

Fraflytning



Bedre
boliger
for alle



KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

F 33 63 10 08

udlejningen@kab-bolig.dk

Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Åbningstider

Mandag - onsdag kl. 10.00 - 14.30

Torsdag kl. 10.00 - 18.00

Fredag kl. 10.00 - 12.00

Fredage er Udlejningen kun åben
for personlig henvendelse

Tak for denne gang

Vi håber, at du har været glad for din hidtidige bolig - og nu er på vej til en endnu bedre. Men vi ved, at meget skal falde på plads, for en flytning er sjældent uden problemer.

Med denne pjece vil vi hjælpe dig med nogle oplysninger, som kan være nyttige i forbindelse med flytningen fra din nuværende bolig. Der er måske ikke så meget nyt, hvis du har boet der i mange år og fulgt med i, hvad der er sket i boligafdelingen. Men kig alligevel pjecen igennem. Tingene udvikler sig hele tiden. Lovgivningen ændres, der skal administreres efter nye regler osv.

De grundlæggende regler om flytning fra en bolig i alment byggeri er ens i hele landet. Du pålægges visse pligter. Men reglerne sikrer også, at du behandles rimeligt og retfærdigt, og at du ikke får en urimelig regning efter flytningen, sådan som man kunne læse om det i aviserne før i tiden. Finder du alligevel grund til at klage, giver beboerklagenævnet dig en øget retssikkerhed. Det vender vi tilbage til.

Hvad kan du bruge denne pjece til?

I pjecen prøver vi at føre dig gennem forløbet af din fraflytning fra start til slut. Du kan bruge den til at få et overblik over, hvad der skal ske i den kommende tid. Eller du kan bruge den til at slå op i, hvis der er noget, du vil vide mere om.

Der er ikke plads til alle detaljer, og der kan være specielle forhold omkring netop din fraflytning. I den efterfølgende gennemgang vil du kunne se, hvor det er mest nærliggende at få yderligere hjælp eller oplysninger.

Hvad skal der ske i den kommende tid?

Efter kontakt med Udlejningen i KAB er din lejlighed nu sagt op, der er aftalt fraflytningsdato, og du har fået bekræftelse herpå fra Udlejningen.

Herefter sker følgende:

a. Genudlejningen af boligen er gået i gang

Der er en opsigelsesfrist på 3 måneder til den 1. i en måned. I denne periode hæfter du for husleje m.m. på sædvanlig

måde. Når du har opsagt boligen, sender Udlejningen besked om det til ejendoms-kontoret i din boligafdeling.

b. Boligsøgende kommer på besøg for at se boligen

Når genudlejningen af din bolig går i gang, sender Udlejningen tilbud om besigtigelse af din bolig til et antal mennesker, der står på venteliste. Der afsættes typisk 1 time sidst på eftermiddagen, og du har pligt til at være hjemme og give adgang til din bolig, når den besøgende kan fremvise brev fra KAB om besigtigelsen.

Hvis du af en eller anden vigtig grund ikke kan være hjemme på tidspunktet for besigtigelsen, bedes du straks kontakte Udlejningen i KAB.

Der skal typisk inviteres et vist antal boligsøgende til besigtigelsen for at få udlejet boligen, da mange erfaringsmæssigt bliver væk. Men det kan ske, at flere møder op, så du pludselig får mange gæster. Tag godt imod dem alligevel. Det er sikkert også i din interesse, at boligen lejes ud i første omgang, så der ikke skal planlægges flere besigtigelser.

c. Bestil fraflytningssyn 14 dage før flytningen

Senest 14 dage før flytningen skal du kontakte ejendomskontoret for at få aftalt tidspunkt for et fraflytningssyn, hvor ved-

ligeholdelsesstanden i din bolig bliver gennemgået. Det er lettest både for dig og ejendomskontoret, hvis du henvender dig i god tid. Hvis du glemmer det, vil ejendomskontoret med 7 dages varsel meddele dig et tidspunkt, hvor fraflytningssynet skal gennemføres.

Hvis det viser sig, at du ikke kan være tilstede på det planlagte tidspunkt, bør du straks henvende dig til ejendomskontoret. Hvis du og ejendomskontoret sammen finder et nyt tidspunkt, der ligger mindre end 7 dage fremme (varslingsfristen), vil du blive bedt om at skrive under på, at du er indforstået med det.

Fraflytningssynet er både praktisk og juridisk en vigtig del af flytteprocessen, både for dig og din boligafdeling. Der er derfor knyttet en del formaliteter til synet, som vi kommer nærmere ind på i et senere afsnit.

d. Tilbud om Servicetjek

I boligorganisationer i KAB's administrationsområde tilbydes alle fraflyttere et Servicetjek i god tid, før de flytter. I de 10 boligorganisationer, der tidligere var administreret af AKB, findes et tilsvarende Servicetjek. Som beboer skal du dog selv kontakte ejendomskontoret, hvis du ønsker et Servicetjek.

