

Normal-vedligeholdelsesreglement

for Model A – med istandsættelse ved fraflytning

Normal-vedligeholdelsesreglement
udarbejdet af Boligselskabernes
Landsforening efter reglerne i lov nr. 930 af
19. december 1986 om ændring af lov om
boligbyggeri.

I. GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. juli 1987 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
Ændring af boligoverenskomsten
2. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, som står i boligoverenskomsten/lejekontrakten (herefter kaldet kontrakten), og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.
Fraflytningsordningen
3. Afdelingen overtager gradvis udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning – jfr. afsnit IV, stk. 1.
Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft lejemålet.
4. Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. måned regnet fra indflytning, dog tidligst den 1.1.84 og til lejemålets ophor.
Når der er gået 8 år og 4 måneder vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.
5. Hvis fraflytning sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.
Misligholdelse
6. Istansættelsesudgifter som følge af misligholdelse, vil blive pålagt den fraflyttende boligtager fuldt ud, uanset boperiodens længde.
Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

II. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens standard

1. Ved overdragelsen til tilflytteren fremtræder lofter og vægge nyistandsat.
Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.
2. Tilflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimelig i en bolig af den pågældende alder.
Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.
3. Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for afdelingen gældende vedligeholdelsesvejledning.
Mangler skal påtåles inden 2 uger
4. Hvis tilflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytteren senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse.
5. Skønner selskabet, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen vil blive påført kontrakten eller et tillæg til denne, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.
6. At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke tilflytteren fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.
7. Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangelaafhjælpning.

III. VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

Boligtagerens vedligeholdelse

1. Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
2. Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad følger af almindelig slid og ælde.
Medmindre selskabet og boligtageren aftaler en ændret overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader etc.
Boligtageren skal udskifte revnede eller ituslåede ruder.
Afdelingens vedligeholdelse
3. Afdelingen påtager sig:

- Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.
 - Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen. Desuden udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller i forvejen er skriftligt godkendt af selskabet.
4. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 3 nævnte bygningsdele foretages af selskabet, når – og i det omfang – det herfra skønnes nødvendigt.
 5. I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 3.
Anmeldelse af skader
 6. Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til selskabet.
Undlades anmeldelse, vil boligtageren blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

IV. VED FRAFLYTNING

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:
 - Hvidtning eller maling af lofter og overvægge, eller afvaskning af trælofter.
 - Maling af i forvejen malede vægge.
 - Tapetsering af vægge med tapet til standardpris, samt
 - Rengøring af boligen.Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen efter reglerne i afsnit I, stk. 3-5.
Hvor der i forbindelse med tapetsering af vægge foretages afrensning af gammelt tapet, betales afrensningen fuldt ud af afdelingen.
2. Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. 1 skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistandsat.
Syn ved fraflytning
3. I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af selskabet udpeget person.
4. Når opsigelse af boligen samt oplysning om den fremtidige adresse er modtaget, gives fraflytteren med mindst 1 uges varsel oplysning om dato for syn af boligen.
Oplysning
5. Fraflytterens andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil – om muligt – blive oplyst under synet.
Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen.
Det må accepteres, at der ved den endelige afregning kan være en overskridelse af boligtagerens andel på højst 10% i forhold til den oplyste pris.
Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.
Ekstraordinær rengøring
6. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragles dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren, jfr. afsnit I, pkt. 6.
Arbejdets udførelse
7. Arbejdet vil blive udført på selskabets foranledning på grundlag af synsrapporten.
Istansættelse ved bytning
8. Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.
Bytning eller anden overdragelse af lejligheder uden istandsættelse kan kun finde sted, hvis den tilflyttende boligtager får dispositionsret over et beløb, som på tilflytningstidspunktet svarer til udgiften til det konstaterede istandsættelsesbehov.

