



PRIVATE LEJEBOLIGER

- HVAD KOSTER DET AT FLYTTE?

UNDERSØGELSE AF 6.153 FLYTTEAFREGNINGER I
PERIODEN 1. JANUAR 2012 – 31. JULI 2013



Indholdsfortegnelse

1	BAGGRUND.....	3
2	RESUMÉ	4
3	HVAD FORTÆLLER UNDERSØGELSEN?	5
3.1	Resultatet af ændrede forretningsgange	5
3.2	Meget få større sager	6
3.3	Færre restancer	6
4	DATA OG DEFINITIONER	7
4.1	Datagrundlag	7
4.2	Definitioner	8

Bilag:

1	ALLE LEJEMÅL, FORDELT EFTER UDGIFTSSTØRRELSE OG TYPE	9
2	ALLE LEJEMÅL, FORDELT EFTER BOPERIODENS LÆNGDE OG LEJEMÅLSTYPER	14
3	LEJEMÅL MED ISTANDSÆTTELSESUDGIFTER OVER KR. 100.000	19

1 BAGGRUND

Lejeboligen er stadig en attraktiv og fleksibel boligform, som rigtig mange danskere foretrækker. Det gælder både den almene lejebolig og den private lejebolig.

DEAS møder i øjeblikket en stigende interesse blandt vores kunder for at investere i privat udlejningsbyggeri. Det gælder ikke mindst i Storkøbenhavn og i Aarhus-området.

DEAS ønsker at dele relevante erfaringer med kunderne om driften af udlejningsboliger, så kunderne får et bedre beslutningsgrundlag for investeringer. Vi bistår mange kunder med erfaringstal om driftsomkostninger, lejeniveauer etc. Der er imidlertid også andre områder inden for ejendomsdriften, hvor adgang til faktisk viden giver værdi.

Udlejningsområdet er præget af myter og ofte udokumenterede påstande. Som privat udlejer mødes man ofte med påstande om, at 'det er alt for dyrt for lejerne at fraflytte en lejlighed', og at 'udlejer i virkeligheden udnytter fraflytningen til at opnå en uretmæssig gevinst ved at gøre istandsættelsen uforholdsmæssigt dyr for lejeren'. Påstandene kommer naturligt nok som oftest fra lejersiden, men også fra politisk hold og i medierne møder man ofte disse holdninger. Men passer det? Og hvad er niveauet for flytteomkostningerne ved den private udlejningsbolig, hvis man sammenligner med de omkostninger, der er forbundet med at fraflytte en ejerbolig eller en andelsbolig?

DEAS ønsker at bidrage ved at tilføre debatten et mere faktisk og præcist grundlag. Vi har derfor udarbejdet en statistik over boperioden samt over samtlige istandsættelsesudgifter i forbindelse med fraflytning af en privat udlejningsbolig for perioden 1. januar 2012 – 31. juli 2013. Undersøgelsen er udarbejdet som opfølgning på en tidligere undersøgelse for perioden 2009-2011 og omfatter fraflytninger fra alle de private udlejningsejendomme, som vi administrerer på vegne af investorer.

Det er tilladt at citere fra undersøgelsen mod kildeangivelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2014

2 RESUMÉ

Den fraflyttende lejers istandsættelsesomkostning er en kombination af:

- Lejekontraktens bestemmelser om lejemålets stand ved ind- og fraflytning (nyistandsat eller som beset)
- Boperiodens længde
- Lejerens brug og løbende vedligeholdelse undervejs i lejeforholdet

Baseret på datamaterialet kan DEAS udlede følgende hovedkonklusioner:

- at i knap 31 % af alle lejemål har lejerne slet ikke modtaget noget krav om istandsættelse, idet lejerne selv har afleveret lejemålet i tilfredsstillende stand, og
- at lejere, der kun bor i kortere tid i et lejemål, generelt slipper væsentligt billigere end lejere, der har boet længe i lejemålet,
- at det gennemsnitligt koster knap 12.600 kr. at fraflytte en gennemsnitlig lejlighed (80,3 m²), der i gennemsnit har været beboet i lidt over 6 år, når alle lejligheder medtages, også de lejligheder, hvor lejerne ikke har modtaget krav om istandsættelse,
- at det gennemsnitligt koster knap kr. 18.300 at fraflytte en lejlighed, når kun lejligheder med krav om istandsættelse medtages,
- at udgiften til istandsættelse i forbindelse med fraflytning i gennemsnit er knap 26 kr. pr. m² pr. år, hvilket er væsentlig mindre end det beløb, der årligt kan afsættes til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejeloven, nemlig kr. 43 kr. pr. m² pr. år (2013-niveau),
- at udgiften til istandsættelse i nyistandsatte lejligheder kun er 28 kr. pr. m² pr. år,
- at den gennemsnitlige flyttelejlighed indebærer håndværkerarbejder svarende til cirka 24 timer (hvis det anslås, at 1/3 af udgiften er materialet, og at en håndværker koster 350 kr. i timen ekskl. moms),
- at udgiften til misligholdelse i gennemsnit er under 10 kr. pr. lejemål, svarende til lidt over 6 % af den samlede udgift – resten er egentlige istandsættelsesudgifter til maling m.v. af lejemålets overflader.

3 HVAD FORTÆLLER UNDERSØGELSEN?

Undersøgelsen bekræfter det billede, der blev tegnet i vores tidligere undersøgelse for perioden 2009 – 2011. Der er stadigvæk langt fra myterne om, at fraflytning er 'meget dyrt' til virkeligheden. Disse myter er alt for ofte baseret på de få enkeltsager, hvor fraflytningsregningen er høj, fordi fraflytteren har misligholdt lejemålet. Som udlejer er det vanskeligt at imødegå sådanne historier, da vi af etiske årsager ikke kan gå ind i de konkrete personlige forhold hos lejeren, som ligger bag. I hovedparten af de dyre sager, er det endda alene udlejer, der bærer udgiften, idet lejeren typisk ikke har mulighed for at betale.

