



## LEJERS GUIDE

Ved indflytning,  
i beboelsesperioden  
og ved fraflytning

ØERNES  
EJENDOMSSKAB A/S

## INDEN/VED INDFLYTNING

### Praktiske forberedelser inden indflytning

Det anbefales at lejer inden indflytning sørger for at flytte adresse til det nye lejemål. Datoen bør være samme dato som er anført i lejekontrakten. Flyttemeddelelsen skal både ske til:

- Det offentlige ([www.borger.dk](http://www.borger.dk))
- Postnord (<http://www.postnord.dk/da/Privat/modtag/flytninger/Sider/flytninger.aspx>)

Derudover anbefales det at lejer selv sørge for at forsikre sit indbo ved at tegne en indboforsikring (inkl. glas og kumme) og tegne en ansvarsforsikring. Disse forsikringer dækker i tilfældet af brand, tyveri mm. og i forbindelse med ødelæggelser i lejemålet, som er forårsaget af lejer eller lejers gæster.

### Ved indflytning

Lejer vil inden indflytning modtage lejekontrakten for lejemålet. Vi anbefaler at lejekontrakten læses grundigt igennem inden underskrift – hvis nødvendigt får én med særlig erfaring/viden til at gennemgå den.

Når lejekontrakten er underskrevet og indskud, herunder depositum og forudbetalt leje, og den første måneds husleje er indbetalt til os, kan nøglerne blive udleveret til lejer. Dog tidligst den begyndelsesdato som er aftalt i lejekontrakten § 2.

Når nøglerne til lejemålet er afleveret til lejer, overtager lejer samtidigt risikoen for den vedligeholdelse, som fremgår af lejekontrakten. Det anbefales at lejer allerede ved nøgleudleveringen tager fotos af lejemålets mangler og fremsender en mangelliste til os hurtigst muligt. Normalvis forlænges fristen til 3 uger i lejekontrakten, hvor lejeloven foreskriver 14 dage. Samtidigt med nøgleafleveringen vil udlejer udarbejde en indflytningsrapport sammen med lejer eller lejers repræsentant. Lejer vil blive indkaldt til dette indflytningssyn samtidigt med udlevering af lejekontrakten.

Til lejers sikkerhed opfordrer udlejer til at lejer efter afholdelsen af et eventuelt mangellistesyn med udlejer, udarbejder en skriftlig liste over det som er aftalt på synet. Listen fremsendes efterfølgende til udlejer, som skriftligt vil tilbagesende accept på det aftalte.

Lejer skal sikre sig at lejemålets forbrugsmålere aflæses ved indflytning, og at lejer tilmelder sig forsyningsselskaberne. Udlejer sørger typisk for dette på vegne af lejer. Vi anbefaler at lejer tager kontakt til udlejer herom inden lejer selv kontakter forsyningsselskaberne.

### Indskud

Der opstår til tider misforståelser ved indgåelse af en lejeaftale, herunder definitionen af lejeaftalens indskud. Depositum og forudbetalt leje udgør tilsammen lejeaftalens indskud. Lejemålets første måneds husleje indgår ikke i lejeaftalens indskud, og bliver derfor opkrævet udover indskuddet.

Begreberne "depositum" og "forudbetalt leje" er defineret i Lejelovens § 34 stk. 1, og de må hver udgøre maksimalt 3 måneders leje, og samlet således maksimalt 6 måneders leje. Som sagt udgør disse to poster samlet set "indskuddet", og er lejers sikkerhedsstillelse for iagttagelse af sine forpligtigelser i henhold til lejeaftalen og lejelovgivningen.

Forskellen mellem begreberne er alene, at "depositum" først kan tilbagebetales til lejer, efter at lejemålet er ophørt og efter opgørelse af evt. krav ved fraflytningen. "Forudbetalt leje" kan derimod bebos op i opsigelsesperioden. Udover "depositum" og "forudbetalt leje" skal der, som del af første ydelse, endvidere betales ordinær leje m.v. for den første hele eller halve måned efter overtagelsesdatoen.

Ved særlig aftale kan dele af det samlede indskud aftales afdraget. Ved oprettelse af en afdragsordning, kontakt venligst os herom.

## **BEBOELSESPERIODEN**

I din lejeperiode har du ansvaret for at behandle lejemålet forsvarligt, således at det fremstår velholdt og rent. Vi vil derfor sætte pris på at du behandler lejemålet, som var det dit eget. Hertil er der en række ting, som gør at lejemålet fremstår velholdt og som bør overholdes, for undgå misvedligeholdelse af det lejede.

