



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 4. maj 2021

Sag BS-36937/2020-FRB

Sagsøger

(advokat Asger Toft)

mod

Sagsøgte

(advokat Jens Fridolf Møller)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 23. september 2020.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der er betalt overpris af maksimalprisen for en andelslejlighed for så vidt angår forbedringsarbejder.

Parterne har nedlagt følgende påstande:

Sagsøgte, dømmes til at betale Sagsøger, kr. 33.020 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Påstanden er specificeret således

Medtaget som forbedring - beskrivelse:

Udført el-tjek og generel udbedring af elarbejde

11.471 kr.

Udbedret mangler på døren til stuen, dobbeltdøren, gulve, dørtrin, dør til det lille værelse, termostat, vindueshasper, gulvfliser	10.784 kr.
Udført fejlfinding på installation. Fejl fundet i lampe hvor skruer ikke var ordentligt spændt.	529 kr.
Vandlås udskiftet på toilet	5.704 kr.
Gulvarbejde	5.704 kr.
Medtaget som forbedring med beløb i alt	33.020 kr.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse mod betaling af 529,00 kr.

Sagen er behandlet efter reglerne om småsager.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Sagsøger, Sagsøgte og Vidne.

Parternes synspunkter

Parternes synspunkter er i processkrifterne gengivet sådan:

Sagsøgeren har gjort gældende:

at de ovenfor anførte arbejder er almindelige vedligeholdelsesarbejder og der-for ikke kan tillægges maksimalprisen på andelslejligheden,

at arbejderne ikke er omfattet af ABF' forbedringskatalog og også af den grund ikke kan tillægges maksimalprisen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3. Sagsøger har således betalt en overpris svarende til påstanden for andelslejligheden,

at det er en forudsætning for at afblænding af en dør kan betragtes som en forbedring jf. ABF Forbedringskatalog, at afblændingen er plan med den omgivende væg. Det gøres hertil gældende at den ikke er det,

at totalrenovering af en dør er ikke en forbedring. Det er kun udskiftning med en ny dør, jf. ABF forbedringskatalog. Det gøres derfor gældende, at posten ikke kan medtages som en forbedring,

at det af den som bilag 2 fremlagte faktura ikke fremgår, at der er udskiftet nogen kontakter. Det gøres derfor gældende, at der ikke er tale om en forbedring,

at det bestrides at punktet vedr. toilet, håndvask, stålvask, blandingsbatterier omfatter vandlås. Det fremgår af ABF Forbedringskatalog, at det ikke er tilfældet. Der er i øvrigt ikke tale om en nyetablering men derimod udskiftning, hvorfor der er tale om vedligehold

at det bestrides, at der skulle være udskiftet planker ligesom der heller ikke er sket ekstraordinær afslibning af gulve og

at de i bilag A omhandlede forhold er afklaret ved Retten på Frederiksbergs dom i sag BS-19774/2020. Bilaget og forholdene er derfor uden relevans i denne sag.

Sagsøgte har gjort gældende:

at det påstævnte beløb er varige forbedringer, som utvivlsomt skal tillægges andelens pris, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 13,

at sagsøger ikke har betalt overpris svarende til sagsøgers påstand,

at vurderingsrapporten bekræfter, at der er tale om varige forbedringer. Det gøres i den forbindelse gældende, at der er tale om uvildig vurdering,

at der er udført omfattende el- og tømrerarbejde i lejligheden, ligesom der udført VVS-arbejde. Arbejdet har ikke haft karakter af vedligeholdelse, men derimod varige forbedringer, som har øget værdien af lejligheden,

at vurderingsrapporten underbygger, at der er tale om varige forbedringer. Det gøres gældende, at sagsøger ikke gjorde indsigelse mod vurderingsrapporten rettidigt,

I relation til fakturanr. 3327 gøres det gældende, at elarbejdet skal betragtes som en forbedring, da arbejdet udført af elektrikerens har bestået i lovliggørelse af alle elinstallationer i andelslejligheden. Det følger af bilag B, at udskiftning af enkelte stik eller afbrydere betragtes som en forbedring, hvorfor elarbejdet må betragtes som en forbed-

ring. Det gøres i den forbindelse gældende, at størrelsen på fakturaen også dokumenterer, at der var tale om forbedringer. Vurderingsmanden har derudover medtaget elarbejde som forbedringer i vurderingsrapporten,

at udskiftning af stikkontakter er en varig forbedring, jf. ABF' forbedringskatalog, bilag B,

I relation til fakturanr. 1985 gøres det gældende, at der var tale om totalrenovering af dobbeltdør til stuen samt isolering og etablering af skillevæg samt etablering af et dørhul med indsat dørrem og indsat bagplade og nye dørtrin, jf. bilag B og C, og at dette skal betragtes som en forbedring. Både omfanget af arbejdet og det fakturerede beløb viser, at der er tale om en varig forbedring,

Det gøres i den forbindelse gældende, at en totalrenovering m.v. af en dør på lige med udskiftning af en dør er en varig forbedring,

I relation til fakturanr. 3707 gøres det gældende, at arbejdet med fejlfinding og udbedring af fejl i lampeopsætning må betragtes som en varig forbedring, jf. bilag B,

I relation til fakturanr. 85 gøres det gældende, at udskiftning af vand-lås må betragtes som en varig forbedring, hvilket underbygges af bilag B. Heri betragtes almindelige udskiftninger af blandingsbatterier m.v. som forbedringer,

I relation til fakturanr. 1128 gøres det gældende, at der er tale om varige forbedringer, idet der er foretaget reparationer, udskiftning af brædder og udjævning af skævheder. Dette skal betragtes som forbedringer, jf. bilag B. Sagsøger har ikke dokumenteret, at der ikke skulle være foretaget de beskrevne arbejder,

Det gøres i relation til anbringenderne vedrørende fakturaerne gældende, at ABF' forbedringskatalog, jf. bilag B, ikke er en udtømmende liste over arbejder, der kan medtages som forbedringer, og at arbejder godt kan være varige forbedringer uden at fremgå direkte

og

at sagsøger har bevisbyrden for, at der er tale om vedligeholdelsesudgifter, og at sagsøger ikke har løftet denne bevisbyrde.

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Ved den af Vidne afgivne forklaring lægger retten til grund, at det er en fejl, at han i vurderingsrapporten har medtaget 529,00 kr. som en forbedring for at efterspænde en skrue i en lampe, der ikke var ordentligt spændt, jf. bilag 1 og 4.

Det bemærkes, at ABF forbedringskatalog er en branchenorm og ikke udtømmende angiver, hvad der kan henføres til forbedringsarbejder.

Mod den af Sagsøgte afgivne forklaring, der bestyrkes ved den af Vidne afgivne forklaring sammenholdt med den af vidnet udarbejdede vurderingsrapport og de underliggende fakturaer, er der ikke ved den af Sagsøger afgivne forklaring ført bevis for, at de omtvistede arbejder, bortset fra 529,00 kr., kan henføres til almindelig vedligeholdelse.

Arbejderne kan herefter medtages som forbedringer i andelslejligheden.

Da der herefter ikke af sagsøgeren er ført bevis for, at hun har betalt overpris for forbedringer i andelslejligheden bortset fra 529,00 kr., tages sagsøgtes frifindelsespåstand mod betaling af 529,00 kr. herefter til følge med procesrente, som nedenfor bestemt.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 6.712,50 kr. Sagsøgte er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte skal til Sagsøger betale 529,00 kr. med procesrente fra den 23. september 2020.

Sagsøger skal til Sagsøgte betale sagsomkostninger med 6.712,50 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