Heldigvis er det kun meget få sager, der ender med meget store istandsættelsesregninger og tilsvarende store tab for udlejerne til følge.

Mere end halvdelen af de undersøgte fraflytninger dækker over en kortere boperiode end 3 år. Det forhold illustrerer formentlig, at mange betragter lejeboligen som et fleksibelt alternativ til ejerboligerne.

Prisen på et ejerboligskifte med udgifter til ejendomsmægler, advokat, tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer, energimærke, tinglysningsafgifter, advokatombkostninger m.v. tåler heller ikke sammenligning med de udgifter, der er forbundet med at fraflytte en lejebolig. Det betyder med andre ord, at lejeboligen stadig er et prisbilligt alternativ til ejerboligen.

3.1 Resultatet af ændrede forretningsgange

I DEAS ændrede vi i 2006 alle vores procedurer for fraflytning. Alle lejere, der sagde op, fik tilbud om et uforpligtende forsyn, hvor de fik en tilkendegivelse på, hvilke arbejder de kunne forvente, at udlejer krævede udført ved det endelige flyttesyn. Lejerne kunne herefter vælge selv at forestå istandsættelsen eller lade egne håndværkere forestå denne. Samtidig fik lejerne tilbud om, at de til det endelige flyttesyn selv kunne pege på egne håndværkere, der sammen med ejendommens normale håndværkere skulle give pris på istandsættelsesarbejderne. Det billigste tilbud blev herefter antaget.

Derudover indførte vi for cirka otte år siden, at alle flyttesyn blev fotodokumenteret af viceværten. Denne foranstaltning har efter vores mening bidraget positivt til, at den fraflyttende lejer får en større tryghed ved hele fraflytningsprocessen. Fotodokumentationen har også medvirket til, at antallet af konflikter i forbindelse med fraflytninger er reduceret væsentligt. Eventuelle klager eller indsigelser handler i højere grad om 'håndværkerpriser'. Samtidig indførte vi på en række ejendomme, at der ved genudlejning blev oprettet en indvendig vedligeholdelseskonto, også for lejemål der er overtaget istandsat. Dette har medvirket til at nedbringe antallet af tvister, da istandsættelsen som oftest kan dækkes af det opsparede beløb, og lejeren derfor får sit indbetalte depositum retur i forbindelse med fraflytningen.

De ændrede procedurer har mærkbart nedbragt antallet af klager i forbindelse med fraflytninger. Modsat tidligere er disse i dag meget få i forhold til de mere end 3.000 fraflytningsager, som vi gennemfører årligt.

At lejerne selv forestår istandsættelsen har heller ikke haft nogen indflydelse på klager fra den nye lejer over mangelfuldt arbejde. Også her er antallet af klager fra den nye lejer faldet mærkbart gennem de senere år. Hverken de nye lejere eller vi har oplevet en kvalitetsforringelse af lejlighederne som følge af de ændrede forretningsgange.

3.2 Meget få større sager

Man kan godt have det billede, at der ofte er fraflytningssager med meget store istandsættelsesomkostninger. Det bekræftes ikke af vores undersøgelse. Ud af de 6.153 flytteafregninger er der kun 23 tilfælde – svarende til 0,4% af samtlige sager – hvor istandsættelsesomkostningerne har udgjort mere end 100.000 kr.

Disse sager dækker først og fremmest over unikke tilfælde, hvor den fraflyttende lejer har misligholdt lejemålet, så det har været nødvendigt med en langt mere omfattende genopretning af lejemålet end blot den normale maling og gulvlakering. Misligholdelsen bunder alt for ofte i, at der er tale om lejere med alvorlige psykiske og/eller sociale problemer, hvorfor skaderne på lejemålene er ganske voldsomme. Typisk for disse sager er, at udlejer her har lidt et tilsvarende tab, da lejerne ikke kan betale. Blandt de 23 sager er der dog også enkelte tilfælde, hvor der er tale om meget store herskabslejligheder, hvor størrelsen af lejemålene i sig selv betinger en istandsættelsesudgift af en vis størrelse.

3.3 Færre restancer

Antallet af restancer i forbindelse med fraflytninger er efter vores erfaring endvidere reduceret over de senere år. Dette hænger naturligvis sammen med de ændrede procedurer for fraflytning og muligheden for at tilknytte en indvendig vedligeholdelseskonto. Da vi også som udgangspunkt altid anbefaler, at lejerne betaler et depositum på 3 måneder, ender langt hovedparten af fraflytningerne derfor med, at der er sikkerhed for fraflytterens istandsættelsesforpligtelse. Kun i de meget dyre sager eller ved meget gamle kontrakter uden tilstrækkelig sikkerhed er der ikke dækning, hvorfor lejeren modtager et krav om betaling.

4 DATA OG DEFINITIONER

4.1 Datagrundlag

Statistikken dækker over i alt 6.153 fraflytninger. I langt hovedparten af tilfældene – lidt over 5.600 – har lejerne overtaget lejemålet fuldt nystandsset og har derfor også skullet aflevere lejemålet i samme stand. I de resterende tilfælde har lejerne overtaget lejemålet som besat og har derfor alene skullet aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen med fradrag for slid og ælde.

Statistikken omhandler alle fraflytninger i private udlejningsboliger, som DEAS har administreret i perioden, og hvor lejerne har betalt leje i minimum 14 dage. Lejeforhold, som af en eller anden grund er afviklet inden lejerens overtagelsesdag, er således ikke indregnet. De 6.153 fraflytninger baserer sig på over 600 forskellige ejendomme spredt over hele Danmark, men dog med hovedparten i Hovedstadsområdet. Ejendommene ejes af såvel større porteføljeejere som af enkeltpersoner med kun en enkelt ejendom.

Fraflytningerne omfatter alle størrelser af lejligheder.

Udgiften til istandsættelse er den faktiske bruttoudgift til istandsættelse. Der indgår således ikke eventuel dækning fra en indvendig vedligeholdelseskonto, ligesom andre udgifter/indtægter i flytteopgørelsen heller ikke indgår (lejerestancer/-tilgodehavender, varmerestancer/-tilgodehavender, depositum, forudbetalt leje m.v.). Lejerens udgift er opdelt i to dele, dels i udgifter til egentlig istandsættelse, dels i udgifter til misligholdelse.

