

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 10.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 07.09.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 10.09.2012
<b>Primære lov</b> Almenlejeloven Kap. 4. Lejerens indflytning §§ 14-16 § 16	<b>Afgørelsesnummer</b> 4	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-131957

2300 København S

Indflytningsmangler

Ved brev af 15. september 2011 har en lejerforening for lejer, bedt beboerklagenævnet tage stilling til indflytningsmangler.

Sagen er indbragt efter almenlejelovens § 16, jf. § 14.

Udlejer/ boligforeningen er hørt i sagen.

Nævnet har behandlet sagen på et møde den 20. august 2012 og herefter truffet følgende

**Afgørelse:**

Nævnet har besluttet, at pålægge udlejer følgende:

- Udskifte 4 døre med ridser
- Ændre placeringen af stikkontakt til opvaskemaskine
- Reparere flisefuger i køkkenet
- Slibe og oliere forkanter på køkkenbordet

Arbejderne skal udføres inden 3 uger fra dato.

**Baggrund:**

Lejerforeningen har anmodet nævnet om at tage stilling til, om det kan pålægges udlejer, at udføre følgende vedligeholdelsesmangler i lejligheden:

- Udskiftning af 4 døre med ridser
- Reetablering af dørtrin
- Reetablering af adgang til stikkontakt til opvaskemaskine
- Reparation af flisefuger i køkkenet
- Slibning og oliering af forkanter på køkkenbordsplader

Det er oplyst, at da lejer overtog lejemålet den 1. november 2010, var boligselskabets håndværkere ikke færdige i lejemålet.

Ved brev af 7. november 2011 har boligselskabet vedrørende manglerne oplyst,

- at det i forbindelse med fraflytningen er noteret, at dørene skulle afrensnes for tape samt rengøres, men at det ikke er noteret, at der er ridser i disse,
- at dørtrinnene ikke vil blive reetableret, uanset det skyldes tidligere lejers forhold, da dørene er funktionsdygtige,
- at den utilgængelige stikkontakt vil blive flyttet til montering under køkkenvasken, således at den er mere tilgængelig,
- at flisefugerne omhandler revner og et mindre område, hvor fugen smuldrer. Der er tale om området over skurelisten ved vasken, og det skyldes bevægelse mellem betonvæggen og køkkenelementerne. Der vil blive udarbejdet et tillæg til indflytningsrapporten, hvorefter lejer ikke hæfter for dette, og
- at køkkenbordpladen omkring kantlisten er overfladeslidt, og man vil få en snedker til at slibe og lakere listen, så den beskyttes mod damp fra opvaskemaskinen og mod vandspild fra køkkenvasken.

Ved brev af 9. november 2011 skrev nævnet til boligselskabet, at det af indflytningsrapporten fremgår, at der i lejemålet var 4 ridsede døre, og spurgt til hvorfor lejer hæfter for udbedringen af disse.

Ved brev af 6. december 2011 har boligselskabet oplyst, at der den 7. november 2011 blev foretaget en besigtigelse af lejemålet, og at der i den forbindelse blev taget billeder af de ridsede døre. Det oplyses endvidere, at da boligselskabet ikke er i besiddelse af billedokumentation fra forrige lejers fraflytning, vil ridserne i de 4 døre blive udbedret.

Nævnet har herefter spurgt ind til boligselskabets udbedringsfrist, og det er oplyst, at indflytningsmanglerne vil blive udbedret, når der foreligger en afgørelse fra beboerklagenævnet.

Nævnet har ved brev af 22. februar 2012 bedt lejerforeningen om dennes bemærkninger til det af boligselskabet anførte vedrørende udbedringen samt til at boligselskabet ikke vil reetablere dørrin i lejemålet samt udbedre flisefuger i køkkenet.

Lejerforeningen har hertil oplyst, at så længe manglerne ikke er udbedret, vil der fortsat være tvist herom, og det er ikke muligt at frafalde de pågældende punkter.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 20. august 2012.

Udlejer accepterede ved besigtigelsen at foretage udskiftning af 4 døre, at flytte stikkontakten hen under køkkenvasken, at slibe og oliere bordkantlisten samt at lave en ny (elastisk) fuge over køkkenvasken. Udlejer oplyste at de gerne vil gå i gang med arbejderne straks, men lejer ønskede, at udlejer venter til nævnets afgørelse foreligger.

Nævnet har besluttet en frist på 3 uger for at udføre arbejderne.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at pålægge udlejer yderligere vedligeholdelsesarbejder.

Nævnet har ved besigtigelsen noteret sig, at hullet i døren ind til stuen er forårsaget af lejer selv samt at dørrinnene er slidte. Nævnet bemærker, at hvad angår dørrinnene, hæfter lejer ikke herfor ved fraflytning.

#### **Klagevejledning:**

Hver af parterne kan klage over denne afgørelse til boligretten, jf. § 106, stk. 1 i lov om leje af almene boliger.

Hvis en af parterne ønsker at klage, skal der sendes en stævning til boligretten senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned. Boligrettens adresse er: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Beboerklagenævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men nævnet vil gerne orienteres om en eventuel klage og resultatet af retssagen.