

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 16.10.2012	Afgørelsesdato 12.10.2012	Dato for offentliggørelse 16.10.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt	Afgørelsesnummer 3	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-67387

Ved mail af 1. maj 2012 har lejereren indbragt ovennævnte afgørelse på egne vegne og på vegne af en anden

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som forelagt af en lejerforening på vegne lejerne efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 21.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at lejerne skal hæfte for udgiften til malerarbejde med 20.500 kr.

Lejerne skal ikke efterbetale varmebidrag, og udlejer skal derfor tilbagebetale depositum med 6.500 kr.

Huslejenævnets afgørelse:

" Nævnet har besluttet, at lejerne skal hæfte for udgiften til malerarbejder med 20.500 kr.

Lejerne skal ikke hæfte for efterbetalingen af varmebidrag, og udlejer skal derfor tilbagebetale depositum med 6.500 kr.

Baggrund og begrundelse:

Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. januar 2010. Der er tale om en 84 m² stor lejlighed. Lejerne har den indvendige vedligeholdelsespligt. Det lejede er overtaget nyistandsat og skal afleveres ligeledes nyistandsat ved fraflytningen. Der er betalt depositum med 27.000 kr.

Efter lejemålets ophør er nøglerne til lejemålet afleveret den 27. december 2010. I en mail af 4. januar 2011 har udlejer gjort istandsættelseskrao gældende.

Der kræves behandling af gulve. De skal høvles og behandles med lud på grund af diverse fedtpletter/slitage. Væggene skal males, og en hvid bordplade skal olieres på grund af sorte rande.

Da lejerne ikke har kunnet anerkende kravene, er der indbragt sag for nævnet.

Lejerne gør gældende, at de har afleveret lejligheden i lige så god stand som den stand, den blev overtaget i. Det gøres endvidere gældende, at der er udarbejdet en fejl- og mangelliste ved indflytningen.

Sammen med indbringelsen af sagen har nævnet modtaget en fejl- og mangelliste, men den er underskrevet af en af lejerne den 10. januar 2011 efter fraflytningen af lejemålet.

Udlejer har under sagen bestridt, at der skulle være udarbejdet en fejl- og mangelliste efter indflytningen. Det fastholdes, at lejemålet var nyistandsat ved indflytningen, jf. lejekontraktens § 7.

Udlejer har dokumenteret udgifterne til istandsættelsen ved et tilbud på 20.500 kr.

Af tilbuddet fremgår, at der skal spartles huller og males vægge, gulve skal høvles for pletter samt ridser og behandles med lud. Badeværelset skal males, og køkkenbordpladen skal repareres, slibes og olieres. En enkelt dør skal spartles og males.

Udover istandsættelseskraoene har udlejer oplyst, at der er en efterbetaling af udgift til varme, som lejerne ikke har villet betale.

Med brev af 18. januar 2012 har nævnet modtaget kopi af årsafregningen fra aflæsningsfirmaet stilet til udlejer, . Årsafregningen vedrører perioden 1. april 2010 til 31. marts 2011.

Den samlede udgift til varme er 17.889,96 kr. Efter udlejers opfattelse skylder lejerne 9.717,47 kr. i efterbetaling for perioden indtil lejerne fraflytning med udgangen af december 2010.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Med hensyn til malerarbejderne så har nævnet med udgangspunkt i lejekontrakten besluttet at lægge til grund, at lejligheden blev overtaget nyistandsat ved indflytningen. Lejerne har ikke dokumenteret, at der er gjort mangler gældende efter indflytningen. Lejerne må derfor i overensstemmelse med indholdet af lejekontrakten hæfte for istandsættelsen ved fraflytningen.

Vedrørende efterbetalingen af udgiften til varme så er det ikke dokumenteret, at der er sendt et gyldigt varmeregnskab til lejerne i overensstemmelse med indholdet af reglerne i lejelovens kapitel VII.

Nævnet har alene modtaget kopi af det regnskab, der er sendt til udlejer for hele varmeperioden.

Lejerne skulle inden udgangen af juli måned 2011 have modtaget et varmeregnskab, der opfylder kravene i lejelovens § 40. Da dette ikke kan ses at være dokumenteret i sagen, kan efterbetalingen ikke gøres gældende.

Lejerne skal derfor ikke betale andet end istandsættelsesudgifterne på 20.500 kr. Restbeløbet, eller 6.500 kr., skal tilbagebetales."

Ankegrunde:

Lejer gør gældende, at der er gjort indflytningsmangler gældende, som er afleveret direkte til ejendomskontoret. Det gjorde den anden lejer. Lejerne fik via en tredje person taget billeder af lejligheden ved indflytningen. Billederne medsendes.

Lejer påpeger, at det af billederne fremgår, at lejligheden ikke var malet, gulvene ikke var afhøvlet og heller ikke i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand. Lejer anfører, at billederne dokumenterer, at lejligheden ved overtagelsen og indflytningen ikke var totalt istandsat.

Supplerende har den anden lejer kommenteret sagen ved at indføje tekst i udlejers mail. Lejer bemærker, at vidner kan bekræfte, at billederne stammer fra indflytningen og bemærker, at han også har video-optagelser. Lejer fastholder, at lejligheden ikke blev overtaget nyistandsat og bemærker, at underboen kan bekræfte, at der regnede ind gennem taget, og at vinduerne var dårligt isolerede. Videre påpeger lejer, at der ikke er dokumentation for, at lejligheden er sat i stand efter fraflytningen.

Oplysninger i øvrigt:

en advokat har på vegne udlejer oplyst, at arbejderne er udført, og at den nye lejer kan bekræfte, at lejligheden var totalt istandsat, da han flyttede ind.

Det påpeges, at udlejer ikke har boet i lejligheden, før den nye lejer flyttede ind, hvorfor eventuelle reparationsomkostninger heller ikke af den grund kan påhvile udlejer.

Lejernes billeder afvises som falsum, og det bemærkes, at udlejer aldrig er blevet præsenteret for dem og heller ikke har modtaget indsigelser/mangelliste i forbindelse med indflytning.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har gennemgået materialet og har drøftet sagen på et møde.

På det foreliggende grundlag og uden en sådan bevisførelse, der kun kan finde sted ved domstolene, har ankenævnet ikke fundet det godtgjort, at lejemålet ikke var nyistandsat ved indflytningen. Efter ankenævnets opfattelse dokumenterer de indsendte fotos ikke med tilstrækkelig klarhed lejemålets tilstand ved indflytningen, ligesom det ikke findes dokumenteret, at der er gjort indflytningsmangler gældende. Herefter lægges lejekontrakten til grund, hvoraf fremgår, at lejemålet var nyistandsat ved indflytningen og skulle afleveres nyistandsat ved lejemålets ophør.

På det grundlag påhviler det lejerne at istandsætte lejemålet som krævet af udlejer, hvorefter huslejenævnets afgørelse stadfæstes.

Det bemærkes, at anken alene omfatter istandsættelseskravet.

Klagevejledning:

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6 kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.