Vi har i beregningerne medtaget alle lejligheder, også de lejligheder, hvor lejerne ikke har modtaget noget krav om istandsættelse, idet lejerne selv har forestået istandsættelsen. Korrigeres der for disse lejligheder, bliver udgiften på knap kr. 18.300 pr. lejlighed for de lejligheder, hvor istandsættelsen er foregået ved udlejers foranstaltning. Det er af indlysende årsager ikke muligt at beregne udgiften for de lejere, der selv har istandsat, men vores erfaring fra forsynene viser, at der her altovervejende er tale om lejligheder med et mindre istandsættelsesbehov end gennemsnittet.

Udgiften til istandsættelse er delt op i beløbsintervaller for på denne måde at få et overblik over, hvor mange lejemål der enten slet ingen udgift har, eller der har været meget 'dyre'. Endvidere er istandsættelsesudgiften sat i forhold til, hvor længe lejerne har boet i lejemålene, ved at omregne istandsættelsesudgiften i kr. pr. m² pr. år. Herved opnås en mulighed for at sammenligne udgiften med den hensættelse til indvendig vedligeholdelse, som lejeloven åbner mulighed for.

Selve rapporten er delt op i en konkluderende rapport og et bilagsafsnit, hvor alle grafer og tabeller er vist.

4.2 Definitioner

Nyistandsat betyder, at lejerens har overtaget lejemålet nyistandsat, dvs. med nymalede overflader på vægge, lofter og træværk, og med nybehandlede gulve (dvs. fri for slid og andre mærker og afslebet med efterfølgende lakering eller oliering), og at lejerens ved fraflytning har pligt til at aflevere lejemålet nyistandsat.

Som beset betyder, at lejerens har overtaget lejemålet fuldt funktionsdygtigt og uden skader, men hvor alle overflader fremstår med naturligt slid og ælde fra den fraflyttende lejers naturlige brug af lejemålet. Ved fraflytning skal lejemålet ikke afleveres i bedre stand end ved indflytningen og med fradrag for slid og ælde i lejerens egen boperiode.

Misligholdelse medfører en udgift, som lejerens betaler for andre istandsættelser end behandling af rumoverflader, og hvor lejerens brug og manglende vedligeholdelse undervejs i lejeforholdet har nødvendiggjort en reparation eller udskiftning. Det drejer sig typisk om køkkenbordplader, skabe og låger, indbygget belysning o.lign.

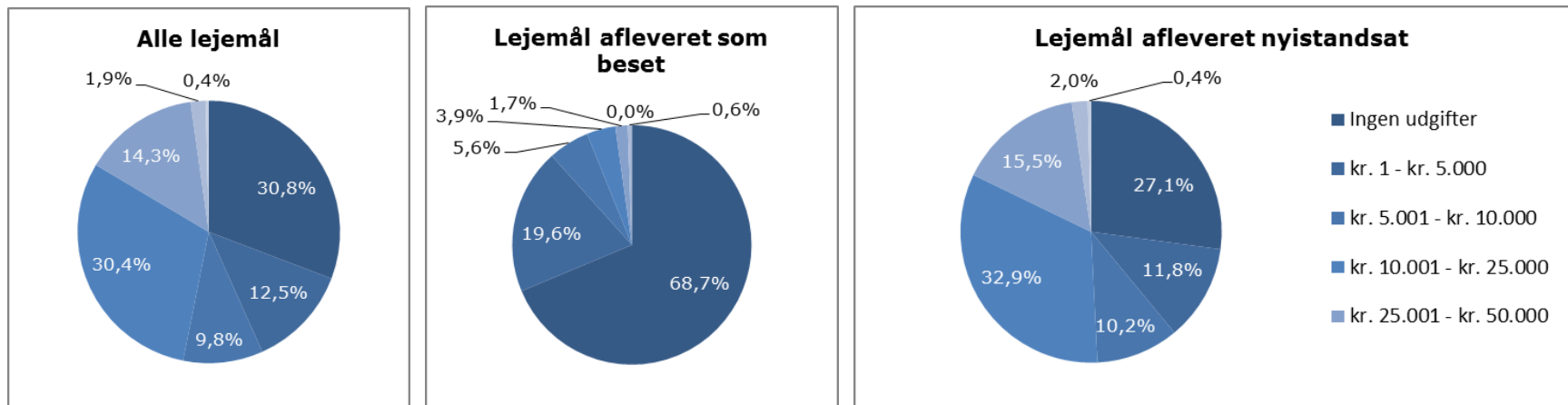
Indvendig vedligeholdelseskonto er lejelovens mulighed for at tilknytte en konto til lejemålet, hvor lejerens betaler et årligt hensættelsesbeløb, og som lejerens kan benytte til at vedligeholde lejemålet, mens lejerens bor der. Det kan endvidere aftales, at saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto kan anvendes til dækning af lejerens fraflytningsudgifter, såfremt der ikke er dækning for disse af det indbetalte depositum. Hensættelsesbeløbet udgør i 2013 kr. 43 pr. m² årligt.

