



Info til boliglejere

Kontraktforhold

Som boliglejer hos DSB har du en række rettigheder og forpligtigelser, du skal være opmærksom på.

Vi har her på siden samlet et overblik over de spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med leje af DSB's boliglejemål.

Indflytningssyn

Det er vigtigt, at du deltager i indflytningssynet, så du er med til at vurdere boligens stand sammen med vores bygningsforvalter.

I gennemgår sammen boligen og der bliver lavet en indflytningsrapport, som beskriver hvilken stand boligen er i, når du overtager den. Du får rapporten og nøgler udleveret på dagen.

Hvis du efter din indflytning bliver i tvivl om noget i indflytningsrapporten eller mener, at der skal ændres noget, skal du kontakte DSB Ejendomme hurtigst muligt og senest inden for 14 dage efter indflytningssynet.

I din lejekontrakt kan du læse, hvilken stand din bolig skal være i, når du overtager den.

Overtager du boligen 'istandsat', er vægge, træværk og lofter nymalede. Gulvene er nylakerede, og boligen er rengjort. Den er ikke 'moderniseret', dvs. den har ikke nødvendigvis helt nyt køkken eller bad.

Overtager du boligen, 'som besat' eller med 'løbende vedligeholdelse', betyder det, at den ikke er 'istandsat'. Vægge, træværk og lofter er således ikke nødvendigvis nymalede.

Vores bygningsforvalter vil tage billeder af boligen ved indflytningssynet, og vi opbevarer disse billeder, så de kan bruges, når du flytter.

Du er også meget velkommen til selv at tage dine egne billeder, så du ikke senere bliver i tvivl om, hvordan boligen så ud, da du flyttede ind. Billederne skal tages inden der sættes møbler ind, eller ændres på boligens udseende.

Tilmelding af el

Du er ansvarlig for at tilmelde dig elforsyningen til boligen. Du kan også give bygningsforvalteren fuldmagt til at tilmelde dig til el i forbindelse med indflytningssynet.

Dokumentation for din tilmelding hos et elselskab skal straks sendes til DSB Ejendomme.

Boligsikring

Boligsikring kaldes også for boligstøtte og boligydelse, alt efter i hvilken sammenhæng støtten tildeles. Du kan søge om boligstøtte, når du bor til leje og visse betingelser er opfyldt.

Læs mere om reglerne for at få boligstøtte, på hjemmesiden: borger.dk/boligstoette, eller kontakt Udbetaling Danmark:



Hvor meget kan du få i boligstøtte?

Du skal bo i en bolig med eget køkken for at få boligstøtte. Hvor meget du kan få afhænger bl.a. af:

- Hvad du betaler i husleje
- Hvor stor boligen er
- Hvor mange I bor sammen
- Din/jeres samlede indkomst og formue

Har du spørgsmål om boligstøtte, kan du få hjælp på borger.dk/boligstoette - her kan du:

- Beregne og søge boligstøtte
- Oplyse om ændringer i din indkomst
- Læse om boligstøtte og få svar på en række spørgsmål

Fra den 1. marts 2013 er det Udbetaling Danmark, der udbetaler boligstøtte til dig. Derfor er det Udbetaling Danmark og ikke din kommune, du skal kontakte, hvis du har spørgsmål om boligstøtte. Du kan kontakte dem på 70 12 80 63 .

Fremleje

Som lejer har du mulighed for at fremleje din bolig. Dog er der nogle betingelser, som skal være opfyldt:

