

lakeres uden om møbler og tæpper. Bonede gulve skal altid være vel vedligeholdte.

Lejer kan selv vælge loft- og vægfarver og tapet, men helhedsindtrykket af lejligheden skal være rimeligt. Farverne skal være lyse og skal kunne dækkes ved en efterfølgende normalbehandling. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt, og materialevalget skal være foreneligt med tidligere og kommende behandlinger, og der må f.eks. ikke males på kontakter og lign.

Afsyring af døre m.v. må kun finde sted efter udlejers skriftlige tilladelse, der kan indeholde påbud om, at dørene skal males for lejers regning ved fraflytning.

Lejer må kun foretage større ændringer af det lejede mod udlejers skriftlige tilladelse. Hvis udlejer ikke finder ændringerne hensigtsmæssige, vil han, såfremt tilladelse alligevel gives, i tilladelsen meddele, at retablering for lejers regning skal finde sted ved fraflytning. Til sikkerhed for, at denne retablering finder sted, kan udlejer forlange et depositum.

Opvaskemaskiner, vaskemaskiner m.v. må kun installeres mod udlejers skriftlige tilladelse. Nødvendiggør installationen f.eks. udvidelse af lejlighedens forsynings- og afløbsanlæg, vil udlejer ikke give tilladelse, eller udlejer vil kræve lejeforhøjelse til dækning af omkostningerne ved den nødvendige udvidelse.

Lejligheder hvor lejerens har den indvendig vedligeholdelse

I visse lejligheder har lejerens i henhold til kontrakten selv overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejen for disse lejligheder er lavere, fordi der ikke betales det lovfæstede beløb til den indvendige vedligeholdelseskonto. Til gengæld skal lejerens selv bære den nødvendige hvidtning, maling og tapetsering.

Dette skal gøres så ofte, at lejligheden til enhver tid er vel vedligeholdt. Hvis lejerens undlader at opfylde denne vedligeholdelsespligt, kan udlejer normalt påbyde visse arbejder iværksat og om fornødent selv lade dem udføres for lejers regning.

VEDLIGEHOLDELSE VED FRAFLYTNING

Inden fraflytning aftales et tidspunkt mellem lejer og vicevært for syn af lejligheden. På dette tidspunkt skal

lejligheden principielt være fuldstændig ryddet og ren-gjort, og dette gælder også pulterrum.

Før synet skal lejerens sørge for, at alle de ting, som lejerens i henhold til bl.a. dette notat har vedligeholdelsespligten for, er i orden. Hvis de ikke er i orden skal de udbedres for lejers regning, og hvis de er omfattende, må lejer betale husleje, mens arbejderne står på.

I visse ejendomme er det i lejekontrakten anført, at lejlighederne ved fraflytning skal afleveres fuldstændig nyistandsat, og at lejemålet skal være fraflyttet 14 dage inden lejemålets ophør, idet lejerens skal betale leje i istandsættelsesperioden. Dette vil fremgå af de breve, vi udsender som accept på opsigelsen, hvoraf viceværten får tilsendt kopi.

Viceværten udfærdiger en flytterapport, hvoraf fremgår de arbejder, der eventuelt skal udføres i forbindelse med flytningen, samt om de skal betales af udlejer eller af lejer. Hvis andet ikke aftales, foranstalter udlejer arbejderne udført. Lejer underskriver flytterapporten som accept af at ville betale de i rapporten nævnte arbejder, som skal udføres for lejers regning og modtager en kopi af flytterapporten. Såfremt lejer ikke kan godkende rapporten, gør han bemærkninger herom på rapporten og kvitterer for modtagelsen af en kopi af den.

For gulve gælder, at de skal være vel vedligeholdte på den måde, som er normal for det pågældende gulv. Hvis f.eks. manglende lak har gjort, at gulvet er nedslidt, eller hvis lakering kun er foretaget nogle centimeter ind under gulvtæppet, skal skaderne udbedres for lejers regning, normalt ved en afslibning og lakering af gulvet.

Lejligheder, hvor lejerens har den indvendige vedligeholdelse

Med hensyn til maling, hvidtning og tapetsering ved fraflytning gælder følgende regler:

Lejer skal som tidligere nævnt selv sørge for, at lejligheden til stadighed er vel vedligeholdt. Hovedreglen er, at lejligheden skal afleveres i samme stand, som den blev overtaget i. Hvis der i lejekontrakten ikke står noget om lejlighedens stand ved indflytningen, eller hvis lejerens ikke ved indflytningen skriftligt har gjort opmærksom på mangler, må det antages, at lejligheden er overtaget i vel vedligeholdt stand.

EK-EJENDOMSADMINISTRATION A/S - tlf. 43 26 56 41

Vejledning vedrørende

reparationer & vedligeholdelse



REPARATIONER OG VEDLIGEHOLDELSE

Da vi ofte bliver stillet overfor spørgsmål om afgrænsning af lejerens og udlejerens reparations- og vedligeholdelsespligt, skal vi hermed gøre rede for ejendommens regler herom.

Vi gør opmærksom på, at det til enhver tid er lejekontraktens og lejelovens bestemmelser i øvrigt, som er gældende, og denne brochure kun er en vejledning.

I lejekontraktens § 11 er indeholdt følgende formulering:

Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt vedlige. Lejeren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.

