

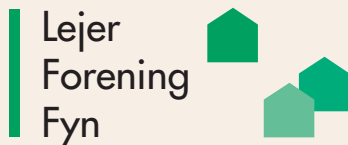
Privat udlejning

Fraflytning

Hovedregler



Denne folder handler om hovedreglerne ved fraflytning. Hvordan dit lejemål kan kræves afleveret afhænger af din lejekontrakt.



Skibhusvej 34, st.th., 5000 Odense C

Lejerforening Fyn anbefaler:

- At du sender opsigelsen både anbefalet og almindeligt. Den skal være fremme senest den sidste dag i måneden.
- At du henvender dig på lejerforeningens kontor i god tid for at vi kan gennemgå hvad der er aftalt om istandsættelse og fraflytning i din kontrakt.
- At du bor forudbetalt leje op, men betaler a conto til varme og antenne.
- At du afmelder el til forsyningsværket. Udlejer skal sørge for aflæsning af varme.
- At du skriver din nye adresse i opsigelsen. (Ifølge lejeloven skal adressen afleveres senest 8 dage før fraflytning)
- At du afleverer nøglerne når du er klar til det, og at du beder udlejer om at bekræfte at nøglerne er modtaget. (Hvis udlejer nægter at modtage nøgler, da send dem anbefalet.)
- At du ikke underskriver flytterapporten hvis du ikke er enig, eller hvis du ikke forstår den.
- At du sammenholder din flytterapport med din fejl- og mangelliste.



Opsigelse fra lejer

Lejlighed eller klubværelse:

Lejers opsigelsesvarsel er tre måneder til den første hverdag i en måned.

Værelse i tilknytning til udlejers beboelse:

Opsigelsesvarslet er en måned.

Opsigelsen bør sendes både anbefalet og almindeligt, og den skal være fremme senest den sidste dag i måneden.

I kontrakten kan der være aftalt et andet opsigelsesvarsel, og at du skal være ude af lejemålet 14 dage før udløbet af opsigelsesperioden.

Udlejer skal bruge din nye adresse for at kunne sende fraflytningskrav/ depositum og varmeregnskab. Udlejers frist for at fremsætte krav kan forlænges hvis ikke du har oplyst en ny adresse.



Udlejers navn og adresse

Dato

Vedr. X-vej

Jeg opsigser lejeaftalen for mit lejemål med tre måneders varsel.

Lejemålet fraflyttes senest d. (dato).

Lejemålet stilles til din rådighed d. (dato).

Til orientering skal jeg oplyse at min nye adresse bliver:

Denne opsigelse er sendt både som almindeligt brev og som anbefalet.

Venlig hilsen
(underskrift)



Fremvisning

Når lejermålet er opsagt, skal du fremvise lejermålet for interesserede lejere. Det er dig som fastsætter tidspunktet, men det skal være mindst to timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse.

Hvordan skal lejermålet afleveres?

Istandsættelse ved fraflytning:

Det kan ikke pålægges en lejer at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori man overtog det lejede.

*Det er derfor **MEGET VIGTIGT** at sende en fejl- og mangelliste senest 14 dage fra indflytningen samt at tage billeder, for at du ved fraflytningen kan bevise standen ved indflytningen.*

Indvendig vedligeholdelse defineres som:

Maling, hvidtning og tapetsering.
Istandsættelse af gulve afhænger af din kontrakt.



Hvem har den indvendige vedligeholdelse?

1. Lejer
2. Udlejer
3. Kombination

1. Lejer har den indvendige vedligeholdelse

Lejer har kun den indvendige vedligeholdelse hvis det er aftalt i kontrakten.

Nyistandsat = Nymalet

Det er ofte aftalt at lejemålet er overtaget nyistandsat, og at det også skal afleveres nyistandsat. Nyistandsat betyder at alle malbare flader; vægge, lofter, træværk og radiatorer osv. er nymalede.

I nogle kontrakter kan gulve kræves slebet og lakeret.

