

Kommune Kolding	Kommunennummer 621	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 18.09.2013	Afgørelsesdato 23.08.2013	Dato for offentliggørelse 24.06.2013
Primære lov Almenlejeloven Kap. 4. Lejerens indflytning §§ 14-16 (§ 14)	Afgørelsesnummer 455	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
13/12230

Beboerklagenævnet i Kolding

Protokoludskrift

Beboerklagenævnets Sekretariat

Akseltorv 1
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79
Telefax 79 79 20 33
E-mail central@kolding.dk
www.kolding.dk

Sagsnr.
13/12230

Sagsbehandler
xxx
Direkte telefon xxx
E-mail XXX@kolding.dk

xxx
xxx
6640 Lunderskov

Udsendt den 12. september 2013

Møde i
Beboerklagenævnet den 23. august 2013

Emne
[xxx, 6640 Lunderskov - mangler ved indflytning](#)
xxx og xxx, xxx, 6640 Lunderskov v/LLO

mod
Boligselskabet BSB Lunderskov, Borgergade 6, 1300 København K

Nævnets medlemmer:
xxx (formand)
xxx
xxx

Nævnet traf følgende:

AFGØRELSE:

Efter besigtigelse finder nævnet ikke, at der er påvist eller sandsynliggjort mangler ved gulvene ved lejeforholdets begyndelse.

På den baggrund finder nævnet ikke grundlag for at påbyde udlejer at udbedre gulvene.

BEGRUNDELSE:

Nævnet lægger til grund, at lejer klager over oprindelige mangler ved gulvene, jfr. almenlejeloven § 14. Nævnet kan på nuværende tidspunkt ikke konstatere gulvenes stand ved indflytning. Det bemærkes, at nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til gulv kvaliteten ved indflytningen, men alene kompetence til at tage stilling til, om gulvene på indflytningstidspunktet var behæftet med mangler. I henhold til lejeaftalen påhviler vedligeholdelse af gulvene lejer. Nævnet har efter lejers oplysninger lagt til grund, at lejer ikke har foretaget vedligeholdelse af gulvene i lejeperioden på 12 år. Nævnet har ved besigtigelse konstateret, at gulvene på nuværende tidspunkt er i generelt fin stand. På baggrund heraf finder nævnet, at lejer ikke har sandsynliggjort, at der var mangler ved lejeforholdets begyndelse.

SAGSFREMSTILLING:

Af byggesagen fremgår, at "trægulvene er 22 x 188 mm parket, som Tarkett bøg Contract. Færdigbehandlet fra fabrik med mindst 5 gange lak".

Lejemålet er indgået pr. 1. august 2001. Af kontrakten fremgår, at indvendig vedligeholdelse påhviler lejer (A-ordningen).

Af vedligeholdelsesreglement, godkendt på afdelingsmøde 24. oktober 2001 fremgår vedrørende gulve:

"Trægulve renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet. Gulvene vedligeholdes jævnligt med vandbaseret lak. Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af gulvene."

I e-mail af 27. marts 2013 besvarer udlejer lejers anmodning om behandling af gulvet i

køkken/alrum. Udlejer afviser at afslibe og lakere alternativt udskifte gulvet til vinyl, Udlejer henviser til vedligeholdelsesreglementet hvorefter gulvene skal vedligeholdes jævnlige med vandbaseret lak. Udlejer mener, at lejer burde have vedligeholdt gulvene i lejeperioden på 12 år.

I brev modtaget 14. juni 2013 indbringes sagen. Lejer anmoder nævnet tage stilling til tvist om vedligeholdelse af lejemålets gulve. Lejer anfører:

- Lejer har ved indflytning i 2001 reklameret over, at slutbehandlingen var mangelfuld. Gulvleverandøren Tarket har oplyst, at gulvene ikke skal behandles de første 10 år, hvis de er korrekt slutbehandlet.
- Der har været vandskade i køkken-alrum og depotrum. Udlejer mente ikke, at vandskade på gulvet skulle udbedres.
- Andre lejemål i bebyggelsen har fået behandlet gulve for afdelingens regning.
- Boligselskabet har på seneste afdelingsmøde udtalt, at lejerne ikke skal betale for vedligeholdelse af gulvene.

I hørings svar af 10. juli 2013 oplyser udlejer, at gulvarbejdet i øvrige lejemål er foretaget i forbindelse med fraflytninger, og at afdelingen ikke har økonomi til at lave en generel gulvafslibning ved alle fraflytninger, ligesom den anvendte gulvtype ikke kan tåle gentagne antal afslibninger.

I e-mail af 20. august 2013 oplyser udlejer, at der ikke er registreret en vandskade, men at det ikke betyder, at der ikke har været en vandskade.

Den 23. august 2013 besigtiges gulvene. Lejer er til stede. For udlejer møder xxx fra Domea.

Nævnet konstaterer trykmærker i stuegulvet i nærheden af tv-bordet og nedslidt lak på køkkengulvet ved spisebordsstolene, derudover er gulvene i fin stand.

Lejer forklarer, at vandværket havde en utæthed i teknikskabet, hvorved afløbsvand løb op i teknikskabet og under gulvet. Lejer mener, at der skulle have været sket efterbehandling af gulvet med lak da håndværkerne var færdige med at udbedre skaden. Lejer påpeger, at udlejer i forbindelse med fraflytninger ikke har håndhævet, at lejerne har pligt til at vedligeholde gulvene.

RETSGRUNDLAG:

Almenlejelov

Uddrag af Kapitel 4 Lejerens indflytning

§ 14. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse, jf. § 25. Har lejer pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det dog aftales, at det lejede først stilles til lejerens rådighed indtil 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, medmindre der er indgået aftale efter § 44, stk. 3, eller § 93, stk. 3. I forbindelse med indflytningen skal udlejeren under lejerens medvirken udarbejde en indflytningsrapport. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om indflytningsrapporter.

§ 15. Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen, jf. §§ 18- 20, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejer, at lejer vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejer har handlet svigagtigt.

§ 16. Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af beboerklagenævnet.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan pålægge udlejer at udbedre mangelen.

Uddrag af Kapitel 6 Vedligeholdelse og istandsættelse

§ 25. Udlejeren skal træffe beslutning om, hvorvidt boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 26 eller § 27. Der kan fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i afdelingen.

Stk. 2. Udlejeren skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligerne, jf. stk. 1.

Vedligeholdelsesreglementet skal endvidere indeholde nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning m.v., når henholdsvis § 26 og § 27 finder anvendelse. Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen. Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraksbestemmelser.

Stk. 3. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Stk. 4. Lejer skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.

§ 26. Har udlejer efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejer for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

KLAGEVEJLEDNING:

Nævnets afgørelse kan af hver af parterne, lejer og udlejer, indbringes for boligretten, der er en del af civilretten.

Indbringelse sker ved at indlevere en stævning til Retten i Kolding, Civilretten. Vejledning

kan findes på www.domstol.dk eller ved henvendelse til Retten i Kolding.

Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter nævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Nævnet anmoder venligst om at blive underrettet, hvis afgørelsen påklages, ligesom nævnet gerne modtager underretning om resultatet af retssagen.

Sagen sluttet i nævnet.

På nævnets vegne

xxx
Formand