


BEK nr 640 af 15/06/2006 Gældende
Offentliggørelsesdato: 27-06-2006
Velfærdsministeriet

 [Vis mere...](#)

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 1413 af 09/12/2009

Lovgivning forskriften vedrører

LBK nr 987 af 21/10/2009
LBK nr 1204 af 10/12/2009

Yderligere dokumenter:

[Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse](#)
[Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift](#)
[Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift](#)

Oversigt (indholdsfortegnelse)

Kapitel 1	Reglernes anvendelsesområde
Kapitel 2	Valg af vedligeholdelses- og istandsættelsesordning m.v.
Kapitel 3	Ændringer af vedligeholdelses- og istandsættelsesordning
Kapitel 4	Lejerens indflytning
Kapitel 5	Vedligeholdelse under lejemålets beståen
Kapitel 6	Istandsættelse ved fraflytning
Kapitel 7	Forskellige bestemmelser
Kapitel 8	Tvister
Kapitel 9	Overgangsbestemmelser
Kapitel 10	Ikrafttræden

Den fulde tekst

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger

I medfør af § 14, § 31 og § 95 i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 394 af 2. maj 2006, samt § 44 og § 75 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, fastsættes:

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. Boligorganisationens øverste myndighed fastsætter i et vedligeholdelsesreglement bestemmelser om,

- 1) § 26 eller § 27 i lov om leje af almene boliger skal finde anvendelse i de enkelte afdelinger,
- 2) § 26 eller § 27 i loven skal finde anvendelse på samtlige boligtyper i den enkelte afdeling,
- 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.

§ 3. Boligorganisationens øverste myndighed kan bestemme, hvorvidt og i hvilket omfang beføjelserne i henhold til § 2 skal tilkomme boligorganisationens bestyrelse eller hver enkelt afdeling.

§ 4. I nye boligorganisationer og i nye afdelinger under eksisterende boligorganisationer træffes organisationens og afdelingens beslutninger i henhold til § 2, stk. 1-2, og § 3 inden 6 måneder, efter at den første afdeling er gået i drift som almen boligafdeling.

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

§ 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 lejerens for vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling efter de regler, der er fastsat i vedligeholdelsesreglementet, jf. § 2, stk. 1, nr. 5. Lejerens 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 lejerens en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejerens kan forlange dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 3. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal boligorganisationen give lejerens 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 normalistsandsættelse eller et hertil svarende fast normalistsandsættelsesbeløb, 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 nyistsandsat, 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 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.

§ 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 lejerens 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 lejerens 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 lejerens uvedkommende, medmindre mangelen ikke har kunnet erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejerens har handlet svigagtigt.

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

Stk. 2. Boligorganisationens krav bortfalder dog ikke, såfremt lejerens 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

Tvister

§ 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

Overgangsbestemmelser

§ 21. Beslutninger efter § 10 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller efter § 65, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 514 af 19. juni 1997, er gyldige, indtil der træffes beslutning om boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning efter § 25, stk. 1, i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 394 af 2. maj 2006, samt kapitel 2 i denne bekendtgørelse.

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.

Socialministeriet, den 15. juni 2006

Eva Kjer Hansen

/Mikael Lynnerup Kristensen