

## Fraflytning

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 21.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 11.09.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 21.09.2012
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. XV Lejerens fraflytning §§ 97-99 a § 98, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 261	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget
<b>Sagsnummer</b> 2012-53870 2100 København Ø Fraflytningskrav		

Ved mail af 4. juni 2012 udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. For huslejenævnet var sagen indbragt af en advokat på vegne den tidligere lejer efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 21.

### Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at udlejer skal tilbagebetale lejer 10.488 kr.

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af beløbet efter den 1. november 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

### Huslejenævnets afgørelse:

*" Nævnet har besluttet, at udlejer skal tilbagebetale 10.488 kr.*

*Den tidligere lejer skal ikke hæfte for istandsættelsesarbejder, og det tilbageholdte beløb til eventuel efterbetaling af varmebidrag skal ligeledes tilbagebetales.*

*Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af beløbet senere end den 15. april 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.*

#### *Baggrund:*

*Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. juli 2008. Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Det lejede er ikke overtaget nystandsset og skal heller ikke afleveres nystandsset.*

*Ved indflytningen er betalt depositum med 13.000 kr. og forudbetalt leje med 13.488 kr.*

*Lejemålet blev opsagt i oktober 2010 til fraflytning den 31. januar 2011.*

*I indbringelsen af sagen oplyses det, at lejligheden blev afleveret til udlejers vicevært den 30. december 2010, hvor også nøglerne blev afleveret.*

*Viceværten havde ingen bemærkninger til lejlighedens stand.*

*I en mail af 13. februar 2011 meddelte udlejer, at lejligheden var gennulejet. Ved overdragelsen kunne der konstateres nogle mangler. Nederste hylde i køleskabet manglede, og der er defekt og misligholdt linoleum.*

*Advokaten gør på lejers vegne indsigelse mod kravene.*

*Udlejer afregner lejemålet i en mail af 18. marts 2011. Regningen for istandsættelsesarbejderne er i alt 14.832,44 kr. Heraf skal lejeren betale 7.488 kr. Herudover tilbageholdes 3.000 kr. til eventuel efterbetaling af varmebidrag.*

*Der tilbagebetales 16.000 kr. til lejeren. Det samlede tilbageholdte beløb er 10.488 kr.*

*I indbringelsen af sagen gøres det gældende, at der skal tilbagebetales yderligere 10.488 kr. Nøglerne er afleveret den 30. december 2010.*

*Istandsættelseskravene er først gjort gældende i en mail af 13. februar 2011, hvilket er for sent.*

*Udlejer har under sagen gjort gældende, at det ikke var muligt for viceværten at syne lejligheden ordentligt den 30. december 2010 på grund af mørke.*

*Udlejer har derfor opfordret lejeren til at rette henvendelse til udlejeren om et fraflytningssyn. Da lejer hæfter for lejebetalingen til udgangen af januar 2011, er istandsættelseskravet efter udlejers opfattelse gjort rettidigt gældende.*

*Med hensyn til afregning af varme fremgår det af lejekontrakten, at varmeregnskabsåret begynder den 1. juli. Det fremgår ikke af korrespondancen i sagen, at udlejer har sendt et varmeregnskab til lejeren*

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

#### *Begrundelse og lovgrundlag:*

Af lejelovens § 98, stk. 2 fremgår, at istandsættelseskrav skal være gjort gældende inden 2 uger efter fraflytningen.

Fraflytningstidspunktet er efter retspraksis datoen for nøglernes aflevering. Da nøglerne blev afleveret den 30. december 2010, og kravet først er fremsat i en mail af 13. februar 2011, er kravet fremsat for sent, og lejer skal allerede af denne grund ikke hæfte for udgifter til istandsættelse med 7.488 kr.

Da varmeregningsåret slutter den 1. juli 2011, og da det lægges til grund, at udlejer endnu ikke har aflagt varmeregnskab, så kan der ikke længere tilbageholdes 3.000 kr. til eventuel efterbetaling af varmebidrag.

Det er en betingelse for at kunne kræve efterbetaling, at fristerne for aflæggelse af varmeregnskab i lejelovens § 40, stk. 1 overholdes, jf. lejelovens § 42, stk. 1.

Konklusionen af nævnets afgørelse fremgår af afgørelsesafsnittet."

#### **Ankegrunde:**

Udlejer gør gældende, at der er sendt gyldigt varmeregnskab. Dog viser dette et tilgodehavende til lejer på 167,98 kr., hvorfor kravet på restvarme bortfalder.

Udlejer bemærker, at det principielle i sagen er, om en lejer i strid med indgåede skriftlige aftaler/brugervejledning kan hævde reel fraflytning ved at forlade sin opsagte men ikke ryddede lejlighed og pulterkammer før aftalt fraflytningstidspunkt og samtidig aflevere en nøgle med henblik på fremvisning til genudlejning.

Udlejer gør gældende, at ikke alle nøgler blev afleveret af lejer til viceværten. Kun en nøgle til brug for fremvisning. Øvrige nøgler er senere lagt i postkassen. Udlejer henviser til husorden og brugervejledning. Ifølge udlejer fremgår det klart heraf, at aflevering og endeligt flyttesyn skal ske med udlejer, hvor pulterkammer og lejligheden skal være tømt og rengjort. Viceværten hverken kan eller må syne en lejlighed uden udlejers deltagelse. Lejer har blot forladt lejligheden, og udlejer har haft kontakt med lejers forældre.

I øvrigt henviser udlejer til materialet i huslejenævnets sag.

#### **Øvrige oplysninger i sagen:**

Sagen er forelagt lejer og lejers advokat har anført, at udlejers krav er fremkommet for sent. Advokaten henholder sig til huslejenævnets afgørelse.

Det fremgår af sagen, at der er ført mail-korrespondance mellem lejer og udlejer om overdragelse. I mail af 29. december 2012 har udlejer meddelt lejer, at viceværten snarest skal kontaktes for overdragelse og godkendelse af ryddet og rengjort pulterkammer. Det meddeles videre, at ved samme lejlighed kan de øvrige nøgler afleveres.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har drøftet sagen på et møde.

Indledningsvis bemærkes, at det af lejelovens § 98, stk. 2 fremgår, at udlejer ikke kan gøre istandsættelseskrav gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Ankenævnet har konstateret, at der ikke i kontrakten er aftalt forlængelse af fristen for at fremsætte istandsættelseskrav, samt at udlejers krav omfatter manglende hylde i køleskabet og defekt, misligholdt linoleum.

Efter en gennemgang af sagens akter finder ankenævnet, at det kan lægges til grund, at lejerne har afleveret nøglerne inden udgangen af december måned 2010. Udlejers istandsættelseskrav overfor lejerne i mail af 13. februar 2011 er således fremsat efter udløbet af fristen på 2 uger i lejelovens § 98, stk. 2. Efter ankenævnets opfattelse giver hverken istandsættelseskravets karakter eller omstændighederne omkring fraflytningen i øvrigt grundlag for at forlænge denne frist, hvorfor lejerne ikke hæfter for kravet.

Med hensyn til varmeopgørelsen har ankenævnet taget til efterretning, at lejer ifølge varmeregnskabet har et tilgodehavende på 167,98 kr.

### **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.