

INDFLYTNING

Privat udlejning



Obligatorisk indflytningssyn:

- 1 Udlejere af **mindst 2** beboelseslejligheder skal indkalde indflyttende lejer til indflytningssyn.
- 2 Synet skal holdes i forbindelse med indflytningen.
- 3 Udlejer skal udarbejde en indflytningsrapport.
- 4 Hvis lejer kvitterer for modtagelsen af rapporten, skal den udleveres på synet, ellers sendes inden 14 dage.

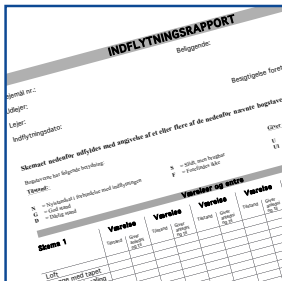
1 Indkaldelse

Reglerne om obligatorisk indflytningssyn gælder for lejemål indgået efter d. 1/7 2015. Antallet af lejligheder opgøres ved lejeaftalens indgåelse. Der gælder ikke særlige regler for hvornår og hvordan lejer skal indkaldes, men lejer skal indkaldes, således at lejer får mulighed for at deltage.

2 Syn

Synet skal fastslå boligens tilstand og eventuelle mangler, hvorfor det bør holdes så tæt på indflytningsdatoen som muligt. Typisk vil det være samtidigt med nøglernes udlevering.

Forbered fraflytningen ved indflytningen



3 Udfyldning af indflytningsrapporten

Indflytningsrapporten bør være detaljeret og indeholde alle mangler.

Det bør anføres hvornår der sidst er foretaget vedligeholdelse i det lejede, f.eks. hvornår er lejemålets vægge, lofter, karme og rør sidst malet mv.

Rapporten får afgørende betydning for lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning, da lejer ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Ministeriet for Udlændinge-, Integrations- og Bolig har udarbejdet en indflytningsrapport som kan anvendes eller bruges som inspiration.

Lejer kan inddrage beboerrepræsentationen i indflytningssynet og drage fordel af dens kendskab til ejendommen.

4 Udlevering af indflytningsrapporten

Hvis lejer deltager, skal kopi af rapporten udleveres til lejer på synet med mindre andet aftales, og aftalen ikke er til skade for lejer. Hvis lejer ikke vil kvittere for modtagelse eller ikke møder op, skal udlejer sende rapporten senest to uger efter. Udlejer kan i begge tilfælde sende rapporten på mail, hvis der er indgået aftale om digital kommunikation.

I ministeriets indflytningsrapport kvitterer lejer for **modtagelse**. I indflytningsrapporter som udlejere udfærdiger, gælder underskriften typisk for både **modtagelse og accept**. Her kan lejer vælge selv at skrive: *”Jeg kvitterer for **modtagelse** af rapporten, Lejer Lejersen.”*

Det er ikke et krav at lejer og udlejer bliver enige om rapporten. Pligten til at udarbejde rapporten påhviler udlejer, og den kan ses som udlejers forslag. Lejer kan kvittere for modtagelsen selv om lejer er uenig i rapportens indhold og straks fremsende sine tilføjelser. Se hvordan på sidste side.

Udlejer skal udarbejde rapporten efter Lejelovens § 9, og lejer efter § 14:

”Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejer, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejer har handlet svigagtigt.”



Manglende afholdelse af pligtmæssigt indflytningssyn

Udlejer mister retten til at fremsætte krav om almindelig istandsættelse ved fraflytning, hvis han ikke har holdt indflytningssyn, indkaldt den indflyttende lejer hertil, udarbejdet indflytningsrapport og udleveret denne til lejer jf. lejelovens § 9, stk. 2 og 3.

Krav som udspringer af misligholdelse; hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortabes ikke.

Er lejemålet i den stand som lejekontrakten beskriver?

Hvornår er malede flader, som vægge, lofter, rør og jern malet sidst?

Gulve: Malerpletter, ridser, mærker? Nedslidt lak, skidt under lakken?

Døre, lås og nøgler: Er de der alle sammen?

Ruder: Punkteret?

Hårde hvidevarer: Ridsede, fuldt brugbare, rengjorte?

Dyre installationer: Skabsarrangementer, køkkenbord mv.: ridser/hakker mv.

Badeværelse: Revner, borehuller i fliser? Kalkaflejringer, revner/ridser i håndvask / i wc-kumme? Afskalning af emalje på vask, wc-kumme og badekar?

Tilhørende have: Ordnet efter årstidens forhold?



Lejers reklamation over mangler ved indflytning

Udlejere som kun udlejer **1** beboelseslejlighed, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig, og enkeltværelser, har ikke pligt til at holde indflytningssyn.

I denne type lejemål må lejer sørge for:

- At notere fejl og mangler, som man ikke vil hæfte for ved fraflytningen.
- At tage kopi til sig selv og gemme kopien sammen med kontrakten.
- At sende listen til udlejer/ administrator inden for 14 dage fra lejemålets begyndelse både som almindeligt og anbefalet brev, for at dokumentere at det er sendt og hvornår,
- At tage billeder af lejemålets mangler og gerne relaterer dem til manglerne.

Brug f.eks. Ministeriet for Udlændinge-, Integrations- og Boligs indflytningsrapport hvis der er mange mangler.

Udlejer skal ikke godkende lejers mangelliste.

Huslejenævnets kompetence

Har lejer oplyst udlejer om mangler rettidigt, kan Huslejenævnet tage stilling til hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, og om manglerne skal udbedres nu.