Får du tilbudt en anden bolig i en af de 10 AKB-boligorganisationer, bliver du auto-



matisk indkaldt til et Servicetjek, hvis din flytning skyldes boligbytte eller intern flytning i den samme boligorganisation. Herved kan det oplyses overfor fraflytteren, om der må påregnes istandsættelsesomkostninger, som ikke dækkes af afdelingens midler, det indbetalte indskud med mere.

Servicetjek erstatter ikke det lovbestemte fraflytningssyn. Det er et tilbud/krav, som man skal benytte, så man i god tid får en idé om, hvilke vedligeholdelsesarbejder, det måske kan betale sig selv at gennemføre for at spare senere håndværkerregninger.

I forbindelse med Servicetjek gives ingen bindende tilsagn om, hvad der skal eller

ikke skal gøres i boligen. Alene oplysninger og gode råd.

Hvis din afdeling har vedligeholdelsesordning B med vedligeholdelseskonto, skal du være opmærksom på, at du ikke kan disponere over kontoen efter den dag, du opsagde lejemålet.

e. Istandsættelse ved fraflytningen

Der gælder forskellige regler afhængigt af, om man har vedligeholdelsesordning A eller B. Hvis du er i tvivl, så se det seneste vedligeholdelsesreglement. Det står desuden i det brev, du modtager fra KAB ved opsigelsen af lejemålet. Der kan være skiftet vedligeholdelsesordning i afdelingen, siden du flyttede ind. Det er det nyeste vedligeholdelsesreglement, der gælder ved din fraflytning. Noget er



fælles, uanset om du har A- eller B-ordning (eller eventuelt den sjældne A-NI ordning).

Fælles for alle vedligeholdelsesordninger

Du hæfter ved fraflytning for misligholdelse. Misligholdelse er, hvis noget i boligen er ødelagt på grund af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller ufor-svarlig adfærd. Det er dig som fraflytter, som afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse.

Der kan også være særlige retningslinjer i afdelingens vedligeholdelsesreglement,

som påbyder, at fraflytter i sin boperiode skal følge bestemte anvisninger for vedligeholdelsen. Hvis det ikke er sket, hæfter fraflytteren også herfor.

Du skal også aflevere din bolig i pænt rengjort stand. Vinduerne skal være pudset, paneler, døre og fliser vasket af, gulve vasket, køkkenskabe, toilet og vaske skal være rengjort. Det samme gælder komfur, emhætte og lignende. Kravet er almindelig god rengøring. Ellers må du betale for, at det bliver gjort.

Endelig kan du via råderetsreglerne have gennemført ændringer i boligen, som skal retableres ved fraflytning. Her gælder det råderetsreglement, der var i kraft, da ændringerne blev gennemført. Hvis du er i tvivl, så spørg på ejendomskontoret.

Særligt om A-ordningen

Ved A-ordningen er det beboeren selv, der afholder udgifterne til den indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af lofter og vægge samt rengøring efter håndværkere. Normalstandsættel-

se kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Normalistandsættelsen betales af fraflytteren, men udgiften aftrappes og overtages af boligafdelingen i takt med den tid, man har boet i boligen, typisk med 1 % om måneden. Hvis du har boet i din bolig i 5 år, betaler du således selv kun 40 % af normalistandsættelsen. Men procentsatsen kan være en anden i din afdeling, og den fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Fraflytning skal normalt ske senest 14 dage, før lejekontrakten udløber, da afdelingen skal have tid til at istandsætte boligen, inden den nye beboer flytter ind. Der kan eventuelt være anden fraflytningsfrist i din lejekontrakt.

Hvis du har boet med (den sjældne) A-NI ordning, blev boligen ikke istandsat, da du flyttede ind, men du fik stillet et beløb til normalistandsættelse til rådighed til selv at gøre det. Ved fraflytning skal man betale NI-beløbet, men afdelingen overtager også gradvis denne udgift i takt med bo-periodens længde.

Særligt om B-ordningen

Afdelingen sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbe-

handling. Udgifterne afholdes over boligens vedligeholdelseskonto. Vedligeholdelse udføres efter beboerens eller afdelingens ønske, når udgifterne kan dækkes af vedligeholdelseskontoen.

Boligen istandsættes ikke ved fraflytning. Og når boligen er opsagt, kan beboeren ikke længere disponere over vedligeholdelseskontoen. Som for A-ordningen gælder, at beboeren skal afholde alle udgifter til misligholdelse.

f. Synet ved fraflytningen

Når lejligheden er tømt og rengjort, skal det aftalte fraflytningssyn gennemføres. Lovgivningen siger, at det skal gennemføres senest 2 uger efter, at udlejerens er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, og det finder ofte sted på fraflytningdagen. Fraflytteren skal indkaldes skriftligt til at deltage i synet med mindst 1 uges varsel. Der kan dog aftales en kortere frist, som nævnt tidligere under pkt. c.

Fraflytningssynet gennemføres af en særligt uddannet ejendomsfunktionær. KAB har udarbejdet en manual, Synshåndbogen, som gør det klart, hvad der eventuelt er misligholdelse, og derfor skal betales af beboeren. Før i tiden kunne man i aviserne læse om voldsomme fraflytningsregninger, hvor en beboer måtte betale urimeligt for istandsættelse af en bolig, der var ganske velholdt.



