

Vejledning om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Formål med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan
3. Fordele ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner
4. Vedligeholdelse
 1. Forsvarlig vedligeholdelsestilstand
 2. Særligt om indeklima
5. Hvilke ejendomme er omfattet af krav om vedligeholdelsesplan.
6. Frister og procedure
 1. Frist for udarbejdelse af vedligeholdelsesplan
 2. Inddragelse af beboerrepræsentanterne
 3. Information om vedligeholdelsesplanen
7. Udgifter
8. Vedligeholdelsesplanen
 1. Generelt om typer af vedligeholdelsesarbejder
 2. Arbejder omfattet af vedligeholdelsesplanen
 3. Bygningsdele omfattet af vedligeholdelsesplanen
 4. Tidsplan for gennemførelse
 5. Prissætning
 6. Medtodefrihed
9. Sanktion
10. Tvister
 1. Hvis planen ikke udarbejdes
 2. Manglende information om planen
 3. Manglende inddragelse af beboerrepræsentanterne
 4. Uenighed om planens indhold
 5. Hvis arbejderne ikke udføres

1. Indledning

Med ændring af leje- og boligreguleringsloven, der trådte i kraft den 1. juli 2015, blev der som noget nyt indført krav om, at alle udlejere af private udlejningsejendomme, der pr. 1. januar 1995 indeholdt mere end 6 beboelseslejligheder, og som er beliggende i kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV gælder, skal udarbejde rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner. Formålet med ordningen er at sikre den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse af store ejendomme i regulerede kommuner.

Samtidig med indførelse af den nye ordning om udarbejdelse af rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner er den hidtil gældende bestemmelse om, at udlejeren hvert år skal indkalde beboerrepræsentanterne til en

gennemgang af ejendommens bygninger m.v. og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen, ophævet som selvstændig bestemmelse og i stedet indarbejdet i den nye ordning.

Den nye ordning om udarbejdelse af rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner skal således ses som en udvidelse af det tidligere gældende krav om bygningsgennemgang m.v. i samarbejde med beboerrepræsentanterne.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme fastsat nærmere regler om den nye ordning.

Denne vejledning uddyber indholdet af bekendtgørelsen samt giver generel vejledning, eksempler og råd til udlejere, administratorer og teknikere, som skal udarbejde og ajourføre vedligeholdelsesplaner på private udlejningsejendomme efter de nye regler.

Herudover henvender vejledningen sig til huslejenævnene, som ifølge lovens bestemmelser har kompetence til at afgøre uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplanerne.

2. Formål med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Lejeloven og boligreguleringsloven indeholder bestemmelser om, at udlejeren af en ejendom har pligt til at holde denne forsvarligt vedlige, og efter byggeloven har udlejeren pligt til at holde ejendommen i forsvarlig stand, så den ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler.

Reguleringen er af offentligretlig karakter og varetager på dette område de samfundsmæssige interesser i, at bebyggelser holdes forsvarligt vedlige og ikke er behæftet med væsentlige mangler, der kan skabe fare for ejendommens beboere eller andre.

Erfaringerne viser, at de midler, der bruges på løbende vedligehold efter en gennemtænkt plan og prioritering af vedligeholdelsesbudgettet giver mulighed for at udføre arbejderne på de rigtige tidspunkter af året og planlægge tingene ud fra en helhedsbetragtning, hvilket samlet set gør projekterne billigere end akut skadesafhjælpning.

Langsigtet vedligeholdelsesplanlægning er således nøglen til at holde en ejendom i optimal stand, at undgå unødige skader og samtidig spare store udgifter til vedligeholdelse. Formålet med ordningen er at gøre vedligeholdelse til en gennemskuelig proces, der sikrer så stor økonomisk og teknisk sikkerhed omkring ejendommen som muligt.

Efter de hidtil gældende regler skulle udlejeren hvert år indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommens bygninger m.v., og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Efter den nye ordning, der er trådt i kraft den 1. juli 2015, skal der udarbejdes en 10-årig rullende vedligeholdelsesplan for alle private udlejningsejendomme der pr. 1. januar 1995 indeholdt mere end 6 beboelseslejligheder, og som er beliggende i kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV gælder. Planen skal revideres hvert år. Ordningen omfatter både ejendomme med og uden beboerrepræsentation. I ejendomme med beboerrepræsentation skal beboerrepræsentanterne inddrages i udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen og de årlige ajourføringer af planen

Det nye krav om udarbejdelse af 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner vil medvirke til at begrænse vedligeholdelsesudgifterne, og samtidig være med til at sikre, at bygningen danner en brugbar fysisk ram-

me om boligerne, og at bygningen er i en forsvarlig stand af hensyn til brugeres og omgivelseres sikkerhed.

