

Fraflytning

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 11.09.2012	Afgørelsesdato 11.06.2012	Dato for offentliggørelse 11.09.2012
Primære lov Almenlejeloven Kap. 6. Vedligeholdelse og istandsættelse §§ 24-31 § 25, stk. 4	Afgørelsesnummer 270	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-8830
2500 Valby
Fraflytningskrav

Ved brev modtaget af nævnet den 16. januar 2012, har fraflyttede lejer bedt beboerklagenævnet om at tage stilling til tvist om istandsættelse ved fraflytning.

Udlejer er hørt i sagen.

Sagen er indbragt i henhold til almenlejelovens § 30, stk. 1 og § 25, stk. 4.

Nævnet har behandlet sagen på et møde den 30. maj 2012, hvor der blev truffet følgende

Afgørelse

Nævnet har besluttet at nedsætte fraflyttede lejers andel af istandsættelsesudgifterne med 942,14 kr., således at fraflyttede lejer alene hæfter med 16.437,86 kr. vedrørende istandsættelsesudgifterne.

Sagens baggrund

Lejeperioden begyndte den 1. august 2000 og ophørte den 1. august 2011. Boperioden er således 11 år. Lejemålet består af 2 værelser, og udgør i henhold til lejekontrakten 58 m².

I henhold til lejekontrakten påhviler den indvendige vedligeholdelse udlejer – en såkaldt B-ordning.

Udlejer indkaldte ved brev af 9. juni 2011 til syn den 25. juli 2011. Synet er efterfølgende blevet rykket til den 1. august 2011 efter lejers ønske.

Det fremgår af den synsrapport, som blev udfærdiget på synsdagen, at fraflyttede lejers omkostninger forventes at blive 15.800,00 kr.

Misligholdelsesarbejderne består i henhold til vurderingsrapporten i:

Malerarbejde

- Afrensning af tapet og opsætning af rutex, soveværelse
- Maling af loft, soveværelse
- Nedtagning af tapet i lysning på grund af skimmel

Snedkerarbejde

- Reetablering af opsat væg
- Paneler + liste ved loft, køkken, soveværelse
- Opsætning af liste ved bordplade, køkken
- Nedtagning af terrasse

VVS

- Opsætning af radiator, køkken
- Færdigmontering af blandingsbatteri, køkken

El-arbejde

- Montering af 4 loftrosetter, køkken, stue, soveværelse, entré

Ved brev af 9. august 2011 fremsendte udlejer prisoverslag til fraflyttede lejer. I henhold til overslaget udgør misligholdelsesarbejderne 30.800,00 kr., hvilket beløb fraflyttede lejer således hæfter for. Det fremgår tillige af brevet, at der ved synet af lejemålet den 1. august 2011 var priser, som i henhold til synsrapporten ikke kunne oplyses. Der er vedlagt tillæg til synsrapporten, dateret 4. august 2011, der vedrører nedtagning og

opsætning af skillevæg, hvoraf fremgår, at væg som er opsat af lejer har vist sig, at være lavet mangelfuldt og understøttet af taglægter på begge sider af loft. Da disse blev fjernet var væg løs. Lægter samlet på midten samt gipsplader ikke skruet til lægte.”

Ved brev af 27. september 2011 fremsendte udlejer flytteafregning til fraflyttede lejer, hvorefter fraflyttede lejer hæfter med 24.450,07 kr. vedrørende istandsættelsesudgifter. Det fremgår af flytteopgørelsen, at det vurderede beløb plus 10 % udgør 17.380,00 kr., hvorfor der er foretaget en dekort på 7.070,07 kr., hvilket beløb afdelingen hæfter for.

Der opstod herefter tvist om beløbet, hvorfor fraflyttede lejer indbragte sagen for nævnet.

