

Fraflytning

Kommune Randers	Kommunennummer 730	Medhold Delt
Indbringelsesdato 10.01.2017	Afgørelsesdato 27.09.2016	Dato for offentliggørelse 08.08.2016
Primære lov Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, stk. 1, nr. 4, 2. og 3. pkt.	Afgørelsesnummer 999	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

H. 190-16

Sagen: Lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning

Ejendommen: 8900 Randers C

Lejligheden: XXXXXXX

Lejer: XXXXXXXX

Udlejer: XXXXXXXX

Administrator: XXXXX

J. nr.:

Huslejenævnet har behandlet sagen i møde den 14. september 2016.

I behandlingen deltog

Essensen af huslejenævnets afgørelse:

Lejer hæfter for 50% af udgifterne ved malerarbejdet, jf. nærmere nedenfor på side 5.

Parternes indlæg

Administrator har i e-mail af 28. juli 2016 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til lejers pligt til indvendig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytningen.

Ifølge lejekontraktens § 3 har lejer påtaget sig pligten til indvendig vedligeholdelse. Lejemålet er indgået i 1990, og der foreligger ingen mangelliste fra indflytningen. Det må derfor lægges til grund, at lejemålet ved overtagelsen var uden mangler.

Lejemålet blev opsagt til fraflytning den 1. august 2016, og der blev afholdt flyttesyn den 14. juli 2016. XXX deltog for udlejer og XXX for lejer. Derudover deltog malermester XXX.

Lejemålet fremstod i en meget ringe vedligeholdelsesstand, idet det tydeligt kunne ses, at lejligheden ikke havde været istandsat med maling, hvidtning og tapetsering i en længere årrække. Hertil kom at lejer havde røget i lejligheden, hvilket fordrer hyppigere og mere omfattende vedligeholdelse end andre lejemål.

Der henvises til fraflytningsrapporten, der er fremlagt.

Udlejer har herefter indhentet tilbud på malerbehandling. Tilbuddet er fremlagt. XXX har protesteret på lejers vegne mod, at lejer skal betale for malerarbejde, idet det gøres gældende, at lejemålet ikke blev overtaget nyistandsat og derfor heller ikke skal afleveres nyistandsat.

Udlejer støtter yderligere sit krav på, at lejemålet ikke har været vedligeholdt i lejeperioden. Der er taget fotos og en video. Disse er fremlagt.

Ifølge retspraksis skal lejer foretage maleristandsættelse hvert 4. - 5. år for at opfylde sin pligt til indvendig vedligeholdelse og særligt, når der har været røget i lejligheden. Lejer har ikke dokumenteret, at denne pligt er overholdt.

Udlejer har forgæves søgt at indgå forlig med lejer.

XXX har i e-mail af 2. september 2016 oplyst, at lejligheden var beboet af xxx, indtil hun kom på plejehjem.

I forbindelse med indflytningen var lejlighedens vedligeholdelsesstand meget dårlig, og derfor er der følgende kommentar til tapet, hvidtning og maling:

I lejekontrakten fremgår det under punkt 3. "Lejemålet fremstår uistandsat, med hensyn til tapet, hvidtning og maling", og lejligheden fremstod uistandsat. Dette matcher også de faktiske forhold, hvor lejer selv skulle varetage denne del.

På grund af den ringe vedligeholdelsesstand skulle lejer nedtage gammelt tapet, grunde, opsætte nyt tapet og male. Lejemålet var i virkelig miserabel tilstand med hensyn til dens fremtoning på vægge, karme og lister. Der blev udskiftet lister og karme de steder, hvor de var gået i stykker.

I forbindelse med fraflytningen er vedligeholdelsesstanden væsentlig bedre end ved indflytningen. Lejemålet er jævnlgt blevet vedligeholdt. Det kan ikke være hensigten, at lejer, jf. lejekontrakten, skal aflevere lejligheden i væsentlig bedre stand end ved indflytningen. Uistandsat må betyde uistandsat.

Ved xxxs fraflytning var lejligheden ikke misligholdt på nogen måde, men derimod anvendt til normal beboelse. Det er jo en enlig dame på 60-85 år, som alene har beboet lejligheden.

Hvis lejer både skal betale for efterslæbet fra tidligere lejer ved indflytningen og løbende foretage en opdatering af lejligheden til bedre stand end den var i tidligere, vil udlejer have væltet den manglende vedligeholdelse af tapet, hvidtning og maling fra en tidligere lejer over på den efterfølgende lejer. Det er væsentligt at notere, at der ved flyttesynet ikke var bemærkninger om misligholdelse.

Lejer ønsker selvfølgelig en mindelig løsning på sagen, men det er ikke rimeligt, at den fraflyttende lejer skal betale en malerregning på 18.000 kr.

Faktiske oplysninger

Ifølge oplysningerne i den fremlagte kontrakt bestående af 2 sider omfatter den yderligere siderne 3-5, ligesom der i kontraktens § 5 er henvist til side 5, hvor lejers vedligeholdelses-pligt oplyses at være defineret.

