

OM INDVENDIG VEDLIGEHOOLDELSE

Hvad er Indvendig vedligeholdelse?

Begrebet indvendig vedligeholdelse kan umiddelbart lede tankerne hen på alle former for istandsættelse inde i lejligheden. Indvendig vedligeholdelse omfatter imidlertid kun maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i de enkelte beboelseslejemål. Det fremgår af lejelovens § 21. Anden vedligeholdelse inde i lejlighederne, som eksempelvis reparation af el- og vvs-installationer betegnes som udvendig vedligeholdelse.

Eksempler på indvendig vedligeholdelse

- Maling i lejligheden omfatter maling af radiatorer, træværk, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entre-dør på den indvendige side, og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.
- Alle former for opsætning af tapet, væv, filt, rutex m.m.
- Klargøring af vægge – spartling, grunding og forsegling, som er arbejder, der er nødvendige, før man fx kan tapetsere eller sætte filt op
- Slibning og lakering af gulve:
Hvis lejeaftalen er indgået før 1. juli 2015, og det er aftalt i lejekontrakten, at lejers indvendige vedligeholdelsespligt ikke omfatter slibning og lakering af gulve, kan udgiften medtages over den udvendige vedligeholdelses-konto.
For lejeaftaler der er indgået efter den 1. juli 2015 eller på en almindelig standardkontrakt, Typeformular A, 7. eller 8. udgave, er slibning og lakering af gulve indvendig vedligeholdelse, og du kan derfor ikke tage udgiften med over den udvendige vedligeholdelseskonto.



Hvem har pligten til indvendig vedligeholdelse?

Som udgangspunkt er det dig som udlejer, der har pligten til den indvendige vedligeholdelse. I det tilfælde fører du en særskilt konto til indvendig vedligeholdelse for hver lejlighed efter reglerne i lejelovens §§ 22-23. Du er kun forpligtet til at afholde udgiften, så længe der er tilstrækkelige midler på den indvendige vedligeholdelseskonto. Vælger du at bruge penge udover, hvad der står på den **indvendige** vedligeholdelseskonto, kan dette beløb ikke medtages over den **udvendige** vedligeholdelseskonto.

Det kan aftales, at pligten til den indvendige vedligeholdelse skal påhvile lejer. I det tilfælde skal lejer selv sørge for den indvendige vedligeholdelse så ofte, som det må anses for nødvendigt. Betaler udlejer undtagelsesvis udgiften, kan den ikke tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Hvad kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto?

Når du har udført vedligeholdelsesarbejder i lejligheden, kan du tage udgiften til det **absolut nødvendige** følgearbejde til vedligeholdelsesarbejdet – og forbedringsarbejder, som efter reglerne er medtaget over kontoen – med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Fx malerarbejder efter:

- Udskiftning af faldstamme
- Udskiftning af radiator
- Skader, eksempelvis vandskade, når udgiften ikke er dækket af udbetaling fra forsikring.

Når du kun kan tage de **absolut nødvendige** følgearbejder med, kan du eksempelvis ikke tage udgifter til maling af rummets øvrige vægge m.m. med over den udvendige vedligeholdelseskonto, selvom der efter vedligeholdelsesarbejdernes afslutning fremtræder forskellig farvenuance eller lignende.

Kontakt os

Vil du vide mere eller har konkrete spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os på telefon 82 32 23 00 eller sende en mail til gikonto@gi.dk

Vi vil gerne blive bedre

Hvis du har afgørelser eller domme, som handler om udgifter til indvendig vedligeholdelse, vil vi meget gerne have en kopi, så vi på den måde kan få et bredere kendskab til praksis.