

## Istandsættelse ved fraflytning



# Indhold

Istandsættelse ved fraflytning	3
Boligorganisationens vedligeholdelsesforpligtelse	4
En fraflytning i korte træk	5
Vedligeholdelses- og istandsættelsesordninger	6
A-ordning	7
B-ordning	8
Almindelig slid og ælde	9
Misligholdelse	10
Henvisninger	11

# Istandsættelse ved fraflytning

Denne pjece belyser forskellige problemstillinger ved fraflytningssyn. Pjecen tager udgangspunkt i de generelle bestemmelser i lovgivningen, og der skal desuden henvises til boligafdelingernes egne vedligeholdelsesreglementer, hvor specifikke uddybninger kan læses. Billedmaterialet er eksempler og bør derfor ikke opfattes som en facitliste til syn af fraflytningsboliger.

Pjecen henvender sig til alle ansatte, valgte i beboerdemokratiet og beboere.

Loft farvet af tobaksrøg. (Almindelig brug af det lejede)



# Boligorganisationens vedligeholdelsesforpligtelse

Udlejeren – boligorganisationen - skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Det betyder, at boligafdelingen afholder udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse af

- 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 forpligtelse.

Lejeren skal selv foretage vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler. Det kan dog aftales i vedligeholdelsesreglementet, at boligorganisationen også foretager dette.



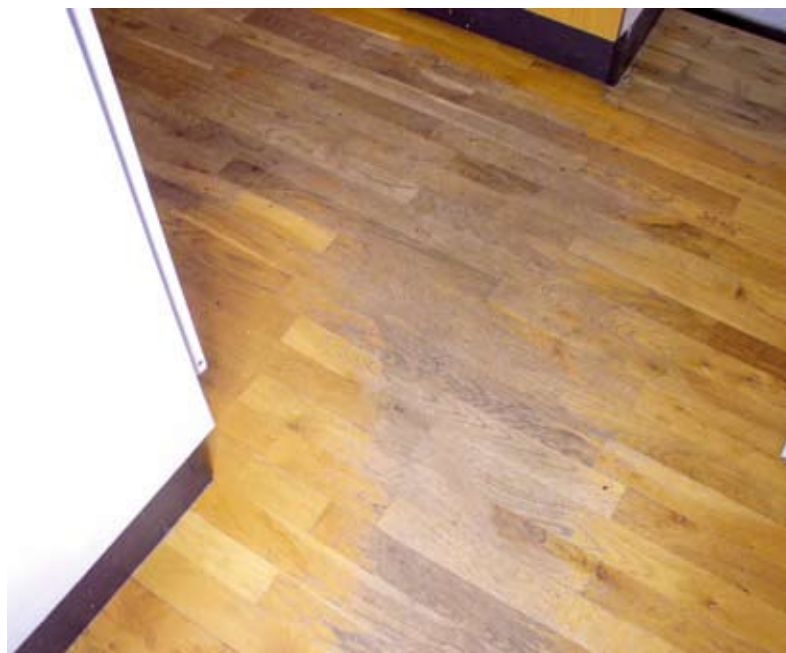
Elarbejde, som er ulovligt udført. (Misligholdelse – uforsvarlig adfærd)

## En fraflytning i korte træk

- Boligorganisationen indkalder skriftligt den fraflyttende lejer til syn af boligen med mindst 1 uges varsel. Parterne kan skriftligt aftale et kortere varsel.
- Boligorganisationen syner boligen senest 2 uger efter, at boligorganisationen er blevet bekendt med fraflytningen.
- En repræsentant fra boligorganisationen syner boligen og udarbejder en synsrapport.
- En repræsentant fra boligafdelingen kan være til stede, hvis boligafdelingen har taget beslutning om at deltage ved fraflytningssyn, og hvis fraflytteren er indforstået med det.
- Hvis fraflytteren er til stede ved synet, udleveres en kopi af synsrapporten til fraflytteren.
- 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 eller sendes til fraflytteren senest 2 uger efter synet af boligen. Fraflytterens anslåede andel skal fremgå, og herunder skal udgifterne til misligholdelse være tydeligt præciseret.
- Boligorganisationen skal sende den endelige opgørelse over udgifterne til fraflytteren uden unødigt forsinkelse. I praksis betyder det senest en måned efter afslutningen af istandsættelsesarbejdet.
- I den endelige opgørelse må fraflytterens andel af udgifterne ikke overstige oplysningerne fra overslaget med mere end 10%.

### Tvister

Opstår der uenighed mellem fraflytteren og boligorganisationen, kan hver af parterne indbringe afgørelsen for beboerklagenævnet.



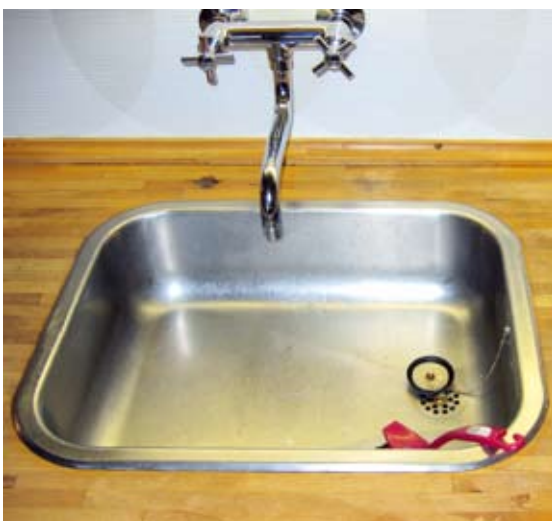
Afslidt lak i ganglinje og gulvet er blevet misfarvet. (Misligholdelse)

## Vedligeholdelses- og istandsættelsesordninger

De vedtagne regler om vedligeholdelse og istandsættelse af boligerne i boperioden fremgår af boligafdelingernes vedligeholdelsesreglementer, som lejerne skal have udleveret. Lejeren kan normalt frit vælge materialer og farver, så længe arbejdet er håndværksmæssigt korrekt udført og i en materialekvalitet, der er beskrevet i vedligeholdelsesreglementet. Begrænsninger bør kun omfatte karakteristiske og bevaringsværdige bygningsdele i afdelingens boliger (f.eks. stuklofter, vægpaneler og fyldingsdøre) samt særlige vægbehandlinger (f.eks. strukturmaling, hessian og fløjlstapeter).