Overtaget nyistandsat

Er lejemålet overtaget nyistandsat og er det aftalt at det skal afleveres nyistandsat, skal



det se ud som ved indflytningen, idet der ikke tages højde for slid og ælde. Fremgår det ikke af kontrakten, hvordan lejemålet skal afleveres, skal det afleveres som modtaget minus slid og ælde.

Overtaget uistandsat

Hvis lejemålet er overtaget uistandsat, skal det afleveres som det er modtaget minus almindeligt slid og ælde.

I nogle tilfælde kan du alligevel blive pålagt at istandsætte, hvis det er længe siden du har istandsat lejemålet. Når lejer har den indvendige vedligeholdelse, siger tommelfingerreglen at der skal istandsættes ca. hvert 5. år.

Selvgjort er velgjort?

Ønsker lejer selv at stå for istandsættelsen, anbefaler Lejerforening Fyn at du kontakter vores kontor herom.

Hvis du selv vil sørge for istandsættelse, enten gøre det selv eller bestille en maler, skal



istandsættelsen være udført inden syn af lejligheden for her skal nøglerne afleveres og lejemålet overdrages.

Al istandsættelse skal udføres KORREKT, ellers bliver det kasseret.

Du skal kun gå i gang med at istandsætte selv hvis kan gøre det korrekt. Sørg for at købe den rigtige maling og de rette redskaber.

Bliver dit arbejde kasseret, kommer du til at betale to gange: først ved selv at have udført arbejdet, herefter når du får regningen fra udlejers maler.

2. Udlejer har den indvendige vedligeholdelse:

Kun hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse, er der en konto til indvendig vedligeholdelse. I det tilfælde betaler lejer 38 kr. pr m² pr år til kontoen i 2008.

Lejer kan ikke kræve istandsættelse når lejemålet er opsagt.



Arstal	Kr. pr m ²
2008	38,00
2007	37,00
2006	37,00
2005	36,00
2004	35,00
2003	35,00
2002	34,00
2001	33,00

Ved fraflytning kan udlejer ikke stille krav om istandsættelse, med mindre lejer har misligholdt lejemålet.

3. Kombination

Det kan være aftalt at udlejer har den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden, men at lejer skal betale for istandsættelse ved fraflytning. I de tilfælde har lejer indbetalt til konto for indvendig vedligeholdelse i lejeperioden og indestående på kontoen skal fratrækkes flyt-teafregningen, f. eks.:

Maleristandsættelse:	12.000 kr.
Konto for indv. vedl.:	<u>7.350 kr.</u>
Lejers betaling:	<u>4.650 kr.</u>



Slip den indre gulvklud løs

Ved fraflytning er det ikke kun maleristandsættelse du skal tænke på, også rengøringen skal være i orden. Lejemålet kan kræves afleveret ”rent og ryddeliggjort”.

Hele lejemålet skal hovedrengøres: At gulvene skal vaskes, vinduerne pudses, støvet fjernes, husker de fleste, men især to rum kræver ekstra opmærksomhed:

Køkken:

Komfuret trækkes omhyggeligt ud (uden at ødelægge gulvet, læg en reklame under og træk/vip forsigtigt), så det kan rengøres bagved og langs siderne. Kogepladerne og ovnen renses efter instruktionsbogen.

Emhætten rengøres grundigt, måske kan filtret tages ud og vaskes/skiftes.

Køleskabet afrimes og vaskes grundigt.

Vandhaner afkalkes, i nogle tilfælde skal pakninger skiftes.

Skabe tømmes og vaskes også ovenpå.



Badeværelse:

Toiletkummen rengøres med toiletrengemiddel eller evt. kalkfjerner.

Håndvasken skures grundigt.

Fliser rengøres grundigt, vær opmærksom på at fugerne ikke nødvendigvis kan tåle samme behandling som fliserne.

Vandhaner pudses og afkalkes, i nogle tilfælde skal pakninger skiftes.