- Hvis du overvejer at fremleje, skal du have godkendelse fra DSB Ejendomme
- Du skal kunne dokumentere, at din fremleje er midlertidig og skyldes sygdom, forretningsrejse, udstationering, studieophold eller lignende
- Fremlejeperioden må højst være 2 år i en sammenhængende periode
- Du skal selv udarbejde en skriftlig fremlejekontrakt med din lejer. Husk at sende en kopi af kontrakten til os, inden fremlejeperioden begynder
- Du kan også fremleje din bolig delvist, det vil sige leje et eller flere værelser ud og selv bo i resten af boligen. Dog må du i dette tilfælde højst fremleje halvdelen af boligens beboelsesrum
- Før du indgår en fremlejekontrakt, skal du orientere os om, at du vil fremleje
- Det er også vigtigt, at du fortæller din fremlejetager, at det ikke er muligt at overtage boligen efter fremlejeperiodens udløb – selvom du vælger ikke at flytte tilbage
- Hvis du overvejer at udleje via fx Airbnb – uanset perioden, skal du have godkendelse fra DSB Ejendomme. Ellers er der tale om ulovlig fremleje, og du kan risikere, at vi ophæver din lejekontrakt

Lejer beholder ansvaret.

Endelig er det stadig dig, selvom du har fremlejet din bolig, som har ansvaret for, at lejen bliver betalt, at regler overholdes, og at boligen ikke vanrøgtes eller misligholdes.

Vi anbefaler, at du selv sørger for at betale lejen og lader din fremlejer indbetale direkte til dig, så du sikrer dig, at lejen bliver betalt til tiden hver måned.

Med andre ord er det dig, der står til ansvar over for os, og ikke din fremlejetager.

Opsigelse



Der er normalt tre måneders opsigelsesvarsel på din bolig. Det betyder, at du hæfter for lejen i tre måneder, efter boligen er opsagt. Det gælder, uanset om du flytter fra boligen før selve opsigelsesvarslets udløb. Oplyser du os om, at du ønsker at fraflytte før opsigelsesvarslets udløb, vil vi selvfølgelig forsøge at genudleje boligen, inden de tre måneder er gået.

Det står i din lejekontrakt, præcis hvor lang tids opsigelse, du har på din bolig.

Sådan opsiges du din bolig

Du kan opsiges din bolig ved at sende en mail til ejendomme@dsb.dk og du kan også sende en skriftlig opsigelse til DSB Ejendomme. Du skal oplyse dit lejeaftalenummer, som fremgår af breve fra os eller af lejeopkrævningen, dine kontaktoplysninger (mail-adresse og telefonnummer) samt din nye adresse.

Din opsigelse skal være modtaget hos os senest den første hverdag i en måned inden kontortids ophør kl. 16.00, for at opsigelsesvarslet kan beregnes fra og med samme dato. Er den efterfølgende dag en helligdag, skal din opsigelse dog være modtaget hos os seneste sidste hverdag i den foregående måned inden kontortids ophør kl. 16.00.

Fraflytning

Når vi har modtaget din opsigelse, bekræfter vi den over for dig i et brev eller på mail. Efter din opsigelse vil vi efterfølgende sende indkaldelse til et flyttesyn. Flyttesynet kan først gennemføres, når du er fraflyttet boligen. Det vil sige, at hele boligen skal være tømt og rengjort.

Ved flyttesynet gennemgår bygningsforvalteren boligen og udfylder en flytterapport. Når flytterapporten er udfyldt, får du et eksemplar. Både du og bygningsforvalteren skriver under på rapporten.

Indsigelse

Hvis du ikke er enige om omfanget af din istandsættelsespligt, kan huslejenævnet på din eller DSB Ejendommens anmodning træffe afgørelse om omfanget af din istandsættelsespligt.

Flytteafregning

En flytteafregning indeholder en opgørelse over det økonomiske mellemværende mellem dig og DSB Ejendomme, blandt andet af dit depositum og istandsættelse af lejemålet. Derudover tilbageholdes ofte et mindre beløb til afregning af varme og vand, hvis du er blevet opkrævet aconto i lejeperioden, og som først kan opgøres, når det næste varme og vandregnskab foreligger fra leverandøren.

Skal der ikke udføres arbejder i din bolig, vil du få en flytteafregning ca. 3-4 uger fra den dato, hvor du ikke længere hæfter for at betale husleje.