3. Fordele ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner

Kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for større private udlejningsejendomme er af offentlig-retligt karakter, men det er vigtigt at understrege, at udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner giver betydelige fordele både for udlejeren af ejendommen og for lejerne. Samtidig giver planerne i højere grad end hidtil mulighed for at udnytte de daglige brugeres kendskab til og erfaring med ejendommen.

Udlejeren får

- Et bedre overblik over ejendommens samlede driftsøkonomi.
- Planlægning af vedligeholdelsesarbejder i god tid.
- Hensigtsmæssig prioritering af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Lejerne får

- Højere grad af sikkerhed for, at vedligeholdelse af ejendommen gennemføres, når det er nødvendigt.
- Indflydelse på planlægning og gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder i ejendomme med beboerrepræsentation.

Generelle fordele

- Optimering af vedligeholdelsesindsatsen bidrager til en bedre ressourceudnyttelse i samfundet generelt.
- Det er billigere at vedligeholde end at forny, og den vedligeholdte bygning nedslides ikke så hurtigt som den, der får lov til at forfalde.
- En godt vedligeholdt og drevet ejendom giver en bedre daglig brug og mindre risiko for udvikling af større bygningsskader.
- Ejendommens økonomi forbliver sund og gensalgsværdien øges.
- Forsikringsdækninger vil kunne opretholdes, og udgifterne hertil vil kunne holdes nede.

4. Vedligeholdelse

4.1 Forsvarlig vedligeholdelsestilstand

At bygningen skal være i forsvarlig stand indebærer, at der må gribes ind, hvis der er fareforvoldende eller vedligeholdelsesmæssige mangler ved ejendommen.

Oftest vil det være risikoen for konstruktive svigt som følge af nedslidning eller erosion/korrosion samt utætheder i klimaskærmen eller andre bygningstekniske svigt, der udgør de mest iøjnefaldende faremomenter. Der kan imidlertid også forekomme svigt i installationer og afløbssystemer, der vil kunne forvolde skade på såvel ting som personer.

Kravet om, at bygningen er i en forsvarlig stand, kan ikke generelt relateres til bestemte bygningsdele, men må for hver enkelt bygning konkretiseres ud fra en samlet vurdering af bygningens konstruktion, anvendelsen, den øjeblikkelige, tekniske og vedligeholdelsesmæssige tilstand samt de relevante offentlige forskrifter.

Omfanget og hyppigheden af vedligeholdelse og fornyelse må for hver enkelt bygning bestemmes ud fra de faktorer, som har med bygningens opførelse og anvendelse at gøre, såsom:

- De anvendte byggematerialers holdbarhed og dertil knyttede vedligeholdskrav.
- Bygningens beliggenhed, indretning og brug.
- Krav til standard og bygningslevetid.

Der kan således ikke fastlægges ensartede retningslinjer for alle bygninger, men vedligeholdelsesplanen må omfatte alle bygningsdele, som er en forudsætning for, at en bygning kan fungere tilfredsstillende i hele sin levetid.

4.2 Særligt om indeklima

Når man ser på bygningen som fysisk ramme for de funktioner, der foregår i den, kan der i særlig grad peges på indeklimaets betydning for brugere samt sammenhængen mellem et tilfredsstillende indeklima og god vedligeholdelse og fornuftig drift af ejendommen.

Ved indeklima forstås i denne sammenhæng den del af det fysiske indeklima, der bestemmes af bygningen, herunder bygningens installationer, de anvendte byggematerialer samt indretningen og brugen af bygningen. Udenfor falder indeklimapåvirkninger fra møbler, andet inventar og beboernes brug af bygningen.

Et godt indeklima er af afgørende betydning for menneskets sundhed, trivsel, arbejdsindsats og produktivitet og er derfor en væsentlig samfundsøkonomisk faktor. God vedligeholdelse og drift har stor indflydelse på fastholdelsen af et godt indeklima.

Udlejeren bør derfor løbende have fokus på indeklimaet og i rimeligt omfang reagere på klager og undersøgelser og sætte ind på at få ulemper kortlagt og afhjulpet. Udlejeren bør også forsyne lejere og brugere med anvisninger om bygningsbestemte indeklimatiske forhold, såsom udluftning, og holde sig ajour med ny viden på området, som kan være relevant i eksisterende byggeri.

