

Fraflytning

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 21.12.2012	Afgørelsesdato 21.12.2012	Dato for offentliggørelse 21.12.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt	Afgørelsesnummer 336	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-1070

Vedr.: Lejligheden xx.

Den tidligere lejer af denne lejlighed, xx, har, i brev af 24. april 2012, efter reglen i § 21 i boligreguleringsloven, anmodet nævnet om at tage stilling til tvist mellem lejer og udlejer, xx, om tilbagebetaling af depositum.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at afvise udlejers krav om istandsættelse af lejligheden efter fraflytning og pålægge udlejer at tilbagebetale det indbetalte depositum med fradrag af 1.500 kr. til maling af spisebordet, som lejereren har erklæret sig indforstået med at betale, til lejereren.

Udlejer skal inden den 1. februar 2013 tilbagebetale restdepositum på 17.500 kr. med tillæg af renter efter renteloven, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 3.

Lovgrundlag:

I henhold til boligreguleringslovens § 21, stk. 1 afgør nævnet bl.a. uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

Efter stk. 2 afgør nævnet endvidere uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Ifølge lejelovens § 98, stk. 1 skal lejereren aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejereren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse kan udlejereren ikke gøre krav efter stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen.

Sagsfremstilling:

Ifølge lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. december 2009. Lejemålet er fraflyttet den 30. september 2011.

Ifølge lejekontrakten er den månedlige leje aftalt til 9.500 kr. ekskl. forbrug.

Lejemålet er ifølge lejekontrakten § 11 – Særlige vilkår – udlejet delvist møbleret, og det fremgår, at såfremt lejemålet males, skal det males hvidt ved fraflytning. Huller i vægge eller gulve der er kommet, mens lejer har beboet lejligheden, påhviler lejer at bringe i orden, inden fraflytning af lejemålet.

Møbler der er ødelagt eller på anden måde beskadiget, mens lejer har beboet lejemålet, fratrækkes i depositummet.

Udlejer holdes ikke ansvarlig for skader påført af lejer.

Som depositum er betalt 19.000 kr., svarende til 2 måneders leje.

Lejemålet var ved indflytningen ikke nyistandsat og skal ved fraflytning ikke afleveres nyistandsat. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Der foreligger hverken indflytnings- eller fraflytningsrapport.

Udlejer har i mail af 25. oktober 2011 fremsendt flytteopgørelsen til lejer, hvoraf det fremgår hvilke arbejder lejer skal bekoste udført. Lejer skal ifølge flytteopgørelsen have tilbagebetalt 6.006 kr. af det indbetalte depositum.

Lejer har i mail af 29. oktober 2011 afvist at betale for reparation af dør, dørhåndtag, rengøring, reparation af gulve, karme, paneler, radiatorer og døre. Lejereren anfører, at lejemålet ved indflytningen ikke var nyistandsat, og i forhold til udgiftsposten "Top madras dobbelt seng" anfører lejereren, at dette hører under slid og ælde, og han vil derfor heller ikke betale for denne post. Herudover vil han gerne have en uddybende forklaring af posten for ekstra varme i vinteren 2010/2011.

Lejer indvilliger dog i at betale for maling af spisebordet.

Lejer gør endvidere opmærksom på indsigelsesfristen i § 98, stk. 2 i lejeloven er overskredet, hvilket medfører, at udlejer juridisk set ikke har ret til godtgørelse for eventuelle skader, der er opstået i lejeperioden.

Udlejer har i mail af 5. december 2011 besvaret lejers mail. Udlejer er overbevist om, at forringelser og mangler der er fratrukket depositummet, ikke skyldes slid og ælde.

Udlejer tilbyder at slå halv skade, således at udlejer tilbageholder 9.500 kr. af depositummet. Såfremt lejer ønsker at indbringe sagen for huslejenævnet, gør udlejer opmærksom på, at det oprindelige krav på 18.723 kr. vil blive opretholdt.

Lejer har i mail af 15. december 2011 overfor udlejer anført, at § 98, stk. 2 i lejeloven er en objektiv frist på 14 dage fra fraflytningdagen, hvilket er overskredet. "Denne frist er som sagt overskredet, hvilket, uanset skadernes karakter, vil medføre, at udlejer ikke har ret til at fratække udgifter til udbedring af eventuelle skader i depositummet (...). Kort sagt: Pengene, som

...trække udgifter til ubetaling af eventuelle skader i depositum. (...) Kort sagt: Pengene, som vi har indbetalt som depositum tilhører os, da I ikke har fremsat jeres krav rettidigt."

Lejer tilbyder at indgå et forlig, hvor lejer får tilbagebetalt 15.000 kr. af depositummet.

Udlejer har i mail af 5. februar 2012 meddelt lejer, at det er udlejers overbevisning, at indsigelsen er kommunikeret tydeligt og rettidigt.

Udlejer synes det er rimeligt, at lejer betaler for de skader lejer har påført lejligheden og inventaret.

Udlejer tilbyder igen at indgå forlig om halvdelen af depositummet.

Lejer har i mail af 24. februar 2012 anført, at udlejers overbevisning er direkte forkert, idet udlejer har overskredet fristen på 14 dage efter fraflytning.

Lejer tilbyder kun at betale knap 4.000 kr. for de skader, lejer har påført det lejede.

