

HVEM SKAL VEDLIGEHOEDE?

- privat udlejning

Vedligeholdelse

Hvem skal vedligeholde?

Det fremgår af lejekontrakten, hvem der har pligt til at vedligeholde. Reglerne om vedligeholdelse kan nemlig aftales mellem lejer og udlejer. Er der ikke aftalt noget, er det udlejer som har vedligeholdelsespligten.

Tre slags vedligeholdelse:

1. Lås og nøgler,
2. Indvendig vedligeholdelse,
3. Udvendig vedligeholdelse, herunder ”udvidet” vedligeholdelse.

Hvem har pligt til at vedligeholde?		
Vedligeholdelse	Lejer har ingen kontrakt	Lejer har kontrakt
Lås og nøgler	Lejer	Lejer
Indvendig	Udlejer	Afhænger af kontrakten Oftest overtaget af lejer
Udvendig	Udlejer	Afhænger af kontrakten Oftest udlejer

1. Lås og nøgler

Det er altid lejer, der har både vedligeholdelses- og fornyelsespligten af låse og nøgler, jf. lejelovens § 20.



2. Indvendig vedligeholdelse

Om det er lejer eller udlejer, der har den indvendige vedligeholdelse, fremgår af lejekontrakten.

Indvendige vedligeholdelse defineres som maling, hvidtning og tapetsering. Istandsættelse af gulve afhænger af kontrakten.

I mange lejekontrakter er det aftalt, at lejemålet skal afleveres nyistandsat. Nyistandsat betyder maling af alle malbare flader samt evt. gulvbehandling.

Udlejer har den indvendige vedligeholdelse

Kun når udlejer har den indvendige vedligeholdelse, er der en konto hertil. I så fald skal lejer i 2012 betale 42 kr. pr m² pr år hertil.

Lejer kan få lejemålet istandsat hvis der er penge på kontoen, og hvis lejemålet trænger til istandsættelse.

Lejer har den indvendige vedligeholdelse

Hvis lejer har den indvendige vedligeholdelse, skal man selv betale, hver gang man vil have istandsat.

Kombination

Det kan være aftalt at udlejer har den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden, men at lejer skal istandsætte ved fraflytning. I dette tilfælde skal indeståendet på konto for indvendig vedligeholdelse fratrækkes lejers flytteafregning.

I Lejerforening Fyns folder om fraflytning kan du læse mere om indvendig vedligeholdelse.



3. Udvendig vedligeholdelse

Udlejer har vedligeholdelsespligten til udvendig vedligeholdelse med mindre andet er aftalt i kontrakten.

Udvendig vedligeholdelse er al anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse samt lås og nøgler til lejligheden.

Udvendig vedligeholdelse er altså både arbejder, der udføres udvendigt og indvendigt på ejendommen og i lejlighederne.

Vedligeholdelse er arbejder, der genopretter/ holder ejendommen og dens installationer i god og brugbar stand og arbejder, der skal udføres efter pludseligt opståede skader på ejendommen. Som eksempler kan nævnes:

- Afrensning af affaldsskakte
- Maling af facade & opgang
- Kitning af vinduer
- Udskiftning af tag og tagrender mv.
- Udskiftning af køkketbord
- Udskiftning af toilet mv.



Udvidet vedligeholdelse

Lejer kan have overtaget pligten til ”at foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af ruder samt at holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejeren skal endvidere vedligeholde wckummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.”

Vær opmærksom på forskellen mellem *vedligeholdelsespligt* og *fornyelsespligt*. Udlejer kan trods kontrakten have overtaget vedligeholdelse- og fornyelsespligten af ruder, pakninger mv., hvis han f. eks. opkræver et højere hensættelsesbeløb til vedligeholdelse.

Jo mere man skal vedligeholde des grundigere skal fejl-og mangellisten være.

Beløb til udvendig vedligeholdelse

Over huslejen betaler lejer ca. 135 kr. pr m² pr år til udvendig vedligeholdelse. Beløbene varierer fra ejendom til ejendom, og stiger hvert år pr 1/1 efter satsreguleringen.

Delvis overtagelse

Det kan være aftalt at lejer har overtaget dele af den udvendige vedligeholdelsespligt. Er dette tilfældet, skal beløbet til vedligeholdelse være nedsat.



Manglende vedligeholdelse

Hvis udlejer ikke vedligeholder, må man opliste de mangler, man gerne vil have udbedret og sende det til udlejer. Behold en kopi af brevet.

Udfører udlejer ikke manglerne inden for den frist, man har givet ham, kan tvisten indbringes for huslejenævnet. Hvis de er enige med lejer, pålægger de udlejer at udføre arbejdet inden for en ny frist.

Hvis udlejer ikke overholder denne frist, kan man dels skrive til Grundejernes Investeringsfond, som kan udføre arbejdet for udlejers regning, dels anmode huslejenævnet om at nedsætte huslejen, indtil manglerne er udbedret.

Når udlejer udfører vedligeholdelse, kan han ikke kræve lejeforhøjelse, idet lejerne allerede har betalt til vedligeholdelse over huslejen.

Uanset om der er penge på kontoen, skal udlejer sørge for at holde ejendommen forsvarligt vedlige.



Genvej til vedligeholdelse

Hvis udlejer gennemgribende moderniserer et lejemål, skal han inden give de øvrige lejere besked.

Lovgiver har ønsket at udlejer vedligeholder selve ejendommen og ikke kun forbedrer de enkelte lejemål.

Lejerne som allerede bor i ejendommen, kan inden for 14 dage forlange vedligeholdelse af ejendommen. I det tilfælde skriver man direkte til huslejenævnet og anmoder om, at udlejer pålægges at udbedre mangler på selve ejendommen.

Er huslejenævnet enig i, at ejendommen trænger til vedligeholdelse, pålægger de udlejer at udføre arbejdet.

Med denne regel kan de ”gamle” lejere få ejendommen hurtigt vedligeholdt.



Forbedring eller vedligeholdelse?

Forbedringer defineres som arbejde, der øger det lejedes værdi – man får noget man ikke havde i forvejen. Når udlejer udfører forbedringer, kan han forlange en lejeforhøjelse.

Ofte vil der også indgå elementer af vedligeholdelse, hvorfor forhøjelsen skal fratrækkes det beløb som udgør vedligeholdelse.

Ved udskiftning af vinduer får lejer typisk en forhøjelse på 66,66% af udgifterne, de sidste 33,33% er vedligeholdelse og kan fratrækkes på konto for udvendig vedligeholdelse.

Kontakt lejerforeningen hvis du får en forbedringsforhøjelse.