5. Hvilke ejendomme er omfattet af krav om vedligeholdelsesplan

Lovens krav om udarbejdelse og revision af rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner omfatter private udlejningsejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II – IV, de såkaldte ”store ejendomme”, det vil sige private udlejningsejendomme, der pr. 1. januar 1995 indeholdt mere end 6 beboelseslejligheder, og som er beliggende i kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV gælder.

Det bemærkes i den forbindelse, at ejendomsbegrebet i boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, også finder anvendelse ved afgørelsen af, om der skal udarbejdes vedligeholdelsesplan. Det betyder, at flere ejendomme, der er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse med drifts- eller friarealfællesskab og flere ejendomme, som er samnoteret eller samvurderet i tingbogen anses som én ejendom, og derfor også er omfattet af kravet om udarbejdelse af rullende vedligeholdelsesplaner.

Undtaget fra kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner er ejendomme, som er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II – IV, og som er opdelt i ejerlejligheder, hvor mere end 6 af ejerlejlighederne ejet af den samme udlejer er udlejede og hvor udlejeren af disse lejligheder ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen.

6. Frister og procedure

6.1 Frist for udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Loven kræver, at udlejere af private udlejningsejendomme senest den 1. juli 2016 skal have udarbejdet en vedligeholdelsesplan for de ejendomme, som er omfattet af ordningen.

Vedrørende afgrænsning af ejendomme, der er omfattet af krav om vedligeholdelsesplan se nærmere under punkt 5.

Planen skal omfatte planlagt, periodisk vedligeholdelse herunder fornyelser i den kommende 10 års periode. Vedrørende indholdet af planen se nærmere under punkt 8.

Udlejeren er forpligtet til at revidere og ajourføre planen hvert år inden den 1. juli. Ajourføringen skal ske både i forhold til de arbejder, der indgår i den gældende plan, og i forhold til de arbejder, som falder i den følgende 10-årsperiode.

Der er ikke i lovgivningen fastsat procedurekrav til selve udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen. Udlejeren er frit stillet med hensyn til, om han selv eller en rådgiver skal stå for udarbejdelse og revision af planen.

Undlader udlejeren at udarbejde eller revidere vedligeholdelsesplanen inden for den fastsatte frist, vil udlejeren kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b, hvis lejerne indbringer sagen for huslejenævnet.

Vedrørende sanktion over for manglende udarbejdelse af vedligeholdelsesplan se nærmere under punkt 9.

6.2 Inddragelse af beboerrepræsentanterne

Det er udlejeren, der har ansvaret for udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen, Men for i så høj grad som muligt at få gavn af beboernes kendskab til og erfaring med ejendommen, når udlejeren skal foretage vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation udarbejde vedligeholdelsesplanen i samarbejde med beboerrepræsentanterne.

Udlejeren har som et led i samarbejdet med beboerrepræsentanterne pligt til hvert år at indkalde repræsentanterne til en drøftelse af udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen og den efterfølgende årlige revision og ajourføring af planen.

Der er ikke i lovgivningen fastsat formkrav til, hvordan samarbejdet skal finde sted eller frister for udlejers indkaldelse af beboerrepræsentanterne til drøftelse om udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen. Det er således overladt til parterne selv at beslutte, under hvilke former vedligeholdelsesplanlægningen skal gennemføres.

Overholdelse af kravet om, at udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen skal drøftes på et møde med beboerrepræsentanterne, er imidlertid en betingelse for, at udlejeren har opfyldt sin forpligtelse til at udarbejde en vedligeholdelsesplan i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 18 a, stk. 1.

Vedrørende sanktion over for manglende inddragelse af beboerrepræsentanterne se nærmere under punkt 9 og 10.2.

6.3 Information om vedligeholdelsesplanen

Når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, skal udlejeren give beboerne adgang til at gøre sig bekendt med planen, hvis de anmoder om det, jf. § 2, stk. 3, i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

Denne ret for lejerne gælder både ejendomme med og uden beboerrepræsentation. Udlejerens pligt kan opfyldes ved at udsende planen til beboere, som anmoder om det eller give beboerne adgang til at se planen ved opslag, på en hjemmeside eller lignende. Udlejeren har ikke pligt til at udsende vedligeholdelsesplanen på eget initiativ.

7. Udgifter

Udgifterne til udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen anses som en driftsudgift omfattet af boligreguleringslovens § 8. Det betyder, at nødvendige og rimelige udgifter til udarbejdelse og revision af planen kan medtages som en selvstændig post i driftsbudgettet.