BILAG 1 ALLE LEJEMÅL, FORDELT EFTER UDGIFTSSTØRRELSE OG TYPE

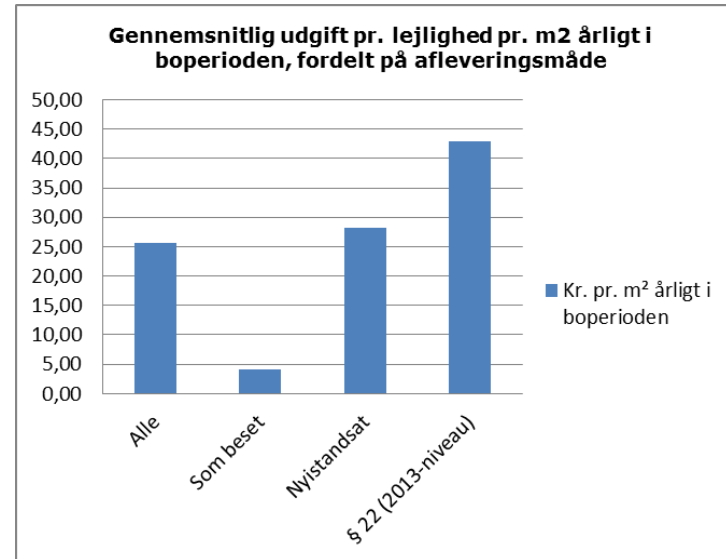
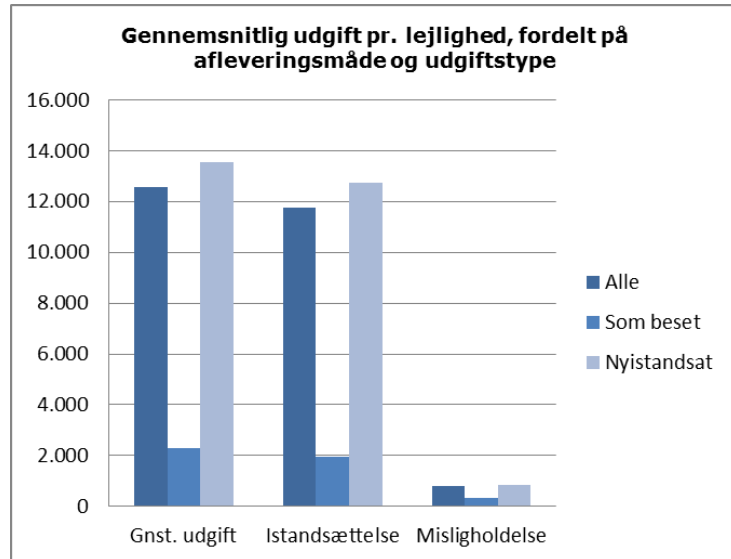
Alle lejemål											
Interval	Antal	Antal i %	Areal	Gnst. boperiode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
					Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. m ² år	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. lejlighed	Pr. m ²
Ingen udgifter	1.894	30,8%	150.872,5 m ²	7,7 år	0	0,00	0,00	-4	-0,05	4	0,05
kr. 1 - kr. 5.000	771	12,5%	56.676,4 m ²	4,2 år	2.351	31,98	7,70	1.964	26,72	387	5,27
kr. 5.001 - kr. 10.000	605	9,8%	41.740,1 m ²	4,4 år	7.573	109,76	25,01	7.155	103,70	418	6,06
kr. 10.001 - kr. 25.000	1.869	30,4%	150.378,3 m ²	4,1 år	17.030	211,66	51,99	16.544	205,62	486	6,04
kr. 25.001 - kr. 50.000	877	14,3%	81.167,8 m ²	8,6 år	32.573	351,94	41,10	30.927	334,16	1.645	17,78
kr. 50.001 - kr. 100.000	114	1,9%	10.858,2 m ²	14,4 år	64.409	676,23	46,94	56.184	589,87	8.225	86,36
Over kr. 100.000	23	0,4%	2.553,7 m ²	12,6 år	140.409	1.264,62	100,12	93.370	840,95	47.039	423,67
Alle	6.153	100,0%	494.247,0 m ²	6,1 år	12.573	156,52	25,69	11.772	146,55	801	9,98

