

Fraflytning

Kommune Hørsholm kommune	Kommunennummer 223	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 31.01.2017	Afgørelsesdato 29.11.2016	Dato for offentliggørelse 04.07.2016
Primære lov Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, stk. 1, nr. 4, 2. og 3. pkt.	Afgørelsesnummer 998	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

16/11289

I en mail af 1. juli 2016 har de tidligere lejere bedt huslejenævnet om at tage stilling til udlejers afregning af depositum efter lejemålets ophør.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, 2. punktum.

Udlejer er orienteret om sagen.

Nævnet har truffet følgende

AFGØRELSE:

Nævnet har besluttet, at udlejer skal tilbagebetale restdepositum med 7.500 kr. Lejerne skal ikke hæfte for malerarbejder.

Udlejer skal endvidere tilbagebetale 2.676,77 kr. vedrørende forbrugsydelse.

I alt skal udlejer således tilbagebetale 10.176,77 kr.

BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:

Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. november 2012. Der er tale om en udlejet villa. Ved indflytningen er betalt depositum med 37.500 kr.

Lejerne har den indvendige vedligeholdelsespligt. Efter lejekontraktens § 7 er det lejede overtaget nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres nyistandsat ved fraflytningen. Forpligtelsen er nærmere uddybet i lejekontraktens § 11. Det fremgår heraf, at udlejer stiller maling til rådighed for lejer ved indflytningen. Lejer skal male al indvendigt og bliver kompenseret herfor ved, at lejer først betaler husleje fra den 1. november 2012, til trods for at lejer har haft rådighed over lejemålet tidligere. Maling anses for nyistandsat og lejer skal male tilsvarende for egen regning ved fraflytning.

Af lejekontraktens § 7 fremgår endvidere, at der ved lejemålets ophør skal ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives. Der er sat X i rubrikken "Ja".

Udlejer ejer kun dette ene beboelseslejemål, der er udlejet.

Lejerne flyttede den 30. april 2014, hvor også nøglerne blev afleveret. Lejemålet blev synet af parterne samme dag. Der blev ikke udarbejdet en synsrapport. Ifølge lejerne meddelte udlejer alene på besigtigelsen, at nogle af væggene ikke var helt OK. Det blev ikke specificeret, hvilke vægge der var tale om.

Udlejer afregner lejemaaliet den 19. juni 2014. Der er fratrukket 7.500 kr. til maling af stue og værelser. Der er fratrukket 1.936,67 kr. til vand efter aflæsning med 371 enheder. Der er endvidere fratrukket 2.676,77 kr. til vand, som er betalt aconto til Fredensborg Forsyning for perioden 1. januar til 30. april 2014. Restbeløbet er tilbagebetalt til lejerne.

Da lejerne ikke kunne anerkende afregningen, indbragte lejerne sagen for retten i Helsingør. Sagen blev imidlertid afvist fra retten i Helsingør, da sagen rettelig hører under huslejenævnet i 1. instans.

Lejerne har i indbringelsen gjort gældende, at de ikke skal hæfte for malerarbejder med 7.500 kr. De vil heller ikke betale yderligere 2.676,77 kr. til vand, da vandet er afregnet ved lejernes betaling af 1.936,67 kr.

Udlejer har efter at have været hørt i sagen fastholdt sine krav. Udlejer har henvist til en indflytningsrapport, der er udarbejdet af de nye lejerne den 7. maj 2014 (fejlagtigt dateret den 7. april) og sendt til udlejer. Udlejer har modtaget rapporten som, ifølge udlejer, er videresendt til de tidligere lejere den 8. maj 2014. Der er endvidere henvist til, at udlejer under synet gjorde lejerne opmærksom på, at der var flere mangler ved malerarbejdet. Også afregningen af forbrugsydelse fastholdes.

Lejerne har bestridt at have modtaget de nye lejeres indflytningsrapport. Nævnet har herefter i en mail af 3. oktober 2016 bedt udlejer om at dokumentere, at rapporten har været fremsendt til lejerne. Nævnet har endvidere bedt udlejer om at redegøre nærmere for tilbageholdelsen af vandudgift med yderligere 2.676,77 kr.

Da nævnet ikke modtog svar, blev der rykket for svar i en mail af 1. november 2016. Det blev tilføjet i mailen, at hvis nævnet ikke modtog svar inden 8 dage, ville det blive lagt til grund, at lejerne havde betalt udgiften til vand for perioden 1. januar til 30. april 2014.

Da nævnet ikke ses at have modtaget yderligere svar fra udlejer, er der truffet afgørelse på det foreliggende grundlag.

Med hensyn til udgiften til malerarbejder på 7.500 kr., så har udlejer ikke dokumenteret, at der inden 2 uger efter nøglernes aflevering er redegjort for hvilke specifikke malerarbejder, lejerne skulle hæfte for, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Ifølge lejerne oplyste udlejer alene, at nogle af væggene ikke var helt OK, uden at specificere dette nærmere. Udlejer har ikke dokumenteret, at der den 30. april 2014 er fremsat et specificeret istandsættelseskrav overfor lejerne. Efter retspraksis er det et krav, at manglerne skal specificeres for at kunne gøres gældende. Udlejer ses heller ikke at have dokumenteret, at de nye lejeres indflytningsrapport skulle være videresendt til lejerne.

Udlejer skal derfor tilbagebetale 7.500 kr. til lejerne.

Med hensyn til afregningen af vand så lægger nævnet til grund, at lejerne har betalt for forbrug af vand indtil den 30. april 2014 ved fradraget af 1.936,67 kr., i depositum. Udlejer har ikke dokumenteret, hvorfor det yderligere beløb på 2.676,77 kr. er fradraget i depositum.

Udlejer skal derfor tilbagebetale 2.676,77 kr.