

## NÅR DU FLYTTER IND: HUSK AT DOKUMENTERE

***En god fraflytning starter ved din indflytning! Udlejer skal indkalde til indflytningssyn og lave rapport. Du har 14 dages indsigelsesfrist. Skriv og fotografer!***

### **Lejemålets tilstand ved indflytning**

Allerede når du underskriver en lejekontrakt, skal du i gang med at udøve dine lejerettigheder. Selv om du står i flytterod til halsen er det vigtigt, at du får dokumenteret dit nye lejemåls stand. Ved stand menes både mangler som fx et manglende dørtrin og lejemålets generelle tilstand. Det kan fx være en konstatering af, hvornår der sidst er malet i lejligheden. Det er ligeså vigtigt at foretage en gennemgang af lejemålets stand ved indflytning, som det er ved fraflytning. Det er en almindeligt forekommende forglemmelse, at man i glæden over at have fået et lejemål kun får dokumenteret konkrete mangler - og ikke selve standen af lejemålet. Ordentlig dokumentation er med til at forhindre konflikter om istandsættelse ved en fraflytningssituation, der mange gange kan ligge år ude i fremtiden.

### **Obligatorisk indflytningssyn**

Udlejere, der udlejer mere end én lejlighed, har i dag pligt til at afholde indflytningssyn. Reglerne gælder for lejeaftaler indgået efter 1. juli 2015. Udlejere, der udlejer én lejlighed, et værelse, eller som fremlejer en lejlighed, har ikke pligt til at afholde et syn. Men det er fortsat lige vigtigt, at lejemålets stand bliver fastslået for at forhindre konflikter ved fraflytning.

### **Udlejer indkalder og skriver rapport**

Hvor der skal afholdes syn, er det udlejers pligt at indkalde hertil. Synet skal afholdes i forbindelse med indflytning. Det betyder, at det skal afholdes så tæt på den faktiske indflytning som muligt. Hvis lejer deltager på synet, skal rapporten udleveres på synet, ellers skal den sendes til lejer senest 2 uger efter afholdelsen af syn. Rapporten skal indeholde en beskrivelse af eventuelle mangler i lejemålet og samtidig en beskrivelse af den generelle tilstand. Man kan evt. vedlægge fotodokumentation til rapporten. Pligten til at udarbejde rapporten påhviler udlejer, hvorfor det er udlejer, der i sidste ende bestemmer, hvad den skal indeholde. Rapporten kræver ikke enighed mellem lejer og udlejer. Derfor er lejers underskrift heller ikke en tilkendegivelse af, at man er enig i indholdet. Såfremt udlejer, der har pligt til at afholde syn, ikke afholder dette eller udleverer rapporten, mister han retten til at stille krav om almindelig istandsættelse ved fraflytning. Det betyder, at man som lejer alene hæfter for krav, der udspringer af misligholdelse.

### **14 dages reklamationsret**

Lejer har ret til, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, at påberåbe sig en mangel eller en anderledes beskrivelse af lejemålets stand. Denne ret gælder overfor alle typer af udlejere. Vær opmærksom på, at fristen kan begynde før din faktiske indflytning. Det er dig som lejer, der skal bevise, at du rettidigt har fremsendt en mangelliste til udlejer. Vi anbefaler derfor, at du gør det skriftligt. Hvis du påberåber dig en mangel eller en anden beskrivelse end hvad der fremgår af indflytningsrapporten, er det vigtigt, at du sikrer dig bevis for at manglen består, fx ved at medsende fotodokumentation til udlejer. Hvis du ønsker, at udlejer i forbindelse med din indflytning skal udbedre en konkret mangel, skal den også med på mangellisten.

### **Ved uenighed**

Er der tvist om konkrete mangler i lejemålet ved lejeforholdets begyndelse, kan man indbringe sagen for huslejenævnet. Dermed kan nævnets afgørelse betyde en ændring af indflytningsrapporten. Nævnet vil i sådan en situation også tage stilling til den faktiske tilstand af lejemålet.

***Så husk, at en god fraflytning allerede starter ved din indflytning.***