

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger

Nr. 640 af 15. juni 2006

Socialministeriet

Ændringer til bekendtgørelsen

I medfør af § 14, § 31 og § 95 i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, og § 44 og § 75 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, fastsættes efter bemyndigelse:

Ændringer:

Indledning ændret 1/1 2018 ved 2017-12-18-ÆB.1716 og 1/1 2010 ved 2009-12-09-ÆB.1413.

Kapitel 1

Reglernes anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen finder med de i stk. 2 nævnte undtagelser anvendelse på:

- 1) Almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation.
- 2) Almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.
- 3) Almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution.
- 4) Almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder ikke anvendelse på:

- 1) Blandede lejemål, jf. § 2 i lov om leje af almene boliger.
- 2) Enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger.

Stk. 3. For de lejemål, som i henhold til stk. 2 er undtaget fra bekendtgørelsen, finder reglerne i lov om leje tilsvarende anvendelse.

Kapitel 2

Valg af vedligeholdelses- og istandsættelsesordning m.v.

§ 2. Afdelingsmødet fastsætter i et vedligeholdelsesreglement bestemmelser om,

- 1) § 26 eller § 27 i lov om leje af almene boliger skal finde anvendelse i afdelingen,
- 2) § 26 eller § 27 i loven skal finde anvendelse på samtlige boligtyper i afdelingen,
- 3) lejerne, hvor reglerne i § 26 i loven er gældende, ved fraflytning skal betale den faktiske normalistandsættelsesudgift eller et hertil svarende fast normalistandsættelsesbeløb,
- 4) hvilken periode på højst 10 år fra lejeforholdets begyndelse, afdelingen gradvis skal overtage lejerens udgift i henhold til nr. 3, og
- 5) hvilke nærmere regler, der skal gælde om boligernes standard ved indflytning, vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, når henholdsvis § 26 eller § 27 i lov om leje af almene boliger finder anvendelse.

Stk. 2. Vedligeholdelsesreglementet skal indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen.

Stk. 3. I vedligeholdelsesreglementet kan fastsættes bestemmelser om lejerens overtagelse af visse udvendige vedligeholdelsesarbejder, jf. § 24, stk. 4, i lov om leje af almene boliger.

Stk. 4. Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser.

Ændringer:

Ændret 1/1 2010 ved 2009-12-09-ÆB.1413, jf. ikrafttrædelsesbestemmelserne.

§ 3. (Ophævet).

Ændringer:

Ophævet 1/1 2010 ved 2009-12-09-ÆB.1413, jf. ikrafttrædelsesbestemmelserne.

§ 4. I nye afdelinger træffes afdelingens beslutning i henhold til § 2, stk. 1 og 2, på første afdelingsmøde.

Ændringer:

Ændret 1/1 2010 ved 2009-12-09-ÆB.1413.

Kapitel 3

Ændringer af vedligeholdelses- og istandsættelsesordning

§ 5. Ved ændring af en vedligeholdelses- og istandsættelsesordning kan den efter de hidtil gældende regler beregnede boanciennitet ikke

afkortes med virkning for lejere, der bor i afdelingen ved ændringens ikrafttræden.

Stk. 2. Faste normalstandsættelsesbeløb, jf. § 2, stk. 1, nr. 3, kan kun ændres en gang årligt.

§ 6. Ændres regler om vedligeholdelse og istandsættelse, der er vedtaget i henhold til § 27 i lov om leje af almene boliger, til den ordning, der er fastsat i henhold til lovens § 26, anvendes midler, der ved ændringens ikrafttræden indestår på boligens vedligeholdelseskonto, jf. lovens § 27, 2. pkt., til boligens vedligeholdelse i boperioden eller til en hel eller delvis dækning af lejerens andel af normalstandsættelse ved fraflytning. Eventuelle resterende midler tilfalder afdelingen.

Stk. 2. Ændres regler om vedligeholdelse og istandsættelse, der er vedtaget i henhold til § 26 i lov om leje af almene boliger, til den ordning, der er fastsat i henhold til lovens § 27, tilfalder midler, der ved ændringens ikrafttræden måtte være hensat til opfyldelse af afdelingens forpligtelser i henhold til den hidtidige ordning, afdelingen.