Advokat xx har for udlejer i mail af 22. marts 2012 henvendt sig til lejer og anført, at det fulde fraflytningskrav fastholdes. Hun anfører, at det ikke er et lovkrav, at fraflytningskrav fremsættes skriftligt.

"Der blev foretaget flyttesyn af lejemålet på fraflytningdagen den 30. september 2011, hvor De deltog sammen med xx, der mødet som repræsentant for udlejer. Lejemålet blev gennemgået, og samtlige mangler påvist af udlejers repræsentant. Det blev på mødet drøftet, hvilke af manglerne der eventuelt kunne give et nedslag i prisen på istandsættelsesudgiften. Manglerne er dokumenteret ved billeder, og vedhæftes brevet sammen med flytteopgørelsen."

Lejer har i mail af 27. marts 2012 bestridt, at der har været foretaget et flyttesyn. *"På intet tidspunkt blev specifikke mangler drøftede. Billederne af lejemålet er taget efterfølgende af de øvrige udlejere (Karina mv.), og ikke under dette såkaldte flyttesyn, endvidere viser billederne udelukkende lejemålets stand ved fraflytning og giver ikke udtryk for, hvordan lejemålets stand var ved indflytning..(...)"*

Lejer fastholder, at udlejer har overskredet fristen for fremsættelse af istandsættelsesarbejder.

Lejer har i mail af 3. maj 2012 indbragt sagen for huslejenævnet.

Udlejer er hørt i sagen. Advokaten har i mail af 2. juli 2012 fremsendt fraflytningskravet samt billeder af lejemålet.

Advokaten fastholder, at der blev foretaget flyttesyn på fraflytningdagen, og at lejer blev gjort opmærksom på samtlige mangler. Det blev på mødet drøftet, hvilke af manglerne der eventuelt kunne give et nedslag i prisen på istandsættelsesudgiften.

Forelagt dette har lejer i mail af 30. juli 2012 anført, at flyttesynet aldrig har fundet sted. Lejer henviser til kommentarerne i den forudgående korrespondance mellem lejer, udlejer og udlejers advokat.

Hørt over dette har advokaten i brev af 13. august 2012 fastholdt, at der blev afholdt flyttesyn på fraflytningdagen. Advokaten anfører, at parterne indgik en mundtlig aftale om, at udlejers repræsentant skulle undersøge mulighederne for afslag, hvorefter det endelige beløb skulle eftersendes.

Hørt over dette har lejer i mail af 5. september 2012 anført, at det såkaldte flyttesyn ikke var et formelt flyttesyn, hvilket lejer mener fremgår klart og tydeligt af den forudgående korrespondance.

Lejer har i øvrigt i det hele fastholdt sine tidligere påstande.

Forelagt dette har advokaten i brev af 25. oktober 2012 fastholdt, at der blev afholdt flyttesyn på fraflytningdagen.

Huslejenævnets bemærkninger:

Ifølge bemærkningerne til loven skal nævnet tage stilling til hvilke arbejder lejeren skal bekoste udført efter fraflytning, ikke hvad de skal koste og er arbejderne udført henhører den økonomiske tvist direkte under domstolene.

Nævnet har gennemgået det fremsendte materiale.

Ifølge lejekontrakten er lejligheden ikke nyistandsat ved indflytningen og skal ligeledes ikke afleveres nyistandsat.

Det fremgår af det fremsendte materiale, at lejer er fraflyttet lejemålet den 30. september 2011. Det fremgår ligeledes, at udlejer har fremsendt flyttekravet til lejeren i mail af 25. oktober 2011.

Der er uenighed mellem lejeren og udlejeren om, hvorvidt der er afholdt flyttesyn på fraflytningdagen og om udlejer har fremsat krav om istandsættelse af lejligheden overfor lejeren.

Det påhviler efter nævnets opfattelse udlejer at godtgøre, at der rettidigt overfor lejeren er fremsat krav om istandsættelse.

Der foreligger hverken indflytningsrapport eller fraflytningsrapport. De fremsendte billeder viser bl.a., at der var hakker og ridser i karme, paneler og radiatorer.

Et flertal i nævnet (formanden og lejerrepræsentanten) finder ikke, at udlejer har godtgjort, at kravene om istandsættelse af lejligheden efter fraflytning er fremsat rettidigt overfor lejeren.

Flertallet stemte på den baggrund for at afvise udlejers krav om istandsættelse af lejligheden efter fraflytning og pålægge udlejer at tilbagebetale det indbetalte depositum med fradrag af 1.500 kr. til maling af spisebordet, som lejeren har erklæret sig indforstået med at betale, til lejeren.

Ejerrepræsentanten stemte for at afvise sagen og henvise den til domstolene. Ejerrepræsentanten finder ikke at kunne træffe afgørelse i sagen, idet det efter hendes opfattelse vil kræve en bevisførelse, som nævnet ikke har mulighed for at gennemføre.

Da nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed betyder det, at nævnet har vedtaget at afvise udlejers krav om istandsættelse af lejligheden efter fraflytning og pålægge udlejer at tilbagebetale det indbetalte depositum med fradrag af 1.500 kr. til maling af spisebordet, som lejeren har erklæret sig indforstået med at betale, til lejeren.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.

p.f.v.

xx
Sekretær