Der er ikke i lovgivningen fastlagt præcise regler om boligens standard ved fraflytning. Men da der er tale om boliger, som med tiden præges af almindelig slid og ælde, kan det ikke i boligafdelingernes vedligeholdelsesreglementer kræves, at de afleveres i en bedre stand end ved indflytningen. Fraflytteren skal aflevere boligen tømt for indbo og i rengjort stand.

Hvis boligafdelingens vedligeholdelsesreglement bestemmer, at særlige farver på lofter, vægge og inventar skal være anvendt ved fraflytningen, bør boligafdelingen betale udgifterne til dette.



Køkkenbord i naturtræ trænger til vedligeholdelse evt. i form af slibning og oliebehandling. (Almindelig slid og ælde)

# A-ordning

Under A-ordningen skal lejerer i boperioden selv vedligeholde boligen med maling af lofter, tapetsering eller maling af vægge, træværk og radiatorer samt gulvbehandling.

Ved fraflytning betaler lejerer for, at boligorganisationen udfører en normalstandsættelse af boligen. Istandsættelsen kan undlades, hvor boligen fremtræder nyistandsat.

## Normalstandsættelsen omfatter nødvendig

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

Boligafdelingen betaler for eventuel afrensning af gammelt tapet.

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

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

## A-ordning med normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb)

En variant af A-ordningen er A-ordning med normalstandsættelsesbeløb. Under denne ordning modtager tilflytteren et normalstandsættelsesbeløb fra boligorganisationen, og tilflytteren skal derefter selv sørge for boligens normalstandsættelse efter de samme regler som A-ordningen i øvrigt.

Boligafdelingen og den fraflyttende lejer deles om udgifterne til dette normalstandsættelsesbeløb på samme måde som A-ordningen i øvrigt.

Tilflytteren foretager istandsættelsen efter at have overtaget boligen.



Borehuller. (Almindelig brug af det lejede)

## B-ordning

Under B-ordningen skal boligorganisationen i boperioden sørge for den nødvendige vedligeholdelse af boligen med maling af lofter, tapetsering eller maling af vægge, træværk og radiatorer samt gulvbehandling, sådan at boligen ikke forringes ud over almindelig 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 denne vedligeholdelseskonto. Lejeren tilrettelægger ofte selv denne vedligeholdelse, og boligorganisationen udbetaler et beløb fra vedligeholdelseskontoen til dækning af faktiske materiale- og håndvær-

kerudgifter. Der kan ikke udbetales til dækning af eget arbejde. Boligorganisationen kontrollerer og godkender arbejdet, når det er udført.

Ved fraflytning skal boligen ikke istandsættes – bortset fra eventuelt arbejde i forbindelse med misligholdelse.

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

Kradsemærker på dør. (Misligholdelse)





## Almindelig slid og ælde

I standard-vedligeholdelsesreglementerne fra Boligselskabernes Landsforening fremgår det, at boligen skal vedligeholdes så tit, at den ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Slid og ælde forekommer ved normal brug af boligen og hænger desuden sammen med boligafdelingens alder, boligtyperne, huslejeniveau og boligernes udstyr. Begrebet bør derfor være mere præcist defineret i den enkelte boligafdelings vedligeholdelsesreglement.

Tilkalket bedeværelse. (Misligholdelse – ekstraordinær rengøring)



# Misligholdelse

I Lov om leje af almene boliger er misligholdelse 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.

Manglende rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. der kræver ekstraordinær afrensning, kan desuden betragtes som misligholdelse.

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

## Fejlagtig brug

Fejlagtig brug kan f.eks. være en dør eller væg med klistermærker på.

## Fejlagtig vedligeholdelse

Fejlagtig vedligeholdelse kan f.eks. være vægmaling på træfodpaneler, gulv, el-kontakter m.v.

## Uforsvarlig adfærd

Uforsvarlig adfærd kan f.eks. være en dør brugt som målskive for dartpile eller ulovligt udført el-arbejde.

## Manglende vedligeholdelse

Manglende vedligeholdelse er ikke nødvendigvis det samme som misligholdelse. Men hvis der opstår skader eller forringelser på grund af manglende vedligeholdelse, skal den fraflyttende lejer betale udgifterne, uanset hvilken vedligeholdelsesordning boligafdelingen har.

Lejeren skal nemlig i tide sørge for, at den nødvendige vedligeholdelse bliver udført for at forebygge skader eller forringelser af det lejede.



Snavset skab. (Misligholdelse – ekstraordinær rengøring)

# Henvisninger

- Lov om leje af almene boliger
- Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger
- Vejledning om drift af almene boliger m.v.
- Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.
- Forslag til standard-vedligeholdelsesreglementer, udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening
- Boligafdelingernes vedligeholdelsesreglementer

Utraditionelt farvevalg, som er i orden, hvis det er håndværksmæssigt korrekt udført, og vedligeholdelsesreglementet tillader maling af trælåger.