Udgifterne til udarbejdelse og til revision af vedligeholdelsesplanen vil ikke være ens fra år til år, idet de årlige revisioner af planen vil være langt mindre omkostningstunge, end første gang planen udarbejdes. Som en særskilt post i ejendommens driftsbudget vil kunne medtages en nødvendig og rimelig udgift til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen. Som en nødvendig og rimelig udgift anses ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån med et kontant provenu svarende til de afholdte udgifter. Herudover kan medtages en rimelig og nødvendig udgift til den årlige revision af vedligeholdelsesplanen.

Afholdes udgiften som en abonnementslignende betaling med lige store beløb over den aftalte periode, er det denne udgift, der kan medtages i budgettet.

8. Vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen skal foreligge første gang inden den 1.juli 2016 og skal revideres hvert år inden den 1. juli, så den hele tiden rækker mindst 10 år frem – planen må gerne række længere frem, men ikke kortere.

En vedligeholdelsesplan er en skønnet oversigt over de større arbejder, udlejeren kan forvente skal udføres på ejendommens bygningsdele og materialer – set i forhold til disses levetid og tilstand. Vedligeholdelsesplanen er således et konkret planlægningsværktøj til brug for vurderingen af den enkelte ejendoms behov for vedligeholdelse i den kommende 10-års periode.

Vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som fastslår den enkelte bygningsdeles aktuelle tilstand.

I vedligeholdelsesplanen skal angives, hvilke konkrete vedligeholdelsesarbejder på de enkelte bygningsdele der skal foretages, for at ejendommen er i forsvarlig byggeteknisk og vedligeholdelsesmæssig stand, jf. § 6 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

Generelt må det altid lægges til grund, at bygningsdele skal holdes vedlige, og at der således skal regnes med udgifter hertil. I vedligeholdelsesplanen skal derfor angives et overslag over udgifterne til gennemførelse af arbejderne.

8.1 Generelt om typer af vedligeholdelsesarbejder

Vedligeholdelse af en bygning skal sikre bygningen mod følger af slid, ælde og svigt. Bygningsvedligeholdelse omfatter derfor de arbejder, der har til formål at opretholde bygningens ydeevne, og derigennem bygningens kvalitet og brugsværdi.

Under begrebet bygningsvedligeholdelse hører både planlagt periodisk vedligeholdelse herunder fornyelser samt afhjælpende vedligeholdelse på bygningen. Herudover indgår eftersyn af bygningen og vurderingen af bygningens tilstand som en del af vedligeholdelsesarbejderne.

Planlagt periodisk vedligeholdelse omfatter de forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning.

Fornyelse omfatter udskiftning af bygningsdele eller installationer, hvis ydeevne er faldet til under acceptabelt niveau.

Afhjælpende vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse, som foretages akut eller løbende efter behov, når der konstateres skader eller andre svigt på bygningen.

8.2 Arbejder omfattet af vedligeholdelsesplanen

Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme, § 7, definerer hvilke typer arbejder vedligeholdelsesplanen skal omfatte, og hvilke arbejder der falder uden for planen.

Vedligeholdelsesplanen skal omfatte større planlagte, periodiske vedligeholdelsesarbejder herunder fornyelser.

Undtaget fra vedligeholdelsesplanen er afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som må foretages akut, når der opstår skader på ejendommen eller dennes installationer.

Herudover er arbejder, som er omfattet af indvendig vedligeholdelse i henhold til § 21, i lov om leje, det vil sige maling af lofter, træ og jern (radiatorer og rør), samt tapetsering og maling af vægge samt lakering af gulve, undtaget fra vedligeholdelsesplanen.

8.3 Bygningsdele omfattet af vedligeholdelsesplanen

En vedligeholdelsesplan, jf. §§ 6-8 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme, omfatter vurdering af følgende bygningsdele:

01. Tagværk
02. Kælder/fundamenter
03. Facader/sokkel
04. Vinduer
05. Udvendige døre
06. Trapper
07. Porte/gennemgange
08. Etageadskillelser
09. WC/bad
10. Køkkener
11. Varmeinstallation

12. Afløbsinstallation
13. Kloakinstallation
14. Vandinstallation
15. Gasinstallation
16. Ventilation
17. Elinstallation
18. Udearealer

8.4 Tidsplan for gennemførelse

Vedligeholdelsesplanen skal angive tidspunkterne for arbejdernes gennemførelse fordelt over et tidsrum af minimum 10 år, jf. § 8, nr. 2, i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