Kapitel 4

Lejerens indflytning

§ 7. Boligorganisationen syner enhver bolig i forbindelse med indflytningen. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Stk. 2. Der udarbejdes en indflytningsrapport ved indflytningen. Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er tilstede ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Ændringer:

Ændret 1/1 2018 ved 2017-12-18-ÆB.1716.

§ 8. Indflytningsrapporten skal indeholde en nærmere beskrivelse af boligens tilstand, jf. § 2, stk. 2, i denne bekendtgørelse samt § 14 og § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger.

Kapitel 5

Vedligeholdelse under lejemålets beståen

§ 9. Finder reglerne i § 26 i lov om leje af almene boliger anvendelse (A-ordningen), sørger lejeren for vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling efter de regler, der er fastsat i vedligeholdelsesreglementet, jf. § 2, stk. 1, nr. 5. Lejeren afholder udgiften til den nævnte vedligeholdelse.

§ 10. Finder reglerne i § 27 i lov om leje af almene boliger anvendelse (B-ordningen), sørger boligorganisationen for vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling efter de regler, der er fastsat i vedligeholdelsesreglementet, jf. § 2, stk. 1, nr. 5. Afdelingen afholder udgiften til den nævnte vedligeholdelse. Dog kan boligorganisationen tillade, at midler fra boligens vedligeholdelseskonto, jf. lov om leje af almene boliger § 27, 2. pkt., helt eller delvist stilles til lejerens rådighed, såfremt denne dokumenterer, at der er udført arbejder som nævnt for beløbet.

Stk. 2. Når afdelingen har afholdt udgifter til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, kan de fradrages på boligens vedligeholdelseskonto. Boligorganisationen skal samtidig give lejeren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejeren kan forlange dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 3. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal boligorganisationen give lejeren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til boligens vedligeholdelse. Eventuelle renteindtægter tilfalder afdelingen. En negativ saldo kan ikke overføres.

Stk. 4. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke fremsætte krav i henhold til § 27, sidste pkt., i lov om leje af almene boliger.

Stk. 5. Ved overdragelse af en bolig til en ny lejer skal vedligeholdelseskontoen videreføres, og boligorganisationen skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved overdragelsen er til rådighed på boligens vedligeholdelseskonto.

§ 11. Boligorganisationen kan efter forhandling med afdelingsbestyrelsen og efter godkendelse af afdelingsmødet bestemme, at visse vedligeholdelsesarbejder, herunder også arbejder, der er omfattet af § 26, stk. 1, i lov om leje af almene boliger (A-ordningen), skal udføres af afdelingen som turnusarbejder.

Stk. 2. Udgiften til turnusarbejder afholdes af afdelingen, uanset om reglerne i § 26 eller § 27 i lov om leje af almene boliger (A eller B-ordningen) finder anvendelse.

Kapitel 6

Istandsættelse ved fraflytning

§ 12. Ved fraflytning har lejeren pligt til at betale

- 1) udgifter som følge af misligholdelse, jf. lov om leje af almene boliger § 25, stk. 4, og
- 2) udgifter til normalstandsættelse eller et hertil svarende fast normalstandsættelsesbeløb, såfremt reglerne i § 26 i lov om leje af almene boliger (A-ordningen) er gældende.

Stk. 2. Den udgift, der er nævnt i stk. 1, nr. 2, kan dog ikke afkræves lejeren i det omfang, udgiften er overtaget af afdelingen, jf. lov om leje af almene boliger § 26, stk. 2, 3. og 4. pkt., eller såfremt arbejderne udføres som turnusarbejder, jf. § 11.

Stk. 3. Fremtræder boligen helt eller delvis nyistandsat, bortfalder eller nedsættes udgiften i henhold til stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Fraflytter en lejer, inden der er truffet beslutning i henhold til § 25, stk. 1, i lov om leje af almene boliger, kan lejeren ikke afkræves udgifter udover, hvad der følger af reglerne i lovens § 25, stk. 4.

§ 13. Boligorganisationen syner enhver bolig ved dens fraflytning, jf. dog stk. 5.

Stk. 2. Synet foretages senest 2 uger efter, at boligorganisationen er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted.

Stk. 3. Den fraflyttende lejer indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.

Stk. 4. Der udarbejdes en fraflytningsrapport ved fraflytningen. Rapporten udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument,

eller sendes lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Stk. 5. Syn kan undlades, såfremt der ikke agtes fremsat krav imod lejeren om betaling af istandsættelsesudgifter.