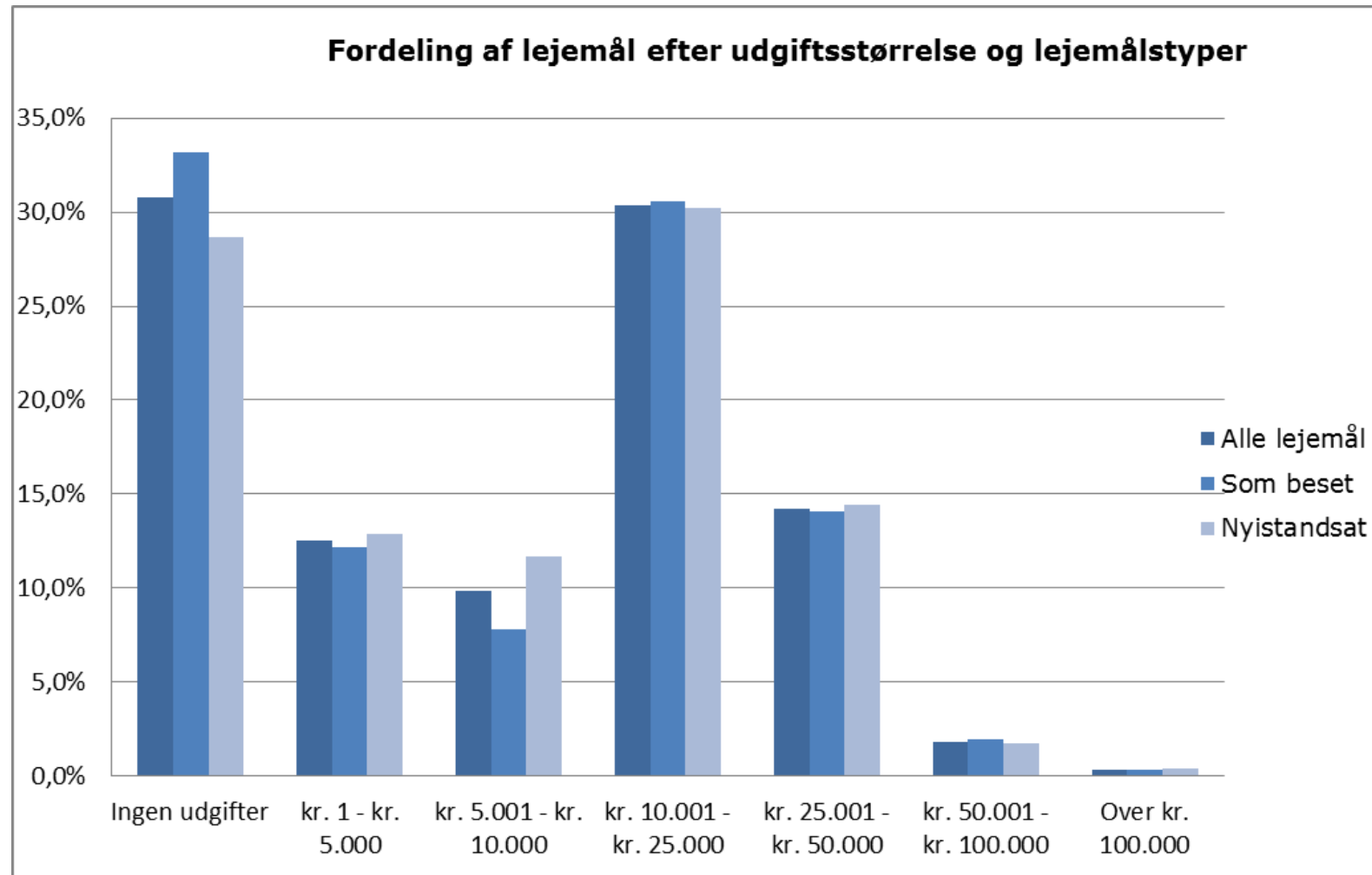
Aflevering ved fraflytning: Som beset											
Interval	Antal	Antal i %	Areal	Gnst. boperiode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
					Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. m ² år	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. lejlighed	Pr. m ²
Ingen udgifter	371	68,7%	25.731,5 m ²	8,2 år	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00
kr. 1 - kr. 5.000	106	19,6%	6.460,2 m ²	5,1 år	1.952	32,02	6,28	1.339	21,97	613	10,06
kr. 5.001 - kr. 10.000	30	5,6%	1.834,2 m ²	10,6 år	7.283	119,12	11,29	6.609	108,10	674	11,02
kr. 10.001 - kr. 25.000	21	3,9%	1.597,3 m ²	12,9 år	14.692	193,16	15,02	11.609	152,63	3.083	40,53
kr. 25.001 - kr. 50.000	9	1,7%	844,7 m ²	20,1 år	32.223	343,32	17,09	29.619	315,58	2.604	27,74
kr. 50.001 - kr. 100.000	3	0,6%	217,0 m ²	12,2 år	68.728	950,15	77,92	64.869	896,81	3.859	53,35
Over kr. 100.000	0	0,0%	0,0 m ²	0,0 år	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00
Alle	540	100,0%	36.684,9 m ²	8,1 år	2.278	33,53	4,14	1.936	28,49	342	5,04

Aflevering ved fraflytning: Nyistandsat											
Interval	Antal	Antal i %	Areal	Gnst. boperiode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
					Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. m ² år	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. lejlighed	Pr. m ²
Ingen udgifter	1.523	27,1%	125.141,0 m ²	7,6 år	0	0,00	0,00	-5	-0,06	5	0,06
kr. 1 - kr. 5.000	665	11,8%	50.216,2 m ²	4,0 år	2.415	31,98	7,99	2.064	27,33	351	4,65
kr. 5.001 - kr. 10.000	575	10,2%	39.905,9 m ²	4,1 år	7.588	109,33	26,88	7.183	103,50	405	5,83
kr. 10.001 - kr. 25.000	1.848	32,9%	148.781,0 m ²	4,0 år	17.057	211,86	53,35	16.600	206,19	457	5,67
kr. 25.001 - kr. 50.000	868	15,5%	80.323,1 m ²	8,4 år	32.576	352,03	41,69	30.941	334,36	1.635	17,67
kr. 50.001 - kr. 100.000	111	2,0%	10.641,2 m ²	14,5 år	64.292	670,64	46,36	55.949	583,61	8.343	87,03
Over kr. 100.000	23	0,4%	2.553,7 m ²	12,6 år	140.409	1.264,62	100,12	93.370	840,95	47.039	423,67
Alle	5.613	100,0%	457.562,1 m ²	5,9 år	13.563	166,39	28,21	12.718	156,01	846	10,37



Gennemsnitlige fraflytningsudgifter, fordelt på udgiftstyper og lejemålstyper





Konklusioner:

- I ca. 30 % af sagerne er der ingen udgifter til istandsættelse.
- I mere end 50 % af sagerne er udgiften til istandsættelse mindre end 10.000 kr.
- I mere end 80 % af sagerne er udgiften til istandsættelse mindre end 25.000 kr.
- I ca. 2,4 % af sagerne med nyistandsættelsespligt er udgiften til istandsættelse over 50.000 kr.
- I ca. 0,4 % af sagerne med nyistandsættelsespligt er udgiften til istandsættelse over 100.000 kr.
- I 99,6 % af sagerne er udgiften pr. m² pr. år lavere end 53,50 kr.

