

Fraflytning

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 10.04.2012	Dato for offentliggørelse 11.09.2012
Primære lov Almenlejeloven Kap. 6. Vedligeholdelse og istandsættelse §§ 24-31 § 25, stk. 4	Afgørelsesnummer 272	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2011-133633 2700 Brønshøj Fraflytningskrav		

Den 20. september 2011, har fraflyttede lejer bedt beboerklagenævnet om at tage stilling til tvist om istandsættelse ved fraflytning.

Udlejer er orienteret om sagens indbringelse den 18. oktober 2011.

Sagen er indbragt i henhold til almenlejelovens § 29, jf. § 26 og § 25, stk. 4.

Nævnet har på et møde den 27. februar 2012 truffet følgende

Afgørelse:

Nævnet har besluttet, at reducere fraflyttede lejers andel af malerregningen vedrørende misligholdelsesarbejderne skønsmæssigt fra 18.187,50 kr. med 1/3, svarende til 6.062,50 kr., således at fraflyttede lejer alene hæfter for 2/3 af udgiften til maling, svarende til 12.125,00 kr.

Nævnet har endvidere besluttet, at reducere fraflyttede lejers andel af snedkerregningen vedrørende vinduesplader og dørtrin skønsmæssigt fra 5.000,00 kr. med 1/2, svarende til 2.500,00 kr., således at fraflyttede lejer alene hæfter for 1/2, svarende til 2.500,00 kr.

Nævnet har i øvrigt besluttet at godkende de øvrige udgifter vedrørende misligholdelsesarbejder, således at fraflyttede lejer hæfter for rengøringsudgiften på 337,50 kr., snedkerregningen på 1.910,00 kr. samt udgiften vedrørende gulvet på 9.595,00 kr.

Fraflyttede lejer hæfter herefter samlet med 26.467,50 kr. vedrørende istandsættelsesudgifterne.

Baggrund:

Lejeperioden begyndte den 1. december 1994 og ophørte den 31. august 2009. Boperioden er således 14 år og 9 måneder. Lejemålet består af 4 værelser, og udgør i henhold til lejekontrakten 96 m².

I henhold til ejendommens vedligeholdelsesreglement påhviler den indvendige vedligeholdelse lejer – en såkaldt A-ordning.

Udlejer indkaldte ved brev af 4. august 2009 til syn den 18. august 2009.

Ved brev af 26. august 2009 fremsendte udlejer prisoverslag til fraflyttede lejer. Normalistandsættelse er vurderet til at udgøre 25.200 kr. (hvoraf fraflyttede lejers andel udgør 0,00 kr.), mens misligholdelsesarbejder er vurderet til 40.700 kr. Jf. prisoverslaget hæfter fraflyttede lejer således for 40.700 kr.

Misligholdelsesarbejderne består i:

Værelse 1:

- Karne/indfatninger males (hakket og skrammet mod entré)
- Fodpanel males (hakket og skrammet samt maling dækker ikke)
- Radiator males (malet, men dækker ikke)
- Rør males (malet, men dækker ikke)
- Sandlister (afrensede for maling)
- Gulv fuldslibes og 2 gange lak (lakeret delvis)
- Vinduesplade (udskiftes, 1 mangler og 1 ødelagt)

Værelse 2:

- Karne/indfatninger males (hakket og skrammet)
- Fodpanel males (malet, men dækker ikke)

- Fodpanel males (malet, men dækker ikke)
- Radiator males (malet, men dækker ikke)
- Rør males (malet, men dækker ikke)
- Sandlister (afrenses for maling)
- Gulv fuldslibes og 2 gange lak (maling på)
- Skabe og /eller skuffer (afrenses for maling)
- Dør males (hakket og skrammet).

Værelse 3:

- Karme/indfatninger males (hakket og skrammet)
- Radiator males (malet, men dækker ikke)
- Rør males (malet, men dækker ikke)
- Sandlister (afrenses for maling)
- Gulv fuldslibes og 2 gange lak (gennemslidninger og maling på)

Værelse 4:

- Karme/indfatninger males (hakket og skrammet)
- Fodpanel males (malet, men dækker ikke)
- Radiator males (malet, men dækker ikke)
- Rør males (malet, men dækker ikke)
- Sandlister (afrenses for maling)
- Gulv fuldslibes og 2 gange lak (gennemslidning og maling på)

Entré:

- Karme/indfatninger males (hakket og skrammet mod køkken, magasin og vindfang)
- Sandlister (afrenses for maling)
- Dør males (malet, men dækker ikke) mod magasin og hakket mod køkken)
- Gulv fuldslibes og 2 gange lak (dybe ridser)

Gang:

- Karme/indfatninger males (hakket og skrammet mod V2 og V3)
- Fodpanel males (malet, men dækker ikke)
- Sandlister (afrenses for maling)
- Gulv fuldslibes og 2 gange lak (gennemslidninger)
- Dør males (hakket og skrammet mod køkken, bad og V4)

Vindfang:

- Karme/indfatninger males (hakket og skrammet mod entre)
- Sandlister (afrenses for maling)
- Gulv fuldslibes og 2 gange lak (dybe ridser)
- Dør males (hakket og skrammet mod entré)

Køkken:

- Karme og indfatninger males (hakket og skrammet mod entré)
- Fodpanel males (hakket og skrammet)
- Gulvbelægning repareres/udskifte (vinyl fjernes, buler. Gulv slib og lak)
- Skabe og /eller skuffer males udvendigt (kun underskabe)
- Gavl til højskab males (hakket og skrammet)
- Komfur (rengøres)

Bad:

- Vaskemaskine (fjernes, hane og afløb afproppes)
- Dørtrin (reetableres, lavet dårligt)

Altan:

- Gulv (vinyl fjernes)

Generelt - under misligholdelse:

- Alle dørtrin slibes og lakeres (gennemslidt, dybe ridser eller hakker)
- Alle beslag og lamper mv. nedtages og /eller rep. efter samme
- Kontakter og/eller lampeudtag renses og rengøres (maling på)
- Håndtag (afrenses for maling)

Ved brev af 12. oktober 2009 fremsendte udlejer flytteafregning til fraflyttede lejer. I henhold til denne udgør lejers del af normalistandsættelsesudgifterne 0,00 kr., mens misligholdelsesarbejderne udgør 35.030,00 kr. Fraflyttede lejer hæfter således i alt for 35.030,00 kr.

Det fremgår af flytteafregningen, at der i overensstemmelse med vurderingsrapporten, vedrørende misligholdelsesarbejderne, er foretaget malerarbejde for 18.187,50 kr., rengøring for 337,50 kr., snedkerarbejde for 6.910,00 kr., og gulvarbejde for 9.595,00 kr.

Fraflyttede lejer indbragte herefter sagen for nævnet.

Nævnet har i forbindelse med sagsbehandlingen modtaget billedokumentation. Nævnet har på dette grundlag, samt på baggrund af at det af parterne anførte truffet afgørelse i sagen.

Begrundelse og lovgrundlag:

Nævnet skal indledningsvis bemærke, at det i henhold til almindelige regler om bevisbyrde er den part, der fremsætter et krav, der har bevisbyrden for, at kravet eksisterer. Det er således udlejer, der, ved sit krav om istandsættelsesudgifter ved fraflytning, skal løfte bevisbyrden herfor.

Nævnet har påset, at der er indkaldt til flyttesyn med mindst en uges varsel, at lejer har modtaget prisoverslag inden 2 uger efter afholdelse af flyttesynet, og at endelig flytteafregning er sendt til lejer uden unødigt ophold.

Nævnet har gennemgået det af udlejer fremsendte billedmateriale og fakturaer.

Malerarbejde: Nævnet har besluttet, at fraflyttede lejers andel af den samlede regning på 18.187,50 kr. vedrørende malerarbejderne reduceres skønsmæssigt, da nævnet efter en gennemgang af den tilsendte fotodokumentation ikke har fundet det tilstrækkeligt dokumenteret, at der er misligholdelse i det påkrævede omfang. Nævnet har besluttet en skønsmæssig reduktion på 1/3.

Dette giver en samlet reduktion på 6.062,50 kr.

Rengøring: Nævnet har besluttet, at den samlede regning på 337,50 kr. til rengøring af beskidt oven godkendes, da det af billedmaterialet fremgår, at ovnen var beskidt på fraflytningstidspunktet.

Snedkerarbejde: Nævnet har besluttet, at regningen på 1.910,00 kr. til fjernelse af vinyl i køkkenet og på altanen godkendes, da det af billedmaterialet fremgår, at det buler.

Nævnet har tillige besluttet, at fraflyttede lejers andel af regningen på 5.000,00 kr. reduceres skønsmæssigt, da nævnet efter en gennemgang af den tilsendte fotodokumentation ikke har fundet det tilstrækkeligt dokumenteret, at der er misligholdelse i det påkrævede omfang. Nævnet har besluttet en skønsmæssig reduktion på 1/2.

Dette giver en samlet reduktion på 2.500,00 kr.

Gulvarbejde: Nævnet har besluttet, at udgiften på 1.562,50 kr. til slibning og lakering af dørtrin godkendes, da det af billedmaterialet fremgår, at dørtrinnene er slidte.

Nævnet har tillige besluttet, at udgiften på 8.032,50 kr. til slibning og lakering af gulvene i lejligheden godkendes, da der er fotodokumentation af gulvene med gennemslidninger og dybe ridser.

Misligholdelsesopgørelsen ser herefter således ud:

	Faktura	Reduktion	At betale
Misligholdelse:			
- Maler	18.187,50	6.062,50	12.125,00
- Rengøring	337,50	0,00	337,50
- Snedker	6.910,00	2.500,00	4.410,00
- Gulv	9.595,00	0,00	9.595,00
Istandsættelsesudgifter i alt	35.030,00	8.562,50	26.467,50

Fraflyttede lejers andel af istandsættelsesudgifterne udgør herefter 26.467,50 kr.

Twisten er afgjort i henhold til almenlejelovens § 29.

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: 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.