Fraflyttede lejer har anført, at han har forståelse for, at der skal opretholdes en vis standard i udlejers boliger, men han overtog lejemålet efter en dame, som havde haft lejemålet i mange år, og hvor alting var slidt og i dårlig kvalitet. Fraflyttede lejer afleverede lejligheden med nyt toiletgulv, nyt toilet, ny toiletvask, nyt køkken samt med nye gulve, nye skabe, ny køkkenbordplade og en ”fed” træterrasse. Endvidere blev lejemålet malet og fik slebet gulve inden fraflytning.

Fraflyttede lejer har henvist til sine indsigelser i brev af 2. september 2011, hvoraf fremgår:

- at med hensyn til afrensning af tapet og opsætning af rutex, har han rådført sig med de daglige ledere af ejendomskontoret, som ikke har oplyst, at det skulle være det billige rutex, som skulle opsættes på væggene, hvorfor han valgte at købe en luksustapet i stedet,
- at der var huller i lofterne, som er 100 % godkendt til afdelingens B-ordning, samt at alle lofterne blev forhåndsgodkendt inden fraflytning,
- at han 2 gange har henvendt sig til ejendomskontoret og bedt den daglige leder om at få styr på skimmelsvampen i lysningen, men at der ikke er sket noget, uanset hans henvendelser,
- at hvad angår reetablering ved opsat væg og liste ved loft, så var væggen opsat af professionelle og fejlede ikke noget. Fraflyttede lejer er dog enig i, at afslutningerne ved loftet ikke var exceptionelt, og at de ellers dyre karme til bunden af væggen i soveværelset, kunne være afsluttet pænere,
- at nedtagningen af terrassen undrer ham, da han er blevet oplyst, at terrassen kunne blive, men alligevel fik at vide til synet, at den skulle tages ned,
- at det er at gå i små sko, men at det er ”fair” nok, at der skulle opsættes radiator og færdigmonteres blandingsbatteri,
- at det igen er at gå i små sko, men at det er ”fair” nok, at der skulle opsættes 4 loftrosetter,
- at hvad angår nedtagning og opsætning af skillevæg, så virker det lidt ”hul i hovedet”. For det første har han fået en mundtlig tilladelse til, at der ikke behøver være en væg. For det andet har den daglige leder skrevet et stykke papir på dette, som må findes i ejendommens papirer. For det tredje var væggen ikke ved at vælte, hvis man fjernede loftslægterne. Det var en fin væg af dyre materialer, dog var topafslutningen ikke perfekt og bundafslutningen kunne have været bedre. For det fjerde er fraflyttede lejer, af samme håndværker blevet tilbudt, at han kunne lave væggen for 6-7.000 kr. sort. For det femte er fraflyttede lejer i tvivl om, om man juridisk kan gå ind flere dage efter synet og lave en sådan efterregning.

Udlejer har i brev af 18. oktober 2011 anført, at loftet i soveværelset ikke kunne godkendes som klar til malerbehandling, hvorfor det er blevet malet op til standard af afdelingen. For så vidt angår skimmelsvampen, sad denne under løstsiddende tapet og kunne være undgået, såfremt rettidigt almindeligt vedligehold havde været iagttaget. Hvad angår væggen, så har fraflyttede lejer selv oplyst, at afslutningerne ikke var gode nok. Terrassen kunne ikke overdrages til ny lejer, da ejendommen derved overtager bygningsdelen og hermed vedligeholdelsen af denne, og da den ikke kunne karakteriseres som en forbedring, skulle den fjernes. Afslutningsvis oplyser udlejer, at hvad angår væggen, så kunne det efter fjernelse af endestykkerne konstateres, at den opsatte væg viste sig at være sjuksket udført og derfor ustabil, således at den ikke var egnet til skillevæg.

Nævnet har i forbindelse med sagsbehandlingen modtaget indflytningsrapport og billedokumentation.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet har påset, at de formelle regler og frister i almenlejelovens § 94 er overholdt, herunder at indkaldelse til syn og prisoverslag er sendt rettidigt samt at 10 %-reglen er overholdt, ligesom nævnet har påset, at reglerne i kapitel 6 i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger er overholdt, herunder blandt andet at den endelige flytteafregning er tilsendt lejeren uden unødigt forsinkelse.