Skal der udføres istandsættelsesarbejder i boligen, vil der gå nogen tid, inden arbejderne er udført, og inden vi har modtaget regningerne fra håndværkerne. Derfor vil du typisk få flytteafregningen ca. 3 uger efter færdiggørelsen af arbejderne.

Er du uenig i din flytteafregning, skal du kontakte os skriftligt.

Istandsættelsespligt ved fraflytning

I din lejekontrakt kan du læse, om du har pligt til at istandsætte boligen, når du flytter. Omfanget af arbejdet afhænger typisk af, hvornår din lejeaftale er indgået.



Hvis lejeaftalen er indgået før 1. juli 2015, skal du normalt aflevere lejemålet i samme stand, som da du overtog det. Det betyder almindeligvis, at du ved fraflytning enten skal aflevere lejemålet som beset eller nyistandsat.

Hvis lejeaftalen er indgået efter 1. juli 2015, skal du betale for malerarbejde og lakering af gulve, hvis det er afkrydset i din lejekontrakt, at du har den indvendige vedligeholdelse, og hvis det bliver vurderet ved fraflytning, at vedligeholdelse er påkrævet. Det er påkrævet, når det er nødvendigt for at bringe lejemålet tilbage til god vedligeholdet stand.

Hvis din bolig er misligholdt ved fraflytning

Du skal altid, og uden fradrag, betale for istandsættelsesarbejder, der skyldes misligholdelse af lejemålet.

Misligholdelse er typisk skader som opstår, hvis:

- Der har været røget i boligen, så der skal anvendes nikotinspærre inden maling
- Boligen er vedligeholdet forkert, fx arbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt
- Løbende maler- og gulvarbejder er ikke blevet udført, selvom lejer har været forpligtet til løbende at foretage indvendig vedligeholdelse, typisk hvert 4-5 år
- Der er udvist forkert adfærd, f.eks. lavet huller i vægge og mærker på gulve
- DSB Ejendomme ikke er blevet informeret om opståede skader eller om behovet for, at DSB Ejendomme foretager vedligeholdelsesarbejder

Genudlejning af boligen

Potentielle nye lejere skal have mulighed for at bese din bolig, inden du flytter. Derfor har vi brug for din hjælp til fremvisning.

I den forbindelse gør vi opmærksom på, at det telefonnummer, du oplyser i forbindelse med din opsigelse, videregives til mulige ansøgere.

Vedligeholdelsesforpligtelser

Indvendig vedligeholdelse

Du har den indvendige vedligeholdelsespligt, hvilket betyder, at du skal sørge for, at boligens vægge, lofter og træværk bliver malet og gulve lakeret så ofte, at din bolig altid fremtræder vel vedligeholdt.

Generelt antages, at en bolig skal males og gulve lakeres ca. hver 4-5. år for at være velvedligeholdt.

Er der sket en skade i din bolig, som du er skyld i pga. forkert brug eller misligholdelse, skal du selv betale for udbedringen.

Opstår en akutskade indberettes dette til DSB Ejendomme uden ophold, på døgntelefon 33 53 33 53, og uanset årsag til skaden. Akutskader definerer vi som:

- En skade, der ikke kan afvente en udbedring eller begrænsning
- En skade, hvor der er fare for lejers/lejernes sikkerhed
- En skade, som vil vokse i omfang og udgift, hvis den ikke udbedres øjeblikkeligt

Hvem betaler vedligeholdelsesarbejder?



I tabellen herunder kan du læse, om det er dig eller DSB Ejendomme, der betaler for vedligeholdelsesopgaver afhængig af, hvilken vedligeholdelsespligt du har.

