

Normalvedligeholdelsesreglement for MODEL A - med istandsættelse ved fraflytning

I. GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. januar 2008 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

II. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens stand

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge og malede lofter nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

Tekniske installationer, træværk, inventar, trælofter og gulve mv. vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers skøn har været behov for dette.

Lejeren må acceptere, at der på malede vægge, malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i lejerens smag.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for afdelingen gældende vedligeholdelsesvejledning.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
5. Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.
6. At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke lejeren fra sine vedligeholdelsesforpligtelser.

7. Lejeren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med udlejer få refunderet afholdte udgifter til mangelfhjælpning.

III. VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, lakering, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Medmindre udlejer og lejer aftaler en ændret overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader etc.
3. Det vil i lejekontrakten og/eller i afdelingens husordensregler være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne have-, vej/fortovs-, adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignede i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i husordensregler.

Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af låse, ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, fast inventar og dets tilbehør, gulvbelægninger og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 5 nævnte bygningsdele foretages af udlejer, når - og i det omfang - det af udlejer skønnes nødvendigt.
7. Udlejer kan beslutte, at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelse af skader

8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV. VED FRAFLYTNING

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter nødvendig:
 - Hvidtning eller maling af lofter og overvægge, eller afvaskning af trælofter.
 - Maling af i forvejen malede vægge.
 - Tapetsering af vægge med tapet til standardpris
 - Rengøring efter arbejder i forbindelse med istandsættelsen.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejer overtager

gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsættelse

6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted og lejeren har oplyst om lejeren's fremtidige adresse. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel, medmindre kortere varsel aftales mellem lejer og udlejer.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet uarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren's andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejeren's andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejeren's samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning på grundlag af synsrapporten.

Istandsættelse ved bytning

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.