VVS: Den samlede regning er på 1.442,14 kr. og vedrører montering af blandingsbatteri og udskiftning af defekt vandlås. Det er alene monteringen af blandingsbatteriet, der er nævnt på synsrapporten, og fraflyttede lejer har tillige erkendt dette. Nævnet har derfor besluttet, at udgiften reduceres skønsmæssigt, for den del der vedrører udskiftning af defekt vandlås, da dette ikke er nævnt på synsrapporten. Nævnet har besluttet en reduktion på 442,14 kr.

Dette giver en samlet reduktion på 442,14 kr.

El-arbejde: Den samlede regning er på 1.129,80 kr. og vedrører udskiftning af 4 lampeudtag. Fraflyttede lejer har accepteret dette, og nævnet har derfor godkendt udgiften.

Malerarbejde: Hvad angår udgiften til afrensning af skumtapet og opsætning af rutex, har udlejer dokumenteret sit krav via billeddokumentationen, og nævnet har derfor besluttet, at fraflyttede lejer hæfter for udgiften hertil.

Hvad angår udgiften til maling af loft i værelse og nedtagning af tapet i vindueslysning i værelse samt spartling og maling heraf, har udlejer dokumenteret sit krav via billeddokumentationen, og nævnet har derfor besluttet, at fraflyttede lejer hæfter for udgiften hertil.

Nævnet har herefter besluttet at godkende den samlede malerregning på 8.775,00 kr.

Snedkerarbejde: Den samlede regning er på 13.103,13 kr. og vedrører reetablering af opsat skillevæg (paneler nedtages ved loft og reetablers ved gulv inklusiv fejlister) og montering af endeliste på køkkenbordplade. Det fremgår ikke af fakturaen, at denne tillige vedrører nedtagning af terrasse.

Der er ikke fotodokumentation af den manglende endeliste til køkkenbordet, og nævnet har derfor besluttet, at fraflyttede lejers andel af den samlede regning reduceres skønsmæssigt, da udlejer ikke har dokumenteret sit krav. Nævnet har besluttet en skønsmæssig reduktion på 500,00 kr.

Fraflyttede lejer har oplyst, at topafslutningen ved skillevæggen ikke var perfekt, og at bundafslutningen kunne have været bedre. Endvidere fremgår det af indflytningsrapporten, at væggen mellem køkken og værelse var flyttet. Fraflyttede lejer har dog valgt at opsætte en ny væg, som ikke har været håndværksmæssigt korrekt udført, og nævnet har derfor besluttet, at fraflyttede lejer hæfter for udgifterne vedrørende reetablering af opsat skillevæg. Udlejer har tillige dokumenteret sit krav via billederne.

Dette giver en samlet reduktion på 500,00 kr.

Nævnet bemærker for så vidt angår reetablering af opsat skillevæg, at da der var tale om en mangel, som udlejer ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed ikke kunne konstatere, hvorfor det derfor ikke blev anført på synsrapporten ved fraflytningssynet, er en udgift som fraflyttede lejer som udgangspunkt hæfter for, da der var tale om en skjult mangel, jf. almenlejelovens § 16.

Fraflyttede lejers andel af misligholdelsesudgifterne udgør efter fratrækning af dekort i alt 17.380,00 kr. Nævnets samlede reduktion på 942,14 kr. skal fratrækkes dette beløb, hvorefter fraflyttede lejer hæfter for 16.437,86 kr. vedrørende misligholdelsesarbejderne.

Nævnet har truffet afgørelse i tvisten i henhold til almenlejelovens § 30, stk. 1 og § 25, stk. 4.

Klagevejledning

Hver af parterne kan klage over denne afgørelse til boligretten, jf. almenlejelovens § 106, stk. 1.

Hvis en af parterne ønsker at klage, skal der sendes en stævning til boligretten senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Boligrettens adresse er: Boligretten, Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg.

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