Lov om boligbyggeri

- § 10 Det påhviler selskabets ledelse at drage omsorg for, at selskabets ejendomme og lejlighederne holdes forsvarligt vedlige.
2. Selskabet fastsætter inden den 1. januar 1984 for samtlige afdelinger nærmere regler om lejlighedernes indvendige vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning efter bestemmelserne i enten stk. 3 eller stk. 4. Der skal fastsættes ens regler for alle selskabets afdelinger.
 3. Boligtageren har pligt til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering og skal ved fraflytning aflevere lejligheden i en sådan stand, at den fremtræder som normalt vedligeholdt. Det kan dog ikke kræves, at lejligheden afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget ved lejemålets indgåelse. Afdelingen overtager i løbet af en periode, der højst kan andrage 10 år, gradvis boligtagerens udgifter til lejlighedens istandsættelse ved fraflytning. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler boligtageren kun den del af istandsættelsesudgifterne, som på tidspunktet for lejemålets ophør ikke er overtaget af afdelingen. Selskabets ledelse fastsætter de nærmere regler om istandsættelse ved fraflytning.
 4. Afdelingen forpligter sig til at foretage indvendig vedligeholdelse af lejlighederne. Forpligtelsen vil tillige omfatte istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning. De nødvendige midler til udførelse af vedligeholdelse og istandsættelse af lejlighederne tilvejebringes ved boligtagerens indbetaling af beløb til en vedligeholdelseskonto for hver lejlighed samt en fælleskonto til dækning af øvrige istandsættelsesarbejder i lejlighederne. Beløbene til disse konti fastsættes af selskabets ledelse efter drøftelse med afdelingsbestyrelsen til et årligt beløb pr. kvm bruttoetageareal.
 5. Hvis afdelingen påtager sig vedligeholdelsespligten efter stk. 4, kan boligtageren kræve, at der udføres vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering, når det er nødvendigt og udgifterne kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på lejlighedens vedligeholdelseskonto.
 6. Boligtageren skal uanset reglerne i stk. 3-5 om det lejedes vedligeholdelse afholde samtlige udgifter som følge af, at der er forvoldt skade på det lejede ved uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som boligtageren har givet adgang til det lejede.
 7. Selskabets ledelse skal inden den 1. juni 1983 på et fælles møde for afdelingsbestyrelserne have forelagt forslag til beslutning om, hvilken af de i stk. 3 eller i stk. 4 anførte regler der skal gælde for boligtagerens vedligeholdelsesforpligtelser. Reglerne vedtages endeligt af selskabets øverste myndighed. Beslutningen gælder for samtlige boligtagere uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser.
 8. Overskrides fristen i stk. 7, træffer selskabets øverste myndighed, eventuelt på baggrund af forslag fra afdelingsbestyrelserne, beslutning om gennemførelse af ændrede regler for indvendig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning. Er sådan beslutning ikke truffet inden 1. januar 1984, kan en boligtager, der flytter efter det nævnte tidspunkt, ikke afkræves udgifter ud over, hvad der følger af stk. 6.
 9. Selskabets ledelse kan uanset bestemmelsen i stk. 2 fastsætte særlige regler for den indvendige vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning af boliger, der er indrettet til unge under uddannelse.
 10. Selskabets ledelse kan ved aftale med kommunalbestyrelsen fravige bestemmelserne i stk. 3 for boliger, der udlejes til kommunen og anvendes som kommunale pensionistboliger, jf. kap. 12 i lov om individuel boligstøtte.
 11. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1-10 nævnte forhold.
(Gældende indtil 1/7 1987).

Gældende fra 1/7 1987

- Det påhviler selskabet at drage omsorg for, at selskabets ejendomme og lejligheder holdes forsvarligt ved lige.
2. Afdelingen foretager og afholder udgiften til vedligeholdelse og fornyelse af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre forringelsen skyldes boligtagerens forsummelse.
 3. Selskabet træffer beslutning om, hvorvidt lejlighedernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 10a eller § 10b. Det besluttes samtidig, om der skal fastsættes ens regler for alle selskabets afdelinger. De vedtagne regler gælder for samtlige boligtagere uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at lejligheden afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.
 4. Ændring af den efter stk. 3 vedtagne vedligeholdelses- og istandsættelsesordning kan tidligst ske, når ordningen har været i kraft i 5 år.
 5. Ved fraflytning gennemføres et syn af lejligheden, hvorunder om-

fanget af boligtagerens forpligtelser efter stk. 6 og § 10a fastlægges. Underretter selskabet ikke senest 2 uger efter synet boligtageren om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og boligtagerens andel heraf, bortfalder selskabets eventuelle krav mod boligtageren, medmindre denne er fraflyttet uden at give selskabet oplysning om den fremtidige adresse. Overskridelser, der forhøjer boligtagerens andel af den anslåede udgift med mere end 10 pct., er denne uvedkommende.