Det fremgår af Almindelige bestemmelser, § 14, stk. 11, at lejer ved fraflytning skal foretage fornyelse af tapet og hvidt, da lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse.

Lejeforholdet er aftalt påbegyndt den 15. marts 1990. Flyttesynet er foretaget den 14. juli 2016, hvor nøgler er afleveret. Fraflytningdagen regnes fra den 14. juli 2016.

Ifølge flyttesynsrapporten ophører lejemålet pr. 1. august 2016.

Ifølge lejekontraktens § 3 påhviler pligten til indvendig vedligeholdelse lejer. Derudover er anført, at lejemålet overtages uistandsat med tapet, hvidtning og maling.

Huslejenævnet besigtigede lejemålet den 14. september 2016, hvor følgende var til stede: XXX som repræsentant for lejeren, ejeren XXX og administrator XXX.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

Sagen anses for indbragt i medfør af LL § 106, stk. 1, litra 4) [gældende efter 1. juli 2015]

Formalia

Indkaldelsen

Ifølge LL § 98, stk. 3, 2. pkt., der er præceptiv, skal lejer indvarsles skriftligt til flyttesynet med en frist på mindst 1 uges varsel.

Der er fremlagt en mailkorrespondance fra ultimo juni 2016, hvor det den 30. juni 2016 blev aftalt, at mødet skulle finde sted den 14. juli 2016 kl. 13.00. Aftalen blev efterfølgende fulgt op af en skriftlig bekræftelse i brev af 7. juli 2016.

Dette formkrav er således iagttaget.

Tidspunktet for flyttesynet mm.

Tidspunktet for flyttesynet mm.

Det fremgår af flyttesynsrapporten, at lejemålets nøgler blev afleveret ved det fælles flyttesyn, hvorfor dagen for flyttesynet vil blive lagt til grund som fraflytningsdagen.

Reklamationen over for lejer

Der er i LL § 98, stk. 4, 2. pkt., fastsat særlige formkrav om dels udarbejdelse af en pligtig fraflytningsrapport, dels om udlevering af rapporten til lejer.

Der er i sagen fremlagt en flyttesynsrapport, og lejer har kvitteret for at have modtaget en kopi ved flyttesynet.

Formalia er således iagttaget.

Lejers kontraktmæssige vedligeholdelsespligt

Det fremlagte tillæg til lejekontrakten – Almindelige Bestemmelser – er ikke underskrevet af parterne. Da begge parter imidlertid er i besiddelse af dette tillæg, lægger huslejenævnet til grund, at tillægget har været en del af aftalegrundlaget.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse, og at lejemålet ikke var istandsat ved indflytningen for så vidt angår malerarbejde. Derudover fremgår det af Almindelige Bestemmelser, at lejer har pligten til maleristandsættelse ved fraflytningen.

Besigtigelsen

Huslejenævnet konstaterede ved besigtigelsen, at lejligheden bar præg af ikke at have været malet gennem en årrække, og at vedligeholdelse med maling var påkrævet på vægge, lofter, døre, træværk, paneler og radiatorer i stue, soverelse, gang, bad og køkken.

Omfanget af lejers istandsættelsespligt

Huslejenævnets flertal udtaler:

Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt og skal således foretage udbedring af sporene efter slid og ælde for så vidt angår maling, hvidtning og tapetsering, når det er påkrævet. Ved fraflytningen fremstod lejemålet således, at maling mv. var påkrævet, da lejemålet ikke var blevet vedligeholdt i en årrække. Lejeren hæfter derfor for udgifterne til istandsættelsen som anført i fraflytningsrapporten på grund af den manglende iagttagelse af vedligeholdelsespligten.

Da lejemålet er overtaget uistandsat, medfører reglen i LL § 98, stk. 1, 3. pkt. dog, at der skal ske en skønmæssigt reduktion af udgiften, da lejer ikke - uanset vedligeholdelsespligten ikke er iagttaget på tidspunktet for fraflytningen - kan tilpligtes at bringe det lejede i bedre stand ved fraflytningen, end det var i ved indflytningen.

Huslejenævnets flertal finder herefter, at den udgift, som er pålagt lejer, skønmæssigt skal reduceres med 50 %, da der ikke foreligger nærmere dokumentation for det lejedes stand ved indflytningen udover oplysningerne i lejekontrakten om, at det lejede blev overtaget uistandsat.

Mindretallet finder, at der er gået så lang tid siden, lejligheden sidst er malet, at lejer skal hæfte for en større andel, eller skønmæssigt 75% af udgifterne ved maleristandsættelsen.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Randers, Nørregade 1, 8900 Randers C.

Huslejenævnet kan ikke hjælpe parterne med at indbringe sagen for boligretten.

Parterne har mulighed for enten hos boligretten at søge vejledning om udarbejdelse af stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler med henblik på sagens indbringelse for retten eller for at søge bistand hos en advokat.

Indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at nævnets afgørelse er modtaget af parterne.

Afgørelsen er tillige tilsendt:

