

- fejlagtig brug
- fejlagtig vedligeholdelse
- uforsvarlig adfærd

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

## Fejlagtig brug (1)

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

## Fejlagtig vedligeholdelse (2)

Fejlagtig vedligeholdelse opstår, når forskrifter for vedligeholdelse ikke følges som fx vægmaling på træfodpaneler, ufærdigt malerarbejde, ødelagte gulve m.v.



*Fejlagtig brug.*



*Fejlagtig vedligeholdelse.*

### Uforsvarlig adfærd (3)

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

### Manglende rengøring (4)

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

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



*Uforsvarlig adfærd.*



*Manglende rengøring.*

# En fraflytning i korte træk

Lejer opsiges 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.

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 anslåede andel skal fremgå, og herunder skal evt. udgifter til misligholdelse være tydeligt præciseret.

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 unødige forsinkelse. I praksis betyder det senest en måned efter afslutningen af istandsættelsesarbejdet.

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 imellem 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.

Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v. juli 1998.

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

## **BL – Danmarks Almene Boliger**

September 2012

Beboerklagenævnet afgør uenighed imellem lejer og boligorganisation om lejers vedligeholdelsespligt og om boligorganisationens pligt til den indvendige vedligeholdelse af boligen. Der er et beboerklagenævn i alle kommuner.

