

Fraflytning

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Kommune København | Kommunennummer 101 | Medhold Lejer |
| Indbringelsesdato 11.09.2012 | Afgørelsesdato 07.06.2012 | Dato for offentliggørelse 11.09.2012 |
| Primære lov Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt | Afgørelsesnummer 276 | Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget |
| Sagsnummer 2012-31441 1250 København K Fraflytning | | |

Ved brev af 24. februar 2012 har en advokat indbragt ovennævnte afgørelse på vegne udlejer.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som indbragt af den tidligere lejer efter lejelovens § 106, nr. 4.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadsfæste huslejenævnets afgørelse. (*Dissens*)

Dette medfører, at lejer ikke skal hæfte for de istandsættelseskrav, der er gjort gældende. Depositum på 45.090 kr. skal derfor tilbagebetales efter fradrag af et beløb på 2.000 kr. til eventuel efterbetaling af forbrugsydelse. Der skal ske afregning af det tilbageholdte beløb, når regnskabet foreligger.

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje og depositum med tillæg af renter efter den 1. juli 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har besluttet, at lejer ikke skal hæfte for de istandsættelseskrav, der er gjort gældende. Depositum på 45.090 kr. skal derfor tilbagebetales efter fradrag af et beløb på 2.000 kr. til eventuel efterbetaling af forbrugsydelse.

Der skal ske afregning af det tilbageholdte beløb, når regnskabet foreligger.

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

Baggrund og begrundelse:

Lejer er flyttet ind i lejemålet den 1. december 2009. Der er tale om en 114 m² stor ejerlejlighed, der er beliggende i en ejendom opført i 1898.

Ved indflytningen er betalt depositum med 45.090 kr. Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Ifølge lejekontraktens § 7 er lejemålet ikke overtaget nyistandsat og skal heller ikke afleveres nyistandsat.

Det er tilføjet i lejekontraktens § 11, at lejemålet overtages, så det fremstår som nyistandsat, og afleveres, så det fremstår som nyistandsat.

Lejer har indbragt sagen, fordi udlejer har fremsat krav om, at lejemålet skal nyistandsættes ved fraflytning, hvilket lejer ikke er enig i.

Lejemålet fraflyttes den 31. oktober 2011.

Der er udarbejdet en foreløbig udflytningsrapport, hvoraf det fremgår, at lofter og vægge skal males, og gulvene skal behandles.

I forbindelse med indflytningen blev der udarbejdet en indflytningsrapport, hvoraf det fremgår, at der ikke er bemærkninger til malerarbejdet eller gulvene.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 24. oktober 2011 med deltagelse af sagens parter.

Under besigtigelsen kunne nævnet ikke konstatere mangler af betydning ved vægge, lofter eller gulvarbejdet.

Sagen har herefter afventet lejers endelige fraflytning og udarbejdelse af en endelig fraflytningsrapport.

Den endelige fraflytningsrapport er udarbejdet efter udflytningen den 31. oktober 2011. Det fremgår heraf, at vægge og lofter skal males i alle rum, gulve skal ordnes i stuen og i to værelser, der skal vaskes vinduer og rengøres på badeværelset og toiletet.

Lejer har udtalt nogle bemærkninger på udflytningsrapporten. Lejer er ikke enig i et leiligheds

Lejer har noteret nogle bemærkninger på udflytningsrapporten. Lejeren er ikke enig i, at lejligheden ikke er tilstrækkeligt rengjort. Lejeren er heller ikke enig i kravet om malerarbejdet og gulvarbejdet.

Udlejer har efterfølgende frafaldet kravet om maling af vægge og lofter. Kravet om istandsættelse af gulve fastholdes, da lejeren har holdt kat i lejemålet. Lejer skal endvidere betale husleje i de 14 dage, der går til istandsættelsen.

Fra udlejer har nævnet modtaget bilag vedrørende arbejder, der er udført i lejemålet inden lejers indflytning i 2009. Der er slebet gulve for 7.961,25 kr., rengjort for 3.745 kr. og malet for 23.673,75 kr.

Udlejer har opgjort mellemværendet mellem parterne således:

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Depositum | | 45.090,00 kr. |
| 14 dages husleje | 7.515,00 kr. | |
| Istandsættelsesudgifter inklusive moms | <u>36.187,50 kr.</u> | <u>43.702,50 kr.</u> |
| Til rest | | <u>2.397,50 kr.</u> |

Restbeløbet tilbageholdes til sikkerhed for endelig afregning af forbrugsydelse. Nævnet skal bemærke, at restbeløbet, korrekt udregnet, er 1.387,50 kr.