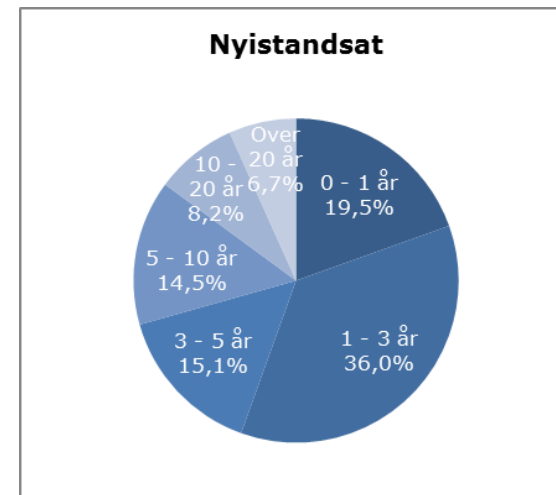
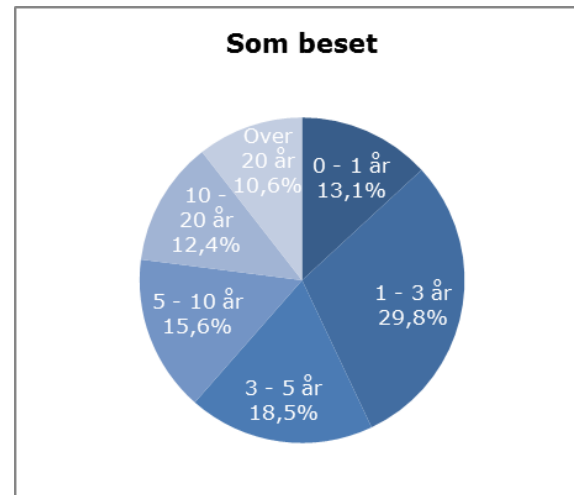
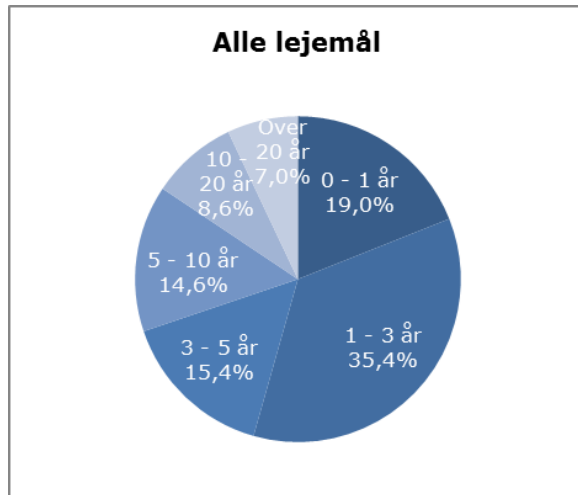
BILAG 2 ALLE LEJEMÅL, FORDELT EFTER BOPERIODENS LÆNGDE OG LEJEMÅLSTYPER

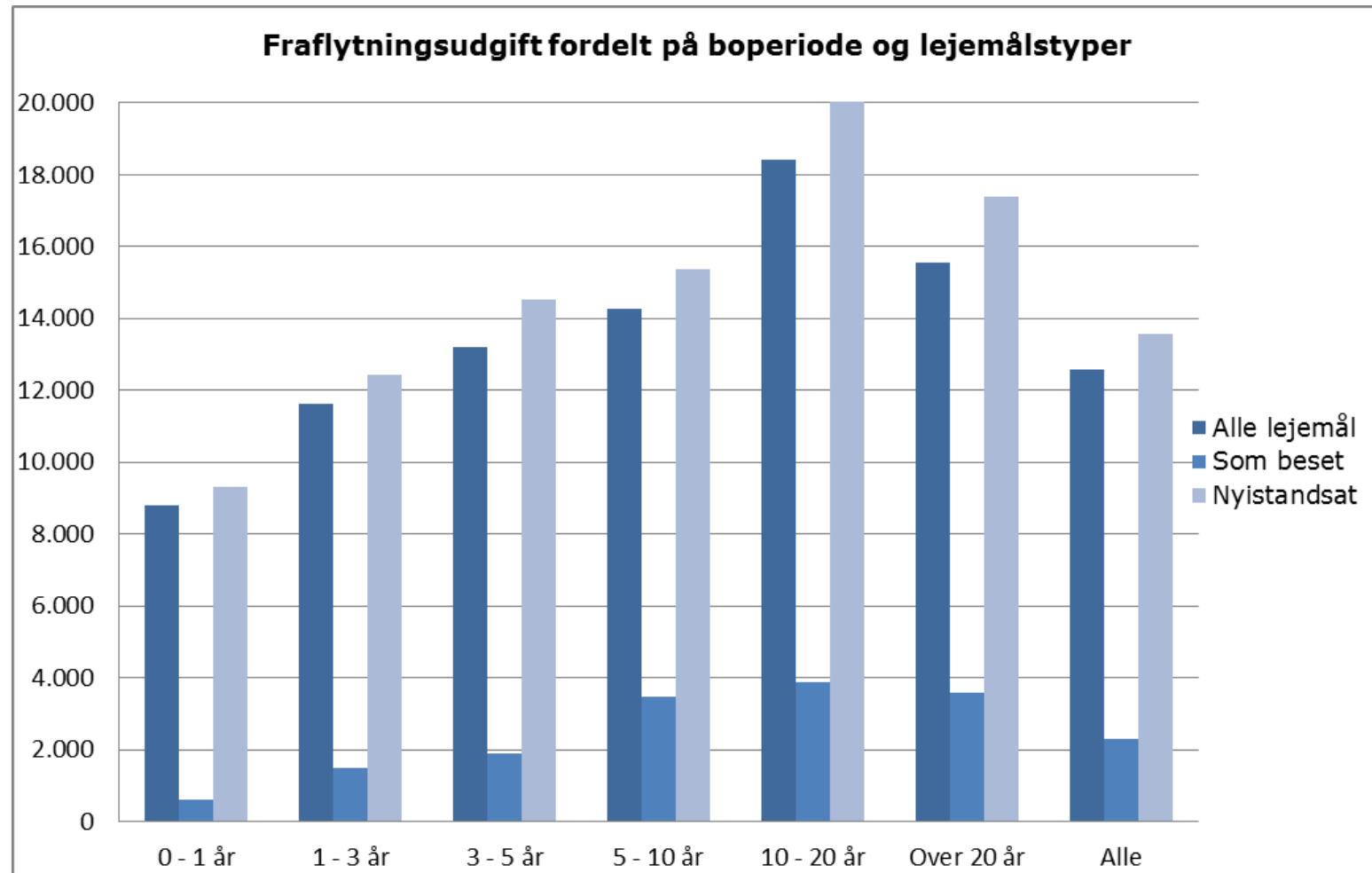
Alle lejemål											
Interval	Antal	Antal i %	Areal	Gnst. boperiode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
					Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. m ² år	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. lejlighed	Pr. m ²
0 - 1 år	1.167	19,0%	94.278,7 m ²	0,7 år	8.798	108,91	164,61	8.587	106,29	212	2,62
1 - 3 år	2.180	35,4%	177.556,0 m ²	1,9 år	11.625	142,73	75,08	11.125	136,60	500	6,14
3 - 5 år	949	15,4%	74.852,4 m ²	3,9 år	13.193	167,26	42,71	12.422	157,49	770	9,77
5 - 10 år	896	14,6%	70.176,0 m ²	7,1 år	14.252	181,97	25,68	12.841	163,96	1.410	18,01
10 - 20 år	528	8,6%	41.740,9 m ²	14,6 år	18.419	232,99	15,92	16.624	210,28	1.795	22,71
Over 20 år	433	7,0%	35.643,0 m ²	34,1 år	15.558	189,00	5,54	14.053	170,72	1.504	18,28
Alle	6.153	100,0%	494.247,0 m ²	6,1 år	12.573	156,52	25,69	11.772	146,55	801	9,98