8.5 Prissætning

Vedligeholdelsesplanens brugbarhed er afhængig af, at der skabes et overblik over de økonomiske midler der er nødvendige for at udføre arbejderne. Vedligeholdelsesplanen skal derfor indeholde en angivelse af de økonomiske ressourcer, der er nødvendige for at efterleve planen, jf. § 8, nr. 3, i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme. Det betyder, at de arbejder, der er anført i planen skal prissættes i form af et overslag over udgifterne. Der er ikke krav om, at priserne baseres på indhentede tilbud. Udgiftsoverslaget kan omfatte både arbejdernes vedligeholdelses- og forbedringsdel, og overslaget kan således indeholde beløb, der fremtidigt vil kunne beregnes forbedringsforhøjelse for.

Prissætningen kan ske ud fra egne priserfaringer ved, at der kalkuleres en overslagspris ud fra driftsregnskaber, fakturaer, tilbud på tidligere vedligeholdelsesarbejder eller ud fra rammeaftaler udlejeren har med ejendommens sædvanlige håndværkere. Alternativt kan priskalkulation ske efter prisbog eller it-prisværktøj, som findes på markedet.

8.6 Metodefrihed

Der er ikke opstillet formkrav til selve udformningen af vedligeholdelsesplanen. Udlejeren har metodefrihed omkring udformning og detaljeringsniveau under forudsætning af, at punkterne 8.2 – 8.5 er iagttaget. Udlejeren vælger endvidere, om han selv eller en teknisk sagkyndig skal stå for udarbejdelse og revision af planen.

Vejledningen viser i bilag 1 et eksempel på opstilling af en vedligeholdelsesplan.

Grundejernes Investeringsfond har udviklet et It-værktøj GI-Planlæg Vedligehold som en hjælp for udlejere og administratorer i den løbende vedligeholdelse af ejendomme. Værktøjet stilles gratis til rådighed på <http://gi.dk/Sider/GPV.aspx> og kan anvendes af såvel private udlejere som administratorer.

9. Sanktion

For at sikre, at de lovpligtige vedligeholdelsesplaner faktisk bliver udarbejdet, er det i boligreguleringsloven fastsat, at udlejeren kan miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b, hvis udlejeren ikke udarbejder en skriftlig vedligeholdelsesplan i overens-

stemmelse med reglerne herom. Udlejeren manglende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner sanktioneres således ved at gøre udarbejdelsen til en betingelse for, at udlejeren kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse.

Retten til at opkræve beløbene til udvendig vedligeholdelse bortfalder i perioden fra lejerne har indbragt sagen for huslejenævnet, til udlejeren har udarbejdet en vedligeholdelsesplan og udleveret denne til lejerne. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren udarbejde planen i samarbejde med beboerrepræsentanterne efter bestemmelserne i § 3 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme, for at sanktionen kan ophæves.

I den periode, hvor udlejeren ikke kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter § 18 og 18 b hos lejerne, afsætter udlejeren fortsat de fulde beløb på begge vedligeholdelseskonti. Beløb, som udlejeren har mistet retten til at opkræve hos lejerne i en periode, kan ikke efterfølgende opkræves hos lejerne, når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet og udleveret til lejerne, og sanktionen er ophævet.

Verserer en sag for huslejenævnet vedrørende vedligeholdelsesplanen har udlejeren pligt til at udlevere planen på anmodning fra nævnet, jf. lejelovens § 40, stk. 2. Udleverer udlejeren ikke planen til nævnet, vil nævnet kunne fortolke dette til skade for udlejeren i henhold til lejelovens § 42, stk. 2, således at retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b bortfalder i perioden, indtil planen udleveres til nævnet.

10. Tvister

Uenighed mellem lejerne og udlejeren om en vedligeholdelsesplan, herunder om udarbejdelse og gennemførelse af planen, afgøres af huslejenævnet, jf. boligreguleringslovens § 22.

Tvister kan vedrøre dels uenighed om samarbejdet med beboerrepræsentationen, det vil sige hvorvidt kravet om afholdelse af møde om udarbejdelse af planen er iagttaget dels om hvorvidt, der faktisk er udarbejdet en plan.

Huslejenævnet tager stilling til, om der faktisk er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som er fyldestgørende efter punkt 8.2 - 8.5.

Indbringelse for huslejenævnet skal ske skriftligt, jf. § 39, stk. 1, i boligreguleringsloven.