Som dokumentation for istandsættelsesudgiften på 36.187,50 kr. er vedlagt et tilbud fra HJL Byg ApS af 17. november 2011 på 28.950 kr. eksklusiv moms. Af tilbuddet fremgår, at der skal slibes gulve, fodpaneler males en gang, vinduer males, der afmonteres klædeskab, som bæres ned i kælder, og en bordplade skal slibes og olieres. Endelig skal der udskiftes bruserslange og brusers hoved og toilettet skal efterses.

Nævnet har gjort udlejer opmærksom på, at når afregningen af lejemålet sammenholdes med udflytningsrapporten, så er der i afregningen medtaget arbejder, der ikke fremgår af udflytningsrapporten.

Da nævnet ikke ses at have modtaget en begrundelse for, hvorfor der er medtaget yderligere arbejder, er der truffet afgørelse på det foreliggende grundlag med udgangspunkt i lejekontrakten, det under besigtigelsen konstaterede og den efterfølgende korrespondance.

Nævnet har taget til efterretning, at kravet om maling af vægge og lofter er frafaldet af udlejer.

Nævnet kan ikke godkende udgiften til arbejder, som ikke fremgår af udflytningsrapporten. Manglerne er derfor ikke gjort gældende, inden udløbet af 2-ugers fristen i lejelovens § 98, stk. 2.

Der er tale om følgende arbejder:

Maling af fodpaneler og vinduer, afmontering af klædeskab, slibning og oliering af bordplade, udskifning af bruserslange og brusers hoved samt eftergang af toilet.

Herefter resterer alene spørgsmålet om gulvafslibningen og rengøringen.

Efter det under besigtigelsen konstaterede har nævnet ikke fundet rimeligt grundlag for at lade lejer hæfte for disse arbejder.

Efter lejekontrakten skal lejemålet ikke afleveres nyistandsat. Tilføjelsen i lejekontraktens § 11 om, at lejemålet skal afleveres, så det fremstår nyistandsat, er ikke ensbetydende med, at lejemålet skal afleveres med nyafslibne gulve. Forringelser som følge af almindelig brug skal lejer ikke hæfte for, når det af lejekontraktens § 7 fremgår, at lejemålet ikke skal afleveres nyistandsat.

Med denne begrundelse har nævnet besluttet, at lejer ikke skal hæfte for gulvafslibningen. Rengøringen fandtes også tilfredsstillende, da nævnet besigtigede lejemålet, og lejer skal derfor ikke betale for yderligere rengøring.

Konklusionen af nævnets afgørelse er derfor, at lejer skal have tilbagebetalt depositum. Udlejer kan dog tilbageholde 2.000 kr. til eventuel efterbetaling af forbrugsydelse – se afgørelsesafsnittet. ”

Ankegrunde:

Advokaten gør gældende, at det af lejer betalte depositum på 45.090 kr. nedsættes til 43.662,50 kr., og at restbeløbet på 2.397,50 kr. hensættes til efterbetaling af forbrugsydelse.

Det oplyses, at lejemålet er indgået pr. 1. december 2009. Lejemålet blev overtaget nyistandsat og nymalet og forventedes afleveret i samme stand. Der er taget fotos af såvel indflytningstilstand, som fraflytningstilstand. Billederne kan rekvireres, hvis ankenævnet ønsker det.

Videre oplyser advokaten, at lejer opsagde lejemålet med 3 måneders varsel til fraflytning ultimo oktober 2011. Der kunne først afholdes fraflytningssyn den 31. oktober 2011, hvorfor udlejer mener, at lejer skal betale yderligere 14 dages husleje. Det udgør 7.515 kr. Fraflytningsrapport blev udarbejdet ved fraflytningssynet. Det fremgår af rapporten, at lejer ikke er enig i bedømmelsen. Firmaet, som stod for rapporten, fremsendte tilbud på istandsættelsen. Tilbuddet lød på 83.992,50 kr. Dette tilbud var, efter udlejers opfattelse, dyrt, hvorfor udlejer indhentede et alternativt tilbud på 36.187,50 kr. Samtidig besluttede udlejer, at man af hensyn til lejer ville se bort fra maling af vægge og lofter per kulance. Faktura på arbejderne medsendes. Den er dateret 17. november 2011.

Advokaten anfører, at gulvenes tilstand var væsentligt forværret som følge af, at lejerne havde kat i strid med husorden og i øvrigt ikke har vedligeholdt gulvet forskriftsmæssigt.

Det bemærkes, at når det i kontraktens § 11 står, at lejemålet skal afleveres nyistandsat har denne

bestemmelse prioritet over standardbestemmelsen i kontraktens § 7. Videre påpeger udlejer, at udgifterne er endt med at blive mindre end halvdelen af det oprindelige tilbud. Der medsendes brev fra den arkitekt, der deltog i fraflytningssynet.