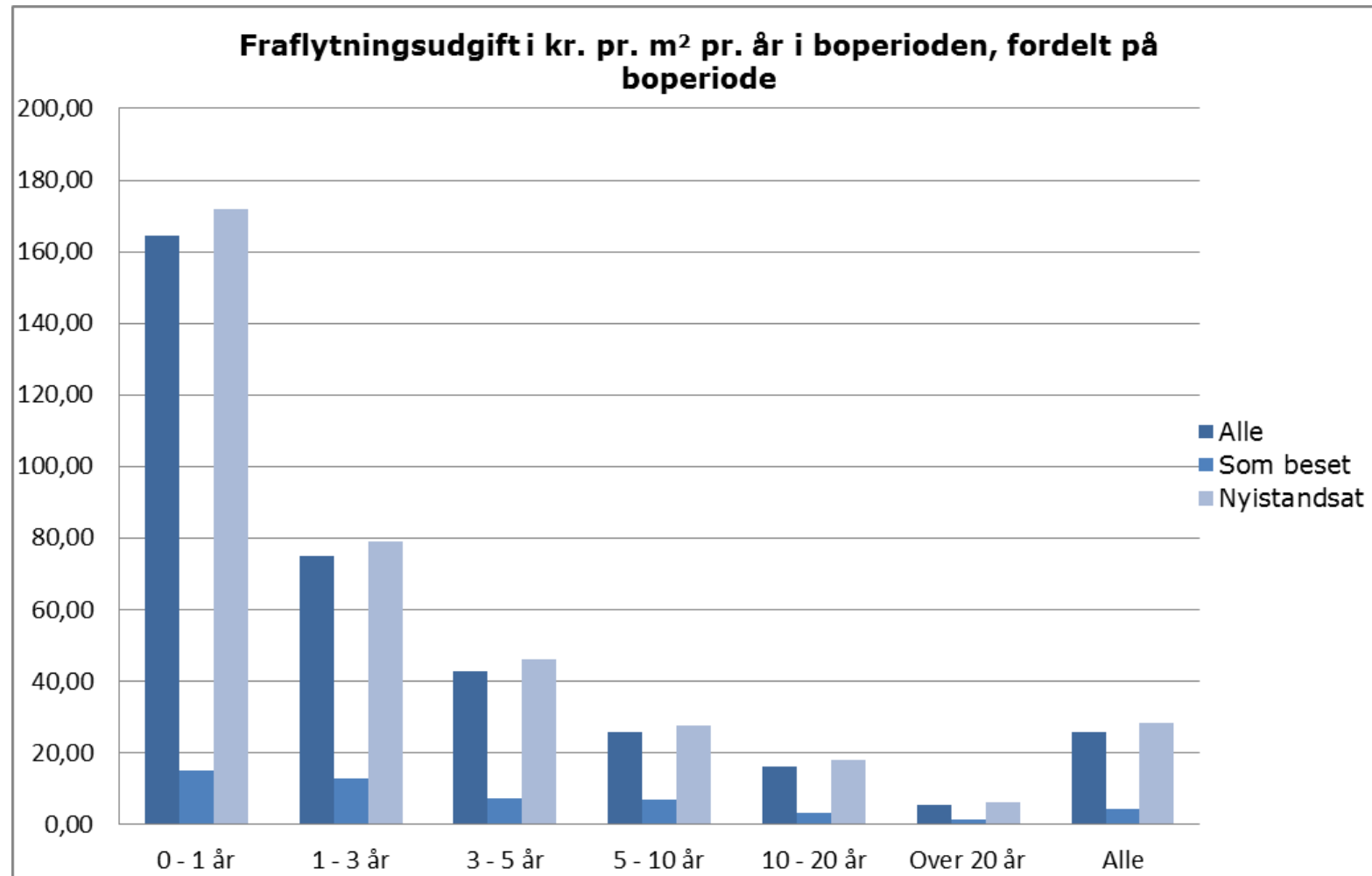
Aflevering ved fraflytning: Som beset											
Interval	Antal	Antal i %	Areal	Gnst. boperiode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
					Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. m ² år	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. lejlighed	Pr. m ²
0 - 1 år	71	13,1%	4.530,5 m ²	0,7 år	621	9,74	14,95	546	8,56	75	1,18
1 - 3 år	161	29,8%	9.778,3 m ²	2,0 år	1.497	24,65	12,64	1.176	19,37	321	5,28
3 - 5 år	100	18,5%	6.365,1 m ²	4,1 år	1.903	29,90	7,33	1.719	27,00	185	2,90
5 - 10 år	84	15,6%	5.666,0 m ²	7,4 år	3.469	51,43	6,96	2.862	42,42	607	9,00
10 - 20 år	67	12,4%	5.374,0 m ²	14,5 år	3.869	48,24	3,32	3.274	40,82	595	7,42
Over 20 år	57	10,6%	4.971,0 m ²	35,3 år	3.579	41,04	1,16	3.253	37,30	326	3,74
Alle	540	100,0%	36.684,9 m ²	8,1 år	2.278	33,53	4,14	1.936	28,49	342	5,04

