

# Jeg skal fraflytte mit lejemål. Hvad skal jeg være opmærksom på?

*Dette er en overordnet guide til dig, der skal fraflytte dit lejemål. Det kan nogle gange være uoverskueligt at finde ud af, i hvilken stand lejemålet skal tilbageleveres.*

*DIGURA har forsøgt at give dig et overblik over den juridiske proces.*



<b>Er din udlejer amatør eller professionel?</b>	<b>3</b>
Udlejer udlejer alene én beboelseslejlighed	3
Er der krav om indflytningssyn for amatørudlejere?	3
Er der krav om fraflytningssyn for amatørudlejere?	3
Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed	3
Er der krav om indflytningssyn for professionelle udlejere?	3
Er der krav om fraflytningssyn for professionelle udlejere?	4
<b>Fraflytningsdatoen</b>	<b>4</b>
<b>Krav til udlejers istandsættelseskrav</b>	<b>4</b>
<b>Hvad skal istandsættes, når du fraflytter?</b>	<b>5</b>
<b>Tidslinje over forløb med mangler</b>	<b>6</b>

## Er din udlejer amatør eller professionel?

Først og fremmest er det vigtigt at være bevidst om, hvorvidt din udlejer er amatørudlejer eller professionel udlejer. Dette afgøres ud fra, om din udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed. Hvis han kun udlejer én beboelseslejlighed, er han amatørudlejer.

Udlejer skal overholde nedenstående for at kunne rette istandsættelseskrav:

### Udlejer udlejer alene én beboelseslejlighed

#### *Er der krav om indflytningssyn for amatørudlejere?*

For såkaldte amatørudlejere, dvs. Udlejere med alene én beboelseslejlighed, gælder ved **indflytning**:

- Ingen pligt til at afholde indflytningssyn
- Ingen pligt til at udarbejde indflytningsrapport

#### *Er der krav om fraflytningssyn for amatørudlejere?*

For amatørudlejere gælder ved **fracflytning**:

- Kravene skal gøres gældende senest 14 dage efter fraflytning
- ingen pligt til at afholde fraflytningssyn
- Ingen pligt til at udlevere fraflytningsrapport

### Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed

#### *Er der krav om indflytningssyn for professionelle udlejere?*

For professionelle udlejere, dvs. Udlejere der udlejer mere end én beboelseslejlighed, gælder ved **indflytning**:

- 1) Udlejer skal afholde indflytningssyn i forbindelse med din indflytning
- 2) Du skal indkaldes til synet
- 3) Udlejer skal udarbejde en indflytningsrapport i forbindelse med indflytningssynet

- 4) Indflytningsrapporten skal udleveres til dig i forbindelse med indflytningssynet. **OBS:** Er du ikke til stede til synet eller vil du ikke underskrive, skal rapporten sendes til dig senest 14 dage efter indflytningssynet

### ***Er der krav om fraflytningssyn for professionelle udlejere?***

For professionelle udlejere gælder ved fraflytning:

- 1) Udlejer skal afholde fraflytningssyn senest 14 dage efter fraflytning
- 2) Der skal udarbejdes fraflytningsrapport i forbindelse med fraflytning
- 3) Fraflytningsrapport skal udleveres til dig ved fraflytningssynet. **OBS:** Hvis du ikke kan deltage i fraflytningssynet eller ikke ønsker at underskrive, skal fraflytningsrapporten sendes til dig senest 14 dage efter fraflytningssynet
- 4) Du skal indkaldes til fraflytningssyn med minimum 1 uges varsel  
OBS: Hvis du møder op med mindre 1 uges varsel, anses det i rets-

praksis som om, at du har accepteret et kortere varsel, hvilket ikke betyder, at udlejer mister sit krav  
Hvis udlejer ikke overholder ovenstående frister, mister udlejer sit krav på istandsættelse.

## **Fraflytningsdatoen**

Fraflytningsdatoen er den dato, hvor du overlader lejemålet til udlejer. Dette vil oftest være den dato, hvor nøglerne overgives til din udlejer, men den kan aftales andet med udlejer.

## **Krav til udlejers istandsættelseskrav**

For både professionelle og amatørudlejere gælder det, at kravene skal være udspecificerede. Det vil sige, at du skal kunne vide hvilke rum, udlejer mener, at der skal males i, og om det f.eks. både er vægge eller lofte. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at udlejer blot meddeler dig, at han vil have, at der skal males. Udlejeren kan således ikke nøjes med at angive, at lejemålet fremtræder misligholdt, og at det skal udbedres for lejerens regning. Er fraflytningsrapporten ikke tilstrække-

lig klar, risikerer udlejeren at miste sine krav på istandsættelse ved fraflytning, da udlejer dermed ikke lever op til kravene til behørig reklamation indenfor de angivne frister.

## Hvad skal istandsættes, når du fraflytter?

Når lejemålet fraflyttes, skal det afleveres i kontraktmæssig stand, herunder i en vedligeholdelsesstand, der opfylder den aftale, som du og udlejer har indgået i lejekontrakten.

Istandsættelsesbehovet ved fraflytning må dernæst opgøres på grundlag af en konkret vurdering. Det betyder, at behovet for vedligeholdelse principielt må vurderes rum for rum og flade for flade for de dele af det lejede, der er omfattet af den vedligeholdelsespligt, som I har aftalt. Samtidig må der skeles til, hvor lang tid du har boet i lejemålet. Har du overtaget pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse, skal du vedligeholde lejemålet med maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i lejeperioden, så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Under alle omstændigheder kan du aldrig tilpligtes at tilbagelevere det lejede i en bedre stand end den, hvori du overtog det lejede.

**Vigtigt:** Du kan ikke tilpligtes at tilbagelevere det lejede i en bedre stand end den, hvori du overtog det lejede.

Ved fraflytning må man ved en konkret vurdering søge at fastlægge omfanget af din pligt til istandsættelse. Der skal i den forbindelse foretages en sammenligning af lejemålets stand ved din indflytning og fraflytning.

### Få kigget fraflytningsopgørelsen igennem af ekspert

Det er ikke nogen hemmelighed, at det er meget kompliceret at vurdere sådanne fraflytningskrav, da der skal sammenlignes mange forskellige dokumenter, ligesom der skal tages hensyn til loven og retspraksis på området. Det er derfor altid en god idé at få kigget opgørelsen igennem af en ekspert på området.

# TIDLINJE OVER FORLØBET

1

## Lejeaftalen opsiges

I forbindelse med din eller udlejers opsigelse af lejeaftalen, vil du formentlig blive indkaldt til et fraflytningssyn. Dette er - som nævnt ovenfor - alene et krav for professionelle udlejere.

2

## Udlejer fremsætter sine istandsættelseskrav

Udlejer vil i kort efter din fraflytning skulle fremsætte sine krav. Disse skal fremsættes senest i forbindelse med fraflytningssynet eller senest 14 dage efter din udlejer er blevet bekendt med din fraflytning. Dette afhænger igen af, om din udlejer er amatør eller professionel.

3

## Du modtager opgørelse af depositum

Typisk efter cirka 6-8 uger vil din udlejer fremsende dig en flytteopgørelse, hvor han opgør hvad istandsættelseskravene har kostet. Han vil i den forbindelse fratække beløbet af dit depositum. Det er vigtigt, at du er opmærksom på, hvad din udlejer har medregnet i denne opgørelse.

**Kontakt DIGURA** ved den mindste tvivl.

Vi står altid til din rådighed, og det er bedre at være på den sikre side - det er jo dit hjem, det handler om.