6. Boligtageren skal uanset reglerne i § 10a og 10b afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som boligtageren har givet adgang til boligen.
7. Selskabet kan uanset bestemmelsen i stk. 3 fastsætte særlige regler om vedligeholdelse i boperioden og om istandsættelse ved fraflytning af boliger, der er indrettet til unge under uddannelse.
8. Selskabet kan ved aftale med kommunalbestyrelsen fravige bestemmelserne i stk. 2 og 3 for boliger, der udlejes til kommunen og anvendes som kommunale pensionistboliger, jf. kap. 12 i lov om individuel boligstøtte.
9. Reglerne om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, finder ikke anvendelse på hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse.

§ 10a Gældende fra 1/7 1987

Har selskabet efter § 10 stk. 3, truffet beslutning herom, sørger boligtageren for og afholder udgiften til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

2. Ved fraflytning af lejligheden gennemføres for boligtagerens regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Selskabet kan beslutte, at boligtageren i stedet betaler et af selskabet fastsat hertil svarende normalistandsættelsesbeløb. Afdelingen overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra boligtagerens overtagelse af lejligheden gradvis boligtagerens udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler boligtageren kun det beløb, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af afdelingen.

§ 10b Gældende fra 1/7 1987

Har selskabet efter § 10, stk. 3, truffet beslutning herom, vedligeholder afdelingen lejligheden indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. De nødvendige midler tilvejebringes ved boligtagerens indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbet fastsættes af selskabets ledelse efter drøftelse med afdelingsbestyrelsen til et årligt beløb pr. kvm bruttoetageareal. Boligtageren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt og udgifterne kan dækkes af lejlighedens vedligeholdelseskonto.

2. Selskabet fastsætter regler om istandsættelse ved fraflytning. Udgiften hertil afholdes af de midler, der er hensat på en fælleskonto for afdelingen.

§ 10c Gældende fra 1/7 1987

Boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i § 10, § 10a og § 10b.

- § 11 Når en boligtagers rettigheder vedrørende en lejlighed ophører, tilbagebetaler selskabet det indbetalte beboerindskud (boligandel eller boligindskud) med tillæg af eventuelle senere forhøjelser. Selskabet kan stille udbetalingen helt eller delvis i bero, indtil det har modtaget indskud fra den, der overtager lejligheden.
2. Selskabet kan foretage modregning i det beløb, der er nævnt i stk. 1, for boligtagerens forpligtelser over for boligselskabet, herunder for eventuelle udgifter til det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytningen.
 3. Beboerindskuddet kan ikke indeksreguleres. Boligtagerer, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden 1. april 1975, bevarer dog retten til indeksregulering af deres beboerindskud til og med reguleringen på grundlag af reguleringspristallet for januar 1975.
 4. Hvis den nye boligtagers beboerindskud væsentligt overstiger indskuddet for tilsvarende lejligheder i nyt byggeri, kan selskabet nedsætte indskuddet. De hertil nødvendige midler tilvejebringes ved henlæggelser i selskabets afdelinger eller stilles til rådighed for afdelingen af selskabets dispositionsfond, jf. § 12, stk. 1.
 5. Hvis beboerindskuddet efter stk. 1 må antages ikke at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning, kan selskabet med kommunalbestyrelsens godkendelse forøge indskuddet. Ved lejerskifte indbetaler den nye boligtager det således forøgede indskud til selskabet.
 6. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1-5 nævnte forhold.