Ovennævnte formulering svarer til den tidligere lejelovs § 20. Om fortolkningen af de sidste 2 sætninger siger Kallehauge og Blom i "kommentar til lejelovene":

Bevisbyrden for, at vedligeholdelsesudgiften ikke skyldes lejerens forsømmelse, påhviler lejeren. Lejeren må følgelig selv betale for vedligeholdelse af wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lign. installationer som f.eks. emhætter, ventilatorer, tørretumblere, varmeskabe, hvis han ikke kan bevise, at skaden ikke skyldes forkert betjening eller uforsvarlig behandling eller benyttelse fra hans eller hans husstands side, jfr. en fabriktionsfejl, eller, at skaden skyldes fejl eller forsømmelse udvist af f.eks. ejendommens vicevært eller fremmede håndværkere, skal vedligeholdelsesudgiften betales af udlejer. I praksis fører reglen til, at lejeren selv må betale for vedligeholdelse af det i § 20, 2 pkt., opregnede udstyr. Ved udtrykket "lign. installationer" må forstås udstyr, der følger med lejligheden, og som stilles til lejerens udelukkende disposition, således at ikke andre end lejeren og hans husstand har rådighed over installationen. Reglens begrundelse er jo netop, at udlejer i praksis i reglen ikke vil kunne bevise, om lejeren har gjort sig skyldig i forsømmelse og misbrug.

Dette fører til følgende regler for ovennævnte genstande:

Låse og nøgler

Lejer skal betale al reparation og fornøden fornyelse.

Ruder

Lejer skal betale al reparation og udskiftning. Lejer bør derfor være opmærksom på, at der kan tegnes forsikring for glas, eventuelt som et tillæg til den private indboforsikring, hvis ejendommens forsikring ikke omfatter glasforsikring.

Vand- og gashaner

Reparation, herunder udskiftning af pakninger (topstykker) betales af lejer. Hvis en hane ikke længere kan repareres, f.eks. fordi den er nedslidt, eller fordi reservedele ikke kan skaffes, betaler udlejer udskiftningen. Lejer må dog selv bekoste udskiftningen, såfremt det konstateres, at hanen f.eks. har defekte pakninger, eller er belagt med kedelsten, således at lejerens vedligeholdelsespligt ikke har været opfyldt.

Navn på ejendommens håndværker, der kan afgøre, om en eventuel udskiftning kan udføres for udlejers regning, kan fås opgivet af viceværten.

Bemærk, at det er lejers pligt at holde øje med, at vandhaner og cisterner ikke løber konstant, og straks sørge for eventuel reparation. Det er ligeledes lejers pligt at sørge for, at afløb til ejendommens hovedfaldstammer ikke tilstoppes og derfor også at sørge for rensning, såfremt tilstopning alligevel sker.

Termostatventiler

Reparationer betales af lejer. Nødvendig udskiftning betales af udlejer, medmindre lejers vedligeholdelsespligt ikke er opfyldt. Lejer kan minimere risiko for tilkalkning af ventil ved at dreje på termostaten nogle gange om året.

El-afbrydere

Reparationer betales af lejer. Nødvendig udskiftning betales af udlejer, medmindre lejers vedligeholdelsespligt ikke er opfyldt. Lejer må her især påse, at kontakten til stadighed er helt fastgjort til væg eller karm, så unødigt

belastning undgås. Lejerens vedligeholdelsespligt omfatter også lejlighedens hovedafbryder(e).

WC-kummer, vaskekummer og badekar

Reparation af selve kummen er sjældent mulig, og udskiftning f.eks. på grund af brud betales af lejer, såfremt ejendommens bygningsforsikring ikke omfatter kummeforsikring.

Der er ikke tegnet kummeforsikring på Deres ejendoms forsikring.

Nødvendig udskiftning på grund af slid og ælde betales normalt af udlejer, men det er naturligvis en betingelse, at lejers vedligeholdelsespligt har været opfyldt, f.eks. at kummen ikke er ødelagt af kalk eller rust, fordi en vandhane har været utæt, og den ikke er blevet repareret rettidigt af lejer, eller at den ikke er blevet ødelagt ved brug af forkerte rengøringsmidler.

Cisterner

Reparationer betales af lejer, og dette gælder, selvom f.eks. alle bevægelige dele skal udskiftes. Kun hvis reparation ikke er mulig, betaler udlejer en total udskiftning, men det er en betingelse, at nedslidningen ikke skyldes manglende vedligeholdelse fra lejerens side.

Komfurer, køleskabe, vaskemaskiner og lign. tilhørende ejendommen

Reparationer betales af lejer. Hvis reparationen er meget dyr i forhold til genanskaffelsesprisen (f.eks. omkring halvdelen), skal montøren ikke udføre reparationen, men give et tilbud, der forelægges udlejer, som tager stilling til, om reparationen skal foretages for lejers regning, eller om udskiftning skal foretages for udlejers regning. Udlejer betaler dog ikke udskiftning, såfremt genstanden er dårligt vedligeholdt, f.eks. har defekte slanger, pakninger, tætningslister m.m. eller er dårligt rengjort.

ANDEN VEDLIGEHOLDELSE

Lejer skal for egen regning sørge for normal vedligeholdelse af gulve med lak, og det vil under alle omstændigheder sige, inden laklaget gennemslides. Der må ikke