

Vejledning til standard-vedligeholdelsesreglement Model B – med vedligeholdelseskonto

Med lov om leje af almene boliger (lov nr. 968 af 17. december 1997) og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger (bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998) er kravene til vedligeholdelsesreglementerne ændret på en række punkter. Boligselskabernes Landsforening har derfor udarbejdet et nyt sæt standardvedligeholdelsesreglementer, der kan tages udgangspunkt i, når boligorganisationernes egne vedligeholdelsesreglementer skal fornyes.

De nye standardvedligeholdelsesreglementer adskiller sig desuden fra BL's tidligere normalvedligeholdelsesreglementer ved en sproglig modernisering. Bl.a. bruges udtrykkene *lejer* og *udlejer* som en præcisering af lejeforholdets parter og som en konsekvens af lovgivningens brug af disse udtryk, jf. definitionen af lejer- og udlejerbegreberne i lov om leje af almene boliger § 3.

Denne vejledning kommenterer kun de punkter i standardvedligeholdelsesreglementet for B-ordningen, hvor uddybende forklaringer er skønnet nødvendige pga. ændringer, nye regler m.v.

Boligorganisationens overordnede beslutninger

Boligorganisationen skal som udgangspunkt beslutte:

- om boligorganisationens øverste myndighed (repræsentantskabet) skal fastlægge vedligeholdelsesreglementerne, eller om denne kompetence uddelegeres til boligorganisationens bestyrelse eller afdelingsmøderne
 - dette er blot en fortsættelse af de gamle bestemmelser, men med de nye, udvidede muligheder for tilpasning af vedligeholdelsesreglementerne til forholdene i de enkelte afdelinger er behovet for uddelegering yderligere blevet aktualiseret
- om der skal fastsættes forskellige regler i afdelingerne
 - med kravet om beskrivelse af boligernes standard ved indflytning kan det være relevant at have forskellige vedligeholdelsesreglementer for de enkelte afdelinger, hvor der kan tages udgangspunkt i afdelingernes alder, installationer, materialevalg m.v., ligesom mulighederne i den særlige udvendige vedligeholdelse kan være forskellig fra afdeling til afdeling
- om der skal fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i den enkelte afdeling

- det kan f.eks. være relevant at have særlige vedligeholdelsesreglementer for ungdomsboliger i afdelingerne, hvor flyttefrekvensen typisk er højere med deraf følgende større slid på boligerne.

Endelig bør udtrykket *standardvedligeholdelsesreglement* erstattes af *Vedligeholdelsesreglement for* eller lignende i boligorganisationernes egne vedligeholdelsesreglementer.

Afsnit I - Generelt

Det fremgår af lejekontrakten, om lejeren eller udlejereren har forpligtelsen til indvendig vedligeholdelse

Den valgte vedligeholdelsesordning (A-ordning, A-ordning med NI-beløb eller B-ordning) skal desuden fremgå af vedligeholdelsesreglementet sammen med nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning m.v. Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne har ved indflytningen.

Reglernes ikrafttræden

Der er ikke i loven eller bekendtgørelsen fastsat en tidsfrist for ændringer i vedligeholdelsesreglementerne, men boligorganisationerne opfordres til at foretage disse i forbindelse med det førstkommende ordinære møde i det besluttende organ (afdelingsmøde / organisationsbestyrelse / repræsentantskab), således at vedligeholdelsesreglementerne bringes ajour i forhold til den gældende lovgivning. Desuden er den tidligere bestemmelse ophævet, som beskrev, at ændring af vedtagne vedligeholdelsesreglementer tidligst kunne ske efter 5 år.

Beboerklagenævn

Bestemmelserne om beboerklagenævnens kompetence i forbindelse med vedligeholdelse og fraflytning bør fremgå af vedligeholdelsesreglementet, så lejeren ikke er i tvivl om denne mulighed.

Afsnit II - Overtagelse af boligen ved indflytning

Syn ved indflytning

Der er ikke i lovgivningen fastsat nærmere formkrav eller tidsfrister for indkaldelse og udførelse af indflytningssyn. Indkaldelsen kan derfor gives med ganske kort varsel. Det vil f.eks. være muligt at aftale tidspunkt for synet ved nøgleudleveringen. Indflytningssynet skal foretages ved lejemålets begyndelse, hvilket ikke nødvendigvis skal forstås som lejemålets 1. dag eller på indflytningdagen. Det vil dog ikke være rimeligt at udskyde indflytningssynet længere end 3-4 uger efter lejemålets begyndelse.