Arkitekten har kommenteret lejemålets tilstand ved fraflytning. Det bemærkes, at lejer havde undladt let slibning og overfladebehandling af gulvet. Derfor fremstod gulvet uensartet på overfladen. Vandhane og bruseslange og brusehoved var misligholdt og tilkalket. Bruseslangens spiral var knækket, og brusehoved og slange er derfor udskiftet. Fodpaneler var skrammede og med spor efter skosåler. Derfor blev de rensed og malet en gang. Malingen i vinduernes bundkarme var opløst som følge af kondens, som lejer ikke har aftørret. Vinduerne blev skrabet og malet 3 gange. Lejer havde undladt slibning af bordplade. Den fremstod med en kun delvist dækkende olieret overflade. Lejer har udført reparationer med spartelmasse og maling, der var synlige. Loftene fremstod pæne. Efter istandsættelsen var det nødvendigt at rengøre lejligheden.

Udlejers advokat bemærker videre, at lejer ikke gjorde indflytningsmangler gældende og medsender indflytningsrapport. Der er ingen bemærkninger i denne.

Herudover har udlejers advokat sendt arkitektens vurdering af udlejers fraflytningsfotos. Arkitekten bemærker, at det af billederne kan ses, at gulvene ikke var slebet og i øvrigt var spættet. Desuden kan der ses aftegninger af møbler.

Den inspektør, der deltog i fraflytningssynet, har i mail udtalt, at det er korrekt, at lejligheden ved besigtigelsen stod meget pæn, men det ændrer ikke på, at lejer skal aflevere den nystandsats. Lejer afviste udlejers forslag om kun at foretage let afslibning af gulvet og maling af vægge og lofter.

Oplysninger i øvrigt:

Sagen er forelagt lejer, der har bemærket, at lejemålet var meget snævset ved indflytningen. Fra firmaet, som stod for udlejningen, fik de besked på, at firmaet ville sørge for rengøring, efter at de var flyttet ind. Det blev dog aldrig gjort. Lejer gjorde selv rent, fordi der ville gå flere uger, før udlejers rengøringsfirma kunne gøre rent.

Lejer bemærker, at der bl.a. var pletter på væggene, i toilettet og i bruseren. Ovnen var lige blevet brugt, og der var stadig ting og sager i køleskabet.

Lejer mener, at lejemålet var i bedre stand ved fraflytning end ved indflytning, og at der ikke var brug for at male vinduerne indvendigt.

Lejer bemærker herudover, at der ikke blev gjort indflytningsmangler gældende, da lejer på det tidspunkt lagde til grund, at firmaet, som stod for udlejningen, ville rengøre lejemålet, som tilbudt og da lejer i øvrigt ikke regnede med, at der ville blive problemer ved fraflytning.

Lejerne har sendt fotos fra fraflytnings-tidspunktet og bemærker, at de viser, at lejemålet var i god stand.

Udlejers advokat har bemærket, at efter advokatens opfattelse, kan sagen ikke vurderes ud fra fotos.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har drøftet sagen på et møde.

Indledningsvis bemærkes, at ankenævnet er enig med huslejenævnet i, at kun de i fraflytningsrapporten nævnte arbejder kan danne grundlag for udlejers istandsættelseskrav imod lejer, da de i fakturaen angivne yderligere krav er fremsat senere end 2 uger efter fraflytningstidspunktet. Der henvises i den forbindelse til bestemmelsen i lejelovens § 98, stk. 2., hvoraf fremgår, at udlejer som udgangspunkt ikke kan fremsætte istandsættelseskrav, når der er forløbet mere end 2 uger efter fraflytningstidspunktet. Da udlejer på trods af huslejenævnets opfordring ikke har fremsendt en begrundelse for, at der i fakturaen er medtaget flere arbejder, end de, der fremgår af fraflytningsrapporten, har ankenævnet ikke fundet grundlag for at godkende fremsættelse af yderligere krav.

Efter en gennemgang af sagens akter har et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer ikke fundet grundlag for, at lejer skal hæfte for de krævede arbejder. Der er herved taget hensyn til, at lejemålet ifølge lejekontrakten ikke var nystandsats ved indflytningen, og at det i lejekontraktens § 11 alene er aftalt, at lejemålet skal afleveres, så det fremstår som nystandsats. Ankenævnet er enig med huslejenævnet i, at denne tilføjelse ikke er ensbetydende med, at lejemålet skal afleveres med nyafslebne gulve, samt at lejer ikke hæfter for forringelser som følge af almindelig brug.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer finder på grundlag af sagens akter, at lejer skal hæfte for istandsættelse for skønsmæssigt op til 10.000 kr.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

For så vidt angår udlejers krav på leje i istandsættelsesperioden har ankenævnet vedtaget ikke at godkende dette, allerede for det ikke er aftalt med lejer. Der henvises i den forbindelse til Østre Landsrets dom trykt i TBB. 2011.77, hvoraf fremgår, at en sådan forpligtelse for lejer forudsætter, at der er indgået aftale desangående efter lejemålets ophør.

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.