Vi har i dette dokument samlet de vigtigste vedligeholdelsespunkter, som påhviler lejer at foretage og overholde. Der er tale om en række instruktioner og gode råd omkring vedligeholdelsen af installationer, overflader, gulve mm.

Som udgangspunkt har lejeren den indvendige vedligeholdelse, herunder maling, tapetsering, hvidtning af lofter samt vedligeholdelse af låse og nøgler. Derudover kan der i lejers lejekontrakt være aftalt yderligere vedligeholdelsespligter – her henvises til lejekontraktens § 11. I lejekontrakten vil der tydeligt være specificeret hvilke vedligeholdelsesområder lejer og udlejer har ansvaret for.

Nedenfor er der samlet en række vedligeholdelsespligter som lejer, uagtet lejekontraktens bestemmelser, har ansvaret for:

### **Rens og rengør gulv afløb**

Dette gøres typisk ved at skrue risten løs, trække filteret op af afløbet, tømme det og skylle det igennem – inden du sætter det fast igen. Dette bør gøres hver anden uge.

### **Rens og afkalk vandhaner og bruserhoveder**

Dette gøres typisk ved at skrue filteret af vandhanen/ bruserhovedet af slangen og lægge det i eddike natten over.

### **Rens komfur og ovn ofte**

Dette bør udføres jævnligt, så der ikke sidder madrester, der kan være svære at fjerne senere hen.

### **Hold hårde hvidevarer rene og fri for affaldsrester**

Rengøring af hårde hvidevarer bør udføres jævnligt.

### **Afkalk fliser samt evt. badekar og brusekabiner**

Vær opmærksom på, at visse midler til afkalkning er meget kraftige og du skal sikre dig, at fliser og metal på brusekabine og vandhaner kan tåle det valgte middel.

### **Udluftning**

Hvis din lejlighed har monteret ventilation i bad og køkken, så sørg for at holde disse åbne og rene til enhver tid. Har du ingen ventilation installeret, så er det ekstra vigtigt, at du husker at lufte ud **hver dag**, idet manglende udluftning kan forårsage skimmel og mug. Det anbefales at der ikke ryges i lejemålet, da der ved senere fraflytning skal males med spærremaling i hele lejemålet – derudover tager hårde hvidevarer mm. skade af nikotinen.

## Rengøring og behandling af vaskemaskine

Dette punkt er kun relevant for lejemål hvor udlejer har stillet vaskemaskine til rådighed, såvel i lejemålet som i ejendommens vaskerum/faciliteter. Rens jævnligt filteret på vaskemaskine/tørretumbler/ kombimaskine.

Tøm vaskemaskinens afløbsbakke for vand, så der undgås vandskader på gulvet ved overløb.

Husk efter brug at lade lågen på maskinen stå åben, så maskinen tørrer ordentligt. Derved kan der undgås, at maskinen kommer til at lugte.

## Opvaskemaskinen

Dette punkt er kun relevant for lejemål hvor udlejer har stillet opvaskemaskine til rådighed.

Husk jævnligt at rense filteret på opvaskemaskinen, og at påfylde salt og afspændingsmiddel.

## Elinstallationer

Hvis noget går løs eller der er mistanke om fejl på installationerne, bør lejer være opmærksomme herpå, da der er brandfare.

## Hold øje med dine radiatorer

Hvis én af lejemålets radiatorer ikke virker, så er det oftest, fordi en lille tap bag termostaten har sat sig fast. På dette link - [http://handyman.dk/goderaad/goderaad\\_raad.asp?id=402](http://handyman.dk/goderaad/goderaad_raad.asp?id=402) – kan du finde en nem og tydelig instruktion til at løsne den igen.

## Rens jævnligt lejemålets emhætte-filter

Lejer skal ofte rengøre og lufte filteret i emhætten, således at emhætten ikke tager skade på sigt.

## Vedligehold af loft, vægge, gulve og træværk

Det er lejers ansvar løbende at vedligeholde lofter, vægge og træværk, så de til enhver tid fremstår pæne og velholdte, hvis andet i lejekontrakten ikke er aftalt. Det anbefales at lejemålet males hvert femte år, afhængig af brugen af det lejede og antal beboere.

## Vedligehold af u- og lakerede gulve

For at vedligeholde og holde de lakerede trægulve og bundstykker pæne, skal der støvsuges jævnligt og vaskes efter behov med et neutralt rengøringsmiddel. Afvaskningen af gulve bør ske for at undgå ridser i gulvbelægningen.

Over tid vil lakken blive slidt og så er lejers ansvar at lakere gulvet, inden lakken slides af, idet manglende lakering kan medføre skader på gulvet og derved fordyre opretningen ved fraflytningen væsentligt.