I Synshåndbogen slås det fast, at noget skal være ødelagt, og at det er sket ved, at beboeren har brugt det forkert, har vedligeholdt det forkert eller har opført sig uforsvarligt. Først da er der tale om misligholdelse, som beboeren skal betale. I denne forbindelse skal man være opmærksom på, at afdelingens vedligeholdelsesreglement kan indeholde særlige regler om f.eks. valg af maling og gulvlak.

Ved fraflytning skal lejligheden afleveres i rengjort stand. Såfremt der er behov for ekstra rengøring af f.eks. hårde hvi-

devarer, badeværelse m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften til rengøring skal afholdes af fraflytter.

Se specielt afsnittet om særlige regler for indvendig vedligeholdelse. Der kan også være tale om misligholdelse, hvis man ikke har fulgt disse anvisninger.

Ved synet vurderes også, hvad der skal istandsættes som led i normalistandsættelsen, hvis man har A-ordning. Udgangspunktet er det niveau, som er beskrevet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Hvis man selv for nylig har ordnet lofter og vægge på en håndværksmæssigt forsvarlig måde, eller de i øvrigt fremtræder som nyistandsat, skal de ikke nødvendigvis males igen.

Resultatet af synet nedfældes i en særlig synsrapport, hvor det klart skal fremgå, hvad der er misligholdelse. Misligholdte ting vil normalt også blive fotograferet, så der foreligger dokumentation, hvis parterne senere skulle blive uenige.

Hvis man flytter med A-ordning, vil omfanget af normalistandsættelsen også fremgå af synsrapporten.

Fraflytter bliver bedt om at underskrive rapporten og får en kopi udleveret. Senest 2 uger efter synet skal man have skriftlig besked om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og fraflytterens andel heraf. Fraflytterens samlede andel af den anslåede udgift må ikke overskrides med mere end 10 %, når den endelige flytteafregning finder sted.

g. Den endelige flytteopgørelse

Nogen tid efter din flytning modtager du den endelige flytteafregning fra Huslejegruppen, efter at ejendomskontoret og KAB har modtaget eventuelle håndværkerregninger m.m. Kun i få tilfælde går der mere end 3-4 uger, og ofte går det endnu hurtigere.

Det opgøres, hvad du har til gode i form af f.eks. indskud og forudbetalt husleje. Hvis du i boperioden har gjort brug af råderetten og endnu har ret til godtgørelse, fremgår det også af flytteopgørelsen. Og det modregnes, hvad du skal betale for f.eks. varme, vand, eventuel misligholdelse og andel af normalistandsættelsen. Et eventuelt overskydende beløb i din favør vedlægges i check.

Spørg hvis du er i tvivl

Du er altid velkommen til at kontakte ejendomskontoret eller den afdeling i KAB, der har med det pågældende spørgsmål at gøre. Måske kender du også en i afdelingsbestyrelsen, der kan hjælpe dig.

Tag også kontakt, hvis du af en eller anden grund føler dig dårligt behandlet. Måske kan problemet klares med en samtale og uden større sværds slag.

Hvis du vil klage over noget

Så beder vi dig skrive et brev til KAB. Vi er nødt til at have skriftlig dokumentation. Du vil i løbet af få dage få svar fra KAB. Ender det med, at du stadig er utilfreds, har du mulighed for at indbringe sagen for beboerklagenævnet i din kommune.

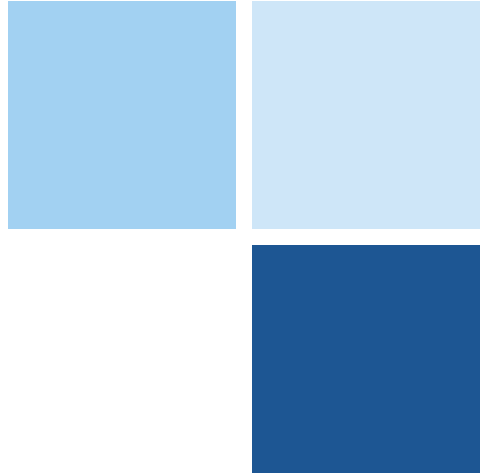
Når en beboer flytter, skal hele den lovbestemte procedure omkring fraflytning overholdes (indkaldelse til syn, udfærdigelse af synsrapport osv.). Nævnet kan

tage stilling til, om reglerne er overholdt, og det kan også bedømme, om boligorganisationens vurdering af, hvad der er misligholdelse og normalistandsættelse, er korrekt.

Indbringelsen af en sag for beboerklagenævnet i din kommune skal også være skriftlig.

Vi håber, at hele din flytning forløber godt

Vi vil i hvert fald gøre vores bedste både på ejendomskontoret og i KAB - måske ses vi igen en dag.



Revideret marts 2012

Layout: Susanne Grenaae
Fotos: Thomas Brolyng Steen,
Annette Sadolin og Colourbox
Tryk: Litotryk A/S
Oplag: 3.500



Bedre
boliger
for alle



KAB • Vester Voldgade 17 • 1552 København V • T 33 63 10 00 • F 33 63 10 08
udlejningen@kab-bolig.dk • www.kab-bolig.dk