Aflevering ved fraflytning: Nyistandsat											
Interval	Antal	Antal i %	Areal	Gnst. boperiode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
					Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. m ² år	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. lejlighed	Pr. m ²
0 - 1 år	1.096	19,5%	89.748,2 m ²	0,7 år	9.328	113,91	172,01	9.107	111,22	221	2,69
1 - 3 år	2.019	36,0%	167.777,7 m ²	1,9 år	12.433	149,61	78,86	11.919	143,43	514	6,18
3 - 5 år	849	15,1%	68.487,3 m ²	3,9 år	14.522	180,03	46,20	13.683	169,62	839	10,41
5 - 10 år	812	14,5%	64.510,0 m ²	7,1 år	15.367	193,43	27,42	13.874	174,63	1.494	18,80
10 - 20 år	461	8,2%	36.366,9 m ²	14,6 år	20.534	260,29	17,77	18.564	235,32	1.970	24,97
Over 20 år	376	6,7%	30.672,0 m ²	33,9 år	17.374	212,98	6,27	15.691	192,35	1.683	20,63
Alle	5.613	100,0%	457.562,1 m ²	5,9 år	13.563	166,39	28,21	12.718	156,01	846	129,37

Hvor længe har lejerne boet i en ejendom, når de fraflytter?







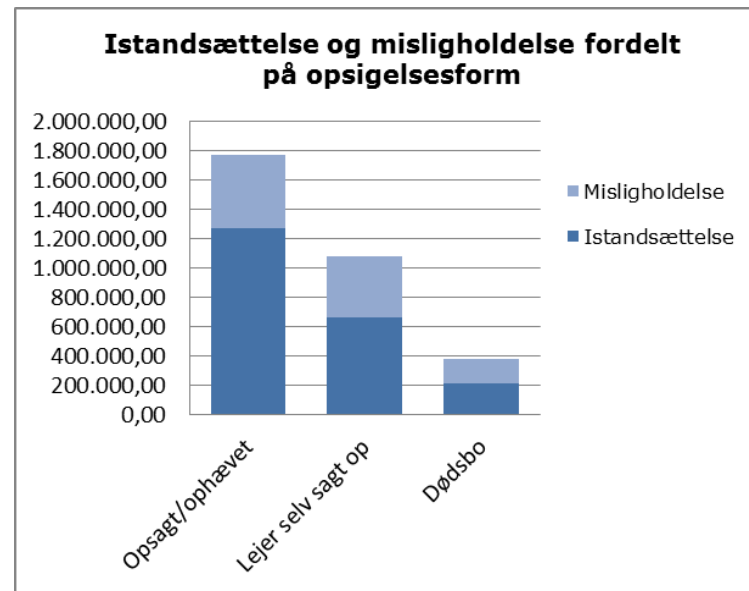
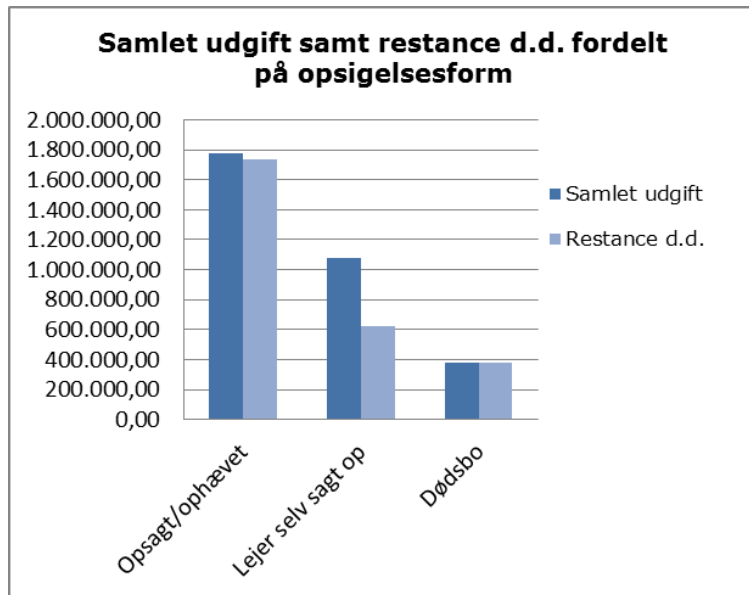
Konklusioner:

- Jo længere boperiode, jo højere samlet udgift til istandsættelse, men des lavere udgift pr. år, dvs. når der tages højde for boperioden
- Den gennemsnitlige boperiode er 6,1 år.
- Bor lejer i lejligheden i mere end 4 år, er udgiften pr. m² pr. år på niveau med eller lavere end de lovpligtige hensættelser til indvendig vedligeholdelse. I ca. 55 % af sagerne bor lejerne maksimalt 3 år i lejligheden.
- For korttidslejemål (1 år eller derunder) med istandsættelsespligt er istandsættelsesudgiften ved fraflytning i gennemsnit 9.300 kr.

BILAG 3 LEJEMÅL MED ISTANDSÆTTELSESUDGIFTER OVER KR. 100.000

Flytteeftregninger med istandsættelses- og misligholdelsesudgifter på samlet over 100.000 kr.

	Antal	Areal	Istandsættelse	Misligholdelse	Samlet	Skyldig d.d.	Skyldig d.d. i % af samlet
Opsagt/ophævet	11	1.292,1 m ²	1.270.906,75	503.265,18	1.774.171,93	1.739.270,78	98,0%
Lejer selv sagt op	9	1.044,4 m ²	665.963,89	413.753,22	1.079.717,11	624.858,36	57,9%
Dødsbo	3	217,1 m ²	210.640,24	164.880,72	375.520,96	375.520,96	100,0%
I alt	23	2.553,7 m ²	2.147.510,88	1.081.899,12	3.229.410,00	2.739.650,10	84,8%



Konklusioner:

- I sager med istandsættelsesudgifter på 100.000 kr. og derover ender 85 % af regningen hos udlejer på grund af manglende betalingsevne hos lejer.
- I sager med istandsættelsesudgifter på 100.000 kr. og derover kan i gennemsnit over en 1/3 af udgifterne henføres til lejers misligholdelse af lejligheden.