SITUATION	UDVIDET VEDLIGEHOLDELSESPLIGT (BETALER)	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSESPLIGT (BETALER)
Afløb i køkken og bad ud til faldstamme	Lejeren	Lejeren
Termostatventiler	Lejeren	Udlejeren
Reparation af haner og pakninger	Lejeren	Udlejeren
Cisterner, der løber (ny pakning)	Lejeren	Udlejeren
Defekt cisterne i øvrigt	Lejeren	Udlejeren
Udskiftning af haner	Udlejeren	Udlejeren
Punkterede termoruder	Lejeren	Udlejeren
Ituslåede ruder	Lejeren	Udlejeren
Alle låse i boligen	Lejeren	Lejeren
Håndtag, lukke- og låsemekanismer til døre og vinduer: udskiftning / reparation	Lejeren	Lejeren
Kontakter og gashaner	Lejeren	Udlejeren
Revnet håndvask / toiletskål	Lejeren	Udlejeren

Udvendig vedligeholdelse

Som udgangspunkt er det DSB Ejendomme, som har den udvendige vedligeholdelsespligt, medmindre der er aftalt andet, eksempelvis udvidet vedligeholdelsespligt.

Gode råd om forebyggelse af skimmelsvamp

- Luft ud 2-3 gange dagligt i 10 min. ad gangen, lad være med at slukke radiatorerne imens
- Hold eventuelle luft- og spalteventiler i vinduer og ydervægge åbne
- Tør kondensvand af vinduer, særligt i kolde perioder
- Lad være med at stille møbler tæt op ad ydervægge
- Brug emhætten, når du laver mad og brug så vidt muligt låg til gryderne
- Hold døren lukket til badeværelset, når du er i bad, tør vandet op bagefter og luft godt ud
- Hold udsugningsarmaturer i køkken og bad åbne og rene
- Undgå at tørre tøj i boligen
- Hold boligen ren
- Hold en mindstetemperatur på 18 grader, men gerne 20-22 grader
- Husk at lufte ekstra meget ud, når fyringssæsonen starter

Vær opmærksom på, at jo flere personer, der bor i boligen, jo mere skal der luftes ud.



Forbedringer (Råderet efter Lejelovens §62a og b)

I lejeloven er der fastsat regler om din mulighed som lejer for at udføre individuelle forbedringer i din bolig, og til at modtage en godtgørelse ved fraflytning hvis du flytter inden 11 år efter færdiggørelsen af forbedringen. Også kaldt den individuelle råderet.

Det gælder dog, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, de nye bygningsdele og installationer skal have mindst samme kvalitet som de erstattede - og loven skal naturligvis overholdes. Når loven skal overholdes, gælder det både bygningsreglementer, lokalplaner og lignende. F.eks. tillader nogle kommuner kun, at man opsætter markiser i bestemte farver og lignende.

DSB Ejendomme kan kræve sikkerhed for, at du kan dække eventuelle skader, f.eks. ved at tegne en ansvarsforsikring, eller indbetale et depot så længe arbejdet pågår.

Du kan bl.a. søge om følgende forbedringer:

- Nyt eller forbedret bad, wc og køkken. Du må også skifte de hårde hvidevarer, der i forvejen hører til boligen
- Energibesparende foranstaltninger, for eksempel forsatsruder og termostatventiler
- Ressourcebesparende arbejder i øvrigt, for eksempel blandingsbatterier
- Tekniske installationer, herunder elinstallationer

Noget arbejde må kun udføres af autoriserede håndværkere, og andre steder sættes der byggetekniske grænser for, hvad der kan lade sig gøre.

F.eks. er der stor forskel på de fysiske rammer i vores enkelte boliger, derfor er der også forskel på, hvad der kan lade sig gøre. Måske bor du i en bolig, hvor de elektriske installationer sætter grænser for hvad du kan. Også forhold omkring vand og afløb kan sætte nogle tekniske begrænsninger.

DSB Ejendomme skal have en skriftlig ansøgning, før du går i gang. Du skal beskrive forbedringsarbejderne, og hvad de vil koste. DSB Ejendomme skal svare inden 6 uger.

Hvis du ikke overholder pligten til at på forhånd at anmelde og indhente godkendelse til installationen/forbedringen til DSB Ejendomme, mister du retten til at få godtgørelse.