Indflytningsrapport

I loven fastlægges, at indflytningsrapporten skal udarbejdes under lejerens medvirken. Indflytningsrapporten skal udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter synet, såfremt lejereren ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Det vil være hensigtsmæssigt, at lejereren modtager en kopi af rapporten, og at boligorganisationen beholder originalen. Der er ikke blankettvang eller særlige formkrav til rapporten.

BL har udarbejdet et forslag til indflytningsrapport, jf. BL informerer nr. 37 af 11. juni 1998.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Det vil være muligt at foretage en samtidig gennemførelse af indflytningssyn og lejerens eventuelle påtale af fejl, mangler og skader, men lejerens ret til selvstændigt at påtale disse forhold fremgår af loven og kan ikke fjernes med henvisning til indflytningssynet. Der er ikke blankettvang eller særlige formkrav til listen.

BL har udarbejdet et forslag til fejl-, skade- og mangelliste, jf. BL informerer nr. 37 af 11. juni 1998.

Afsnit III - Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

Boligorganisationens administrative praksis ved udbetaling af beløb fra boligens vedligeholdelseskonto bør beskrives (fx. eventuelle krav om forudgående accept af arbejde i lejligheden, efterfølgende kontrol, mulighed for rekvisitions-køb o.l.).

Særlig udvendig vedligeholdelse

Det kan i vedligeholdelsesreglementet beskrives, at lejerne overtager vedligeholdelse og renholdelse af nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen, f.eks. vedligeholdelse af haver, maling af hegn i skel, skure, garager og carporte m.v.

Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan boligorganisationen indgå individuel aftale herom med den enkelte lejer eller med grupper af lejere. Det er hensigten med denne bestemmelse at imødekomme lejerens ønsker om aktiv deltagelse i vedligeholdelsen - ikke at pålægge lejere byrder, som de ikke måtte ønske.

Der skal i øvrigt henvises til tillægget til vejledning om drift af almene boliger, afsnit 3, som yderligere beskriver dette.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

Afsnittet handler om boligorganisationens pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Særligt vedrørende *låse og nøgler* er der indført aftalefrihed. Hvis der ikke aftales andet, påhviler vedligeholdelsen lejereren. Hvis man ønsker, at forpligtelsen skal påhvile udlejereren, skal dette fremgå af vedligeholdelsesreglementet.

Det kan derfor fastlægges i det enkelte vedligeholdelsesreglement, om enten afdelingen eller lejereren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler og de dermed forbundne udgifter.

Boligorganisationen kan desuden efter forhandling med afdelingsbestyrelsen og efter godkendelse af afdelingsmødet bestemme, at nogle vedligeholdelsesarbejder skal udføres af afdelingen som turnusarbejder.

Afsnit IV - Ved fraflytning

Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end ved dens overtagelse. Det betyder i praksis, at de såkaldte overtagelseserklæringer ikke vil være gyldige.

Ingen istandsættelse ved fraflytning

Der er ikke i lovgivningen eller dette standardvedligeholdelsesreglement ændret i bestemmelserne i forhold til tidligere.

Misligholdelse

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Manglende vedligeholdelse medfører derfor ikke i sig selv, at der er tale om misligholdelse, idet det er et krav, at der skal kunne påvises forringelse eller skade.

Afsnit V - Særlig udvendig vedligeholdelse

I dette afsnit kan boligorganisationen beskrive de særlige udvendige vedligeholdelsesopgaver, som lejerne i afdelingen eventuelt har overtaget.

Individuelle aftaler om særlig udvendig vedligeholdelse skal aftales skriftligt mellem den enkelte lejer og boligorganisationen. Sådanne aftaler skal vedlægges som tillæg til lejekontrakten.

Afsnit VI - Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

I dette afsnit kan boligorganisationen nærmere beskrive en række normer for den indvendige vedligeholdelse, så lejerer ikke af uvidenhed foretager en fejlagtig vedligeholdelse i boperioden.

I standardvedligeholdelsesreglementet er der givet et eksempel på, hvordan beskrivelser af vægbehandling kan formuleres.

Afsnit VII - Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Her kan boligorganisationen nærmere præcisere boligstandarden i den enkelte afdeling / boligtype, f.eks. vedrørende installationer, inventar, bordplader, fyldningsdøre, gulvbehandling m.v.