Ændringer:

Ændret 1/1 2018 ved 2017-12-18-ÆB.1716.

§ 14. Fraflytningsrapporten skal indeholde oplysning om

- 1) hvilke istandsættelsesarbejder, der er omfattet af § 12, stk. 1, nr. 1, og
- 2) hvilke istandsættelsesarbejder, der, såfremt reglerne i § 26 i lov om leje af almene boliger (A-ordningen) er gældende, er omfattet af § 12, stk. 1, nr. 2, eller hvilket fast normalistandsættelsesbeløb, der er fastsat for den pågældende bolig.

§ 15. Senest 14 dage efter synet skal lejeren skriftligt underrettes om størrelsen af den anslåede udgift til istandsættelsen og beregningen af lejerens eventuelle andel heraf, opdelt på arbejder efter § 14, nr. 1 og 2.

Stk. 2. Istandsættelsesarbejder udføres ved boligorganisationens foranstaltning, medmindre boligorganisationen træffer anden bestemmelse. Istandsættelsesarbejderne skal udføres uden unødigt ophold.

Stk. 3. Den endelige opgørelse skal tilsendes lejeren uden unødigt forsinkelse.

Stk. 4. Den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne skal indeholde oplysning om, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad istandsættelsesarbejderne har kostet, og hvorledes lejerens andel af istandsættelsesudgifterne er beregnet. Det skal udtrykkeligt fremgå, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført som følge af misligholdelse, hvilke andre istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvorledes lejerens andel af eventuelle overskridelser af de i medfør af stk. 1 anslåede beløb er beregnet, jf. lov om leje af almene boliger § 94, stk. 2, 2. pkt.

§ 16. Udgifter til istandsættelsesarbejder, der ikke er medtaget i synsrapporten, er lejeren uvedkommende, medmindre mangelen ikke har kunnet erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejeren har handlet svigagtigt.

§ 17. Ved overtrædelse af reglerne i §§ 13, 14 og 15 bortfalder boligorganisationens krav imod lejeren.

Stk. 2. Boligorganisationens krav bortfalder dog ikke, såfremt lejeren er fraflyttet uden at have oplyst sin fremtidige adresse eller nogen, til hvem henvendelse kan rettes i lejerens sted, og det af denne grund ikke har været muligt for boligorganisationen at overholde reglerne i §§ 13 og 15.

Kapitel 7

Forskellige bestemmelser

§ 18. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne gøres bekendt med de vedtagne regler om vedligeholdelse og istandsættelse, og at nye lejere i forbindelse med lejeaftalens indgåelse gøres bekendt med samtlige regler om vedligeholdelse og istandsættelse.

Stk. 2. Undlader boligorganisationen at underrette lejerne som anført i stk. 1, kan de pågældende ved fraflytning alene afkræves udgifter som følge af misligholdelse, jf. § 25, stk. 4, i lov om leje af almene boliger.

§ 19. Bestemmelserne i kapitel 2-7 finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en region, eller en selvejende institution.

Stk. 2. Bestemmelserne i kapitel 2-7 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution.

Kapitel 8

Twister

§ 20. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen afgøres af beboerklagenævnet, jf. §§ 29 og 30 i lov om leje af almene boliger.

Kapitel 9

(Ophævet)

§ 21. (Ophævet).

Ændringer:

Ophævet sammen med kapitel 9 1/1 2010 ved 2009-12-09-ÆB.1413, jf. ikrafttrædelsesbestemmelserne.

Kapitel 10

Ikrafttræden

§ 22. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2006, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Bekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 2, og § 19, stk. 1, træder først i kraft den 1. januar 2007.

Stk. 3. Med virkning fra den 1. juli 2006 ophæves bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Bestemmelserne i § 1, stk. 1, nr. 2, og § 19 i bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger har dog virkning indtil den 1. januar 2007.

Eva Kjer Hansen / Mikael Lynnerup Kristensen

2009-12-09-ÆB.1413 indeholder følgende bestemmelser:

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2010, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Beslutninger om vedligeholdelsesordningen, der er truffet af boligorganisationen efter de hidtil gældende regler, er gyldige, indtil afdelingsmødet træffer anden beslutning.

Følgende ændringer er indarbejdet:

Bek. nr. 1716 af 18. december 2017 og

Bek. nr. 1413 af 9. december 2009.