10.1 Hvis planen ikke udarbejdes

Har udlejeren ikke inden 1. juli udarbejdet eller revideret vedligeholdelsesplanen, vil udlejeren kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b, hvis lejerne indbringer sagen for huslejenævnet.

Konstaterer huslejenævnet, at udlejeren ikke har udarbejdet vedligeholdelsesplanen, vil beløbene til udvendig vedligeholdelse ikke kunne opkræves i perioden fra lejernes indbringelse af sagen for huslejenævnet, indtil planen er udarbejdet og udleveret til lejerne, jf. § 10 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

10.2 Manglende information om planen

Udlejeren har ikke pligt til at udsende vedligeholdelsesplanen til lejerne på eget initiativ, men skal give lejerne mulighed for at gøre sig bekendt med planen, hvis de anmoder om det. Efterkommer udlejeren ikke lejernes ønske om at gøre sig bekendt med planen, må lejerne indbringe sagen for huslejenævnet.

Konstaterer huslejenævnet, at vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, og at udlejer alene har undladt at efterkomme lejernes anmodning om at gøre sig bekendt med planen, vil udlejer ikke miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Huslejenævnet må herefter foranledige, at lejerne gøres bekendt med vedligeholdelsesplanen.

10.3 Manglende inddragelse af beboerrepræsentanterne

Har udlejer ikke inddraget beboerrepræsentanterne i overensstemmelse med § 3 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme dvs. indkaldt beboerne til en drøftelse om udarbejdelse eller revision af vedligeholdelsesplanen, vil udlejer kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b, hvis lejerne indbringer sagen for huslejenævnet.

10.4 Uenighed om planens indhold

Har udlejer udarbejdet en plan, som lejerne efterfølgende indbringer for huslejenævnet på grund af uenighed om indholdet, skal huslejenævnet tage stilling til, om der foreligger en vedligeholdelsesplan, som omfatter større planlagte periodiske vedligeholdelsesarbejder herunder fornyelser for den kommende 10 års periode. Nævnet skal ikke forholde sig til de enkelte konkrete arbejder, prissætning og udførelsestidspunkt. Udlejer vil således ikke kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, hvis huslejenævnet konstaterer, at der foreligger en vedligeholdelsesplan, jf. kapitel 2 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

Er lejerne af den opfattelse, at ejendommen lider af væsentlige vedligeholdelsesmangler, som vedligeholdelsesplanen ikke tager højde for, finder lejelovens almindelige regler om vedligeholdelsespåbud i § 19, stk. 3, anvendelse. Huslejenævnet kan herefter på lejerens begæring pålægge udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejer ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

10.5 Hvis arbejderne ikke udføres

Hvis udlejer ikke udfører arbejderne i vedligeholdelsesplanen, finder lejelovens almindelige regler om vedligeholdelsespåbud, jf. lejelovens § 19, stk. 3, anvendelse. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejer ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Huslejenævnet vil efter de gældende regler ikke kunne pålægge udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder, alene fordi de er angivet i en vedligeholdelsesplan. Der skal således konkret være tale om manglende vedligeholdelse fra udlejerens side.

Det bemærkes, at huslejenævnets afgørelse må tage udgangspunkt i, at en vedligeholdelsesplan er en skønnet oversigt over de arbejder, udlejer kan forvente skal udføres på ejendommens bygningsdele og installationer – set i forhold til disses levetid og tilstand. Vedligeholdelsesplanen er således et konkret planlægningsværktøj til brug for vurderingen af den enkelte ejendoms behov for fremtidig vedligeholdelse. I tilfælde af vedligeholdelsesmæssige ændringer i perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen i forhold til den nye situation.

Bilag 1. Eksempel på opstilling af vedligeholdelsesplan

Under hver bygningsdel beskrives de arbejder, der skal gennemføres. Udgifterne til gennemførelse af arbejderne anføres under det år arbejderne forventes gennemført.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
01. Tagværk										
02. Kld/fundament										
03. Facade/sokkel										
04. Vinduer Udskiftning xx vinduer										
05. Udvendige døre										
06. Trapper										
07. Porte										
08. Etageadskillelse										
09. WC/bad										
10. Køkken										
11. Varmeinstallation										
12. Afløbsinstallation										
13. Kloakinstallation										
14. Vandinstallation										
15. Gasinstallation										
16. Ventilation										
17. Elinstallation										
18. Udearealer										

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, den 12. januar 2016

INGER STØJBERG

/ Pia Scott Hansen