Måske er det nødvendigt at bruge specielle rengøringsmidler for at fjerne kalk. Vælg rengøringsmidler ud fra hvad materialerne kan tåle. På forbrugerstyrelsens hjemmeside www.forbrug.dk kan du søge information om rengøring.

Når du synes du har gjort hele lejemålet rent, så gå lejemålet igennem en gang til, men denne gang som om du var den nye lejer, ville du så være tilfreds?



Nøgler

Når udlejer har fået nøglerne, anses lejemålet for overdraget til udlejer.

Afleverer du ikke nøglerne rettidigt i henhold til opsigelsen, kan du risikere at skulle betale ekstra husleje og udskiftning af låse og nøgler.

Tidspunktet for nøglernes aflevering er af stor betydning fordi udlejers frist for at fremsætte fraflytningskrav først løber fra den dag, hvor nøglerne er blevet afleveret.

Du kan enten aflevere dem personligt – sørg for at få kvittering herfor – eller sende dem anbefalet med posten.

Fraflytningskrav

Udlejers fraflytningskrav skal fremsættes inden for 2 uger fra fraflytningsdagen. Denne frist kan dog være forlænget i kontrakten til f. eks. 4 uger.

Fristen regnes fra den dag hvor lejer afleverer nøglerne.

Der behøver ikke at være syn af lejemålet, og du har heller ikke pligt til at deltage i det.



Ved synet skriver udlejer ofte sine krav i en synsrapport og slutter af med at bede om fraflytters underskrift, hvorefter der udleveres en kopi og nøglerne afleveres. (hvis det ikke allerede er sket).

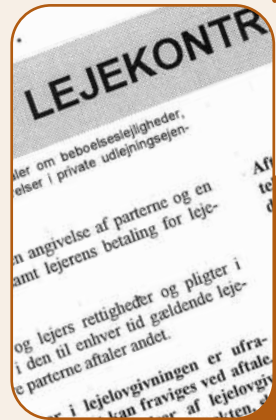
Skriv ikke under

Hvis du ikke er enig eller ikke forstår hvad udlejer vil have lavet, anbefaler vi at du undlader at skrive under, da du med din underskrift accepterer det anførte.

Du har **ikke pligt** til at underskrive synsrapporten. Du kan evt. spørge efter betænkningstid.

Der er derimod ikke noget i vejen for at kvittere for modtagelsen af synsrapporten.

Når opgørelsen over depositum kommer, skal du sammenholde den med istandsættelseskra-
vene.



Tvist

Hvis udlejer stiller krav om istandsættelse som du ikke kan anerkende, opfordre Lejerforening Fyn til at du kontakter vores kontor.

Huslejenævnet kan afgøre tvister om istandsættelse.

Udbetaling af depositum

Når udlejers frist for at komme med krav om istandsættelse er udløbet, fremsendes opgørelsen over dit depositum. Udlejer har ret til at tilbageholde et beløb af depositummet til det sidste varmeregnskab.



Husk at:

- Det er din kontrakt og fejl-og mangelliste der bestemmer hvordan lejemålet skal afleveres.
- Udlejer som hovedregel har 2 uger til at gøre krav på istandsættelse. Fristen kan være forlænget til f. eks. 4 uger i kontrakten.
- Du ikke er forpligtet til at aflevere lejemålet i bedre stand end den hvori det er modtaget.
- Depositum er beregnet til istandsættelse, og at det ikke danner maksimum for udgifter-nes størrelse.
- Huslejenævnet kan afgøre om udlejers krav er berettiget.



Kapitel XV
 Lejeres fraflytning
 et senest kl. 12,00 på fraflytning
 overleveringen med undtagelse
 af lejers vedligeholdelse
 kan ikke pålægges lejere
 at lejde.



Lejer
 Forening
 Fyn



Skibhusvej 34, st. th. · 5000 Odense C
 lf@lejerfyn.dk · www.lejernyt.dk · www.lejerfyn.dk