Du skal, før arbejdet går i gang, sørge for at få byggetilladelse eller anmelde ændringerne til bygningsmyndighederne, hvor det kræves. Udgifter herfor betales af dig.

DSB Ejendomme kan fratække værdien af de installationer og bygningsdele som du skifter ud. i godtgørelsen. Du bør derfor forinden aftale med DSB Ejendomme, hvor meget der skal trækkes fra.

DSB Ejendomme kan nægte at give dig lov til at udføre arbejdet, hvis der er særligt vægtige grunde. Det kan være luksusprægende eller særligt energiforbrugende arbejder samt arbejder, som ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare. Også arbejder der ikke står i et rimeligt forhold til værdien af lejemålet, eller som efter et samlet skøn vil blive af ringe kvalitet.



DSB Ejendommens afslag skal være skriftligt og oplyse, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod og grunden til det.

Når forbedringerne er lavet, skal du med regningerne dokumentere betalingen over for DSB Ejendomme.

Der kan kun medregnes dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder, som driver bygge- og anlægsvirksomhed. Værdien af eget arbejde og udgifter til materialer i den forbindelse bliver ikke regnet med.

DSB Ejendomme kan trække uforholdsmæssigt høje udgifter og værdien af ekstra installationer fra. Endelig trækkes tilskud efter anden lovgivning fra.

De udgifter, der herefter danner grundlaget for at beregne godtgørelsen (beregningsgrundlaget), noteres i din lejesag. Godtgørelsen udgør den del af beregningsgrundlaget, som overstiger et bundfradrag på 15.544 kr. (2017-sats). Du kan højst få godkendt 122.956 kr. (2017-sats) af de udgifter, der ligger over 3.109 kr. (2017-sats).

Beløbsgrænserne reguleres hvert år.

Den beregnede godtgørelse nedskrives over 11 år fra det tidspunkt, forbedringen er taget i brug. Godtgørelsen nedskrives således med 10 pct. hvert år, første gang to år efter forbedringen er taget i brug. Efter 11 år har du ikke længere krav på at få godtgørelse for din investering. Såvel datoen hvor forbedringen er taget i brug, som en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen noteres i din lejesag.

Hvis du flytter, inden der er gået 11 år fra den dato, hvor forbedringen er taget i brug, skal DSB Ejendomme betale restgodtgørelsen til dig.

Arbejderne skal være gjort færdige på det tidspunkt hvor du flytter. Er de ikke det, kan DSB Ejendomme kræve dem gjort færdige for din regning – eller evt. kræve, at lejemålet bliver ført tilbage, som det var før, hvis det er den billigste løsning for dig. Ved den sidste løsning har du ikke krav på godtgørelse. DSB Ejendomme kan også vælge selv at betale for at få gjort forbedringerne færdige, og så har du ikke krav på at få godtgørelse.

Hvis du ønsker at lave andre forbedringer end dem, råderetten i lejeloven giver dig mulighed for, kan du eventuelt også lave en aftale med DSB Ejendomme om dette.

Processen er som følger:

- Du kontakter DSB Ejendomme som ved besigtigelse af lejemålet afgør, hvorvidt der er grundlag for at gennemføre den ønskede forbedring/modernisering i henhold til råderetten.
- Såfremt der er grundlag for en modernisering, indhenter du selv tilbud på arbejdet.
- DSB Ejendomme skal godkende tilbuddene.
- Du koordinerer selv diverse entrepriser og sørger for udførelsen, afslutning og eventuel myndighedsbehandling.
- Når arbejdet er afsluttet, skal DSB Ejendomme besigtige og godkende arbejdet samt underskrive den afsluttende råderetsaftale.



Ved råderetsaftalen skal du være specielt opmærksom på:

- Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt og efter gældende lovgivning.
- Byggeaffald skal bortskaffes korrekt og må ikke placeres ved 'Storskrald'.
- El og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere.
- Arbejdet er først godkendt, når DSB Ejendomme har besigtiget lejemålet efter færdiggørelsen.