Hvis lejeren har husdyr, bør der tages forholdsregler til vedligeholdelse af vægge, træværk og især gulve.

Udlejer vil til enhver tid hjælpe med at finde kvalificerede håndværkere, der kan hjælpe med at løse ovenstående vedligeholdelse, som lejer har ansvaret for.

## INDEN/VED FRAFLYTNING

Hvis der ikke er aftalt andet, kan lejer altid opsig sit lejemål med 3 måneders opsigelsesvarsel. Opsigelsen skal ske skriftligt til os. Skriftligt betyder, at opsigelsen skal afleveres pr. post til udlejer eller fremsendes pr. mail. Opsigelsesperioden begynder fra den 1. dag i den måned, der ligger efter opsigelsen. Er opsigelsen afleveret 22. februar, gælder opsigelsesperioden fra den 1. marts og løber frem til den 31. maj.

Det er af lejekontraktens § 11 typisk aftalt at lejemålet skal være fraflyttet 2 uger inden det reelle ophør.

Udlejer har ret til at få adgang til at vise lejemålet frem for nye lejere i opsigelsesperioden. Hvis lejer ønsker fraflytning før opsigelsesvarslets udløb, skal det skriftligt meddeles til os. Herefter vil vi sørge for annoncering af lejemålet.

Som lejer er man berettiget til at foretage istandsættelse indtil det tidspunkt, hvor man afleverer nøglerne til lejemålet til udlejer, enten pr. post eller ved det aftalte fraflytningssyn. Tidspunktet for fraflytningen regnes fra det tidspunkt, hvor lejer afleverer alle nøgler til lejemålet til udlejer. Dette er uanset om det sker før eller efter den aftalte fraflytningssyn. Når nøglerne er afleveret har lejer ikke længere ret til at få adgang til lejemålet, og kan ikke kræve at udbedre lejemålets mangler selv.

## **Fraflytningssyn og fraflytningsrapport**

Fraflytningssynet bør afholdes mellem udlejer og lejer, eller lejers repræsentant. Udlejer opfordrer lejer til at tage kontakt til udlejer for at aftale tidspunkt for afholdelse af flyttesynet. Flyttesynet skal afholdes senest 14 dage inden lejemålets oprindelige ophør.

Ved fraflytningssynet gennemgås lejemålets stand. Er istandsættelsen af lejer udført håndværksmæssigt korrekt, kan udlejer ikke kræve istandsættelsen foretaget på ny. Er istandsættelsen ikke foretaget korrekt af lejer, er udlejer berettiget til at få istandsættelsen lavet for lejers regning.

Ved fraflytningssynet vil der blive udarbejdet en fraflytningsrapport. Denne rapport vil indeholde oplysninger om lejemålets mangler, som udlejer mener, lejer skal betale for at få repareret. I private udlejningsejendomme er det ikke et krav, at der på flytteopgørelsen står beløb på, hvad det vil koste at udbedre eventuelle mangler. Lejer og udlejer slutter flyttesynet af med at underskrive fraflytningsrapporten. Hvis lejer ikke møder op til flyttesynet på det aftalte tidspunkt, foretages flyttesynet af udlejer, og lejer vil modtage en kopi af fraflytningsrapporten.

## **Mangler ved flyttesynet**

Det anses for en mangel, når lejemålet ikke er i god og forsvarlig stand. Lejemål, der var nyistandsat ved indflytningen, skal afleveres nyistandsat, dvs. uden fradrag for almindeligt slid.

Nedenfor nævnes typiske mangler, som lejer oplever ved fraflytningen:

- Maling af vægge og lofter (i sær hvis der er røget i lejemålet, kræver udlejer typisk at der bliver malet med spærremaling)
- Slibning af trægulve
- Rengøring

## **Fraflytningsafregning**

Efter flyttesynet af afholdt og lejer har underskrevet fraflytningsrapporten, vil lejer modtage en fraflytningsafregning som indeholder oplysninger, og en opgørelse over lejers eventuelle husleje restance, tilgodehavende depositum og pris for den eventuelle istandsættelse af lejemålet, jf. fraflytningsrapporten.

Fristen for at lejer skal modtage flytteafregningen/opgørelsen, er typisk i lejekontrakten § 11 aftalt til 6 uger efter fraflytningen. Hvis dette ikke fremgår af § 11 er fristen 14 dage.

Tilbagebetalingen af lejers tilgodehavender ved fraflytning sker 8 uger efter modtagelsen af underskrevet fraflytningsafregning.