

Fraflytning

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 21.03.2013	Afgørelsesdato 21.12.2012	Dato for offentliggørelse 21.12.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 2	Afgørelsesnummer 341	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-1282

Vedr.: Lejligheden xx.

Lejerorganisationen har på vegne af den tidligere lejer af denne lejlighed, xx, i brev af 24. maj 2012, efter reglen i § 21 i boligreguleringsloven, klaget over udlejers, xx, manglende tilbagebetaling af depositum.

Depositum udgjorde 13.890 kr., hvoraf udlejer har tilbagebetalt 7.000 kr.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at godkende udlejers afregning af lejemålet.

Lovgrundlag:

Efter reglen i § 21 i boligreguleringsloven afgør nævnet uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

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

Ifølge lejelovens § 98, stk. 1, skal lejeren 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 udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Ifølge stk. 2 i samme bestemmelse kan udlejeren ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningssdagen.

Sagsfremstilling:

Ifølge den fremsendte lejekontrakt er lejemålet begyndt den 1. maj 2010. Efter det oplyste er lejemålet opsagt den 1. december 2012 og nøglerne er afleveret den 1. april 2012.

Lejen er aftalt 55.560 kr. årligt inkl. forbrug. Som depositum er betalt 13.890 kr.

Lejlighedens areal udgør 50 m². Lejemålet er nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Den tidligere lejer mener ikke, at udlejer har udført malerarbejde i forbindelse med fraflytning. Udlejer har fremsendt faktura på i alt 7.500 kr., som lejeren mener er falsk.

Udlejer er hørt i sagen og har i brev af 20. juni 2012 bl.a. anført, at lejemålet ikke var rengjort ved fraflytning. Lejemålet var nyistandsat, nymalet og rengjort ved indflytning.

Grundet travlhed med at flytte, havde lejer ikke tid til at deltage da fraflytningsrapporten skulle udarbejdes. Lejer blev tilbudt selv at istandsætte lejligheden med maling, hvilket han valgte ikke at udføre.

Der er brugt 19 timer på malerarbejdet, som omfatter afdækning og 2 x maling af vægge.

Til dette har lejerorganisationen i brev af 11. juli 2012 bl.a. anført, at de ikke har yderligere bemærkninger til det af udlejer anførte.

Det er dog fortsat lejers påstand, at regningen til malerudgiften er falsk.

Udlejer har i mail af 7. august 2012 fremsendt følgende kommentarer:

" Vedr. brev á d. 23. juli 2012 fremsendes dokumentation for indkøbte malerudgifter, derudover er der selvfølgelig arbejds løn som tidligere beskrevet.

Lejemålet kan som tidligere beskrevet besigtiges ved at kontakte lejer Morten Hansen på mobilnr. 3117 7419."

Hørt over dette har lejerorganisationen i brev af 30. august 2012 bl.a. anført, at lejer ikke har modtaget nogen fraflytningsrapport. Den 10. april modtog lejer en faktura på 6.000 kr., som opfattes som et skøn for, hvad lejer kommer til at betale for istandsættelse.

Ifølge organisationen er en tilsendt faktura ikke et gyldigt fraflytningskrav og opfylder ikke specifikationskravet i lejelovens § 98, stk. 2, da det ikke ud fra denne tekst kan udledes, hvori manglerne består, hvorfor lejer ikke har haft mulighed til at tage stilling til dem.

Nævnskontoret har den 12. december 2012 anmodet udlejer om at fremsende en kopi af tilbud omtalt i faktura af 9. april 2012

Udlejer har i mail af 28. september 2012 fremsendt følgende kommentarer:

" Manglen ved udflytning var, at lejligheden ikke, som der står i kontrakten, var nyistandsat ved fraflytning, derved menes maling af vægge fra loft til gulv i lejligheden.

Lejer er som tidligere nævnt blevet gjort opmærksom på flyttekravet iflg. kontrakten allerede d. 16.12.11 via mail, at lejlighedens vægge skulle være nymalede ved fraflytning som ved indflytning.

Han er ligeledes på udflytningsdatoen gjort opmærksom på, at han ikke havde malet væggene, og dette ville blive trukket i hans tilgodehavende depositum.

Dvs. lejer er flere gange blevet gjort opmærksom på, at han skulle nyistandsætte lejligheden, og hvad dette indebar, så der kan ikke herske nogen som helst tvivl om fraflytningskravet, da han minimum har fået dette krav stillet gange tre og flere af gangene i rigtig god tid til, at han selv kunne have fået dette udført.

Det er tidligere dokumenteret, at der har været omkostninger forbundet med maling af lejligheden i form af faktura fra XL byg

lejligheden i form af faktura fra XL byg.

Der er dokumentar bare arbejdsløn fra leverandør, og arbejdet kan tilsvarende ses fundet sted ved en fysisk besigtigelse af lejligheden.

Der er ligeledes i tidligere mail fremsendt billeder af udført malerarbejde, netop for at undgå en sådan tvist i sagen.

Lejekontrakten er i tidligere mail vedhæftet som dokumentation.

Jeg vil på det kraftigste anmode om, at lejemålet bliver besigtiget, da lejer gentagende gange slår tvivl om sandheden omkring udført malerarbejde efter udflytning. Ved en sådan besigtigelse kan det kaste lys over, at det reelt har fundet sted, og jeg ikke taler usandt.

Jeg står naturligvis til telefonisk disposition på telefon xxxxxxx, men jeg kan desværre ikke selv deltage i en besigtigelse p.t. pga. barsel.

Den nuværende lejer xx er informeret om, at han vil blive kontaktet for en besigtigelse, dette er også oplyst i tidligere mail. Han kan træffes på telefon xxxxxxx."

Til dette har lejerorganisationen i brev af 15. oktober 2012 oplyst, at udlejers skrivelse ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.

Tidligere skrivelser fastholdes.

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejligheden den 7. december 2012 med deltagelse af den nuværende lejer xx. Udlejer var ikke mødt eller repræsenteret.

Ved besigtigelsen konstateredes, at væggene var blevet maleristandsat.

Nuværende lejer flyttede ind primo april 2012. Ifølge nuværende lejer var lejemålet ikke maleristandsat ved hans indflytning. Lejemålet blev maleristandsat den 8. maj 2012.

Den tidligere lejer blev mødt ved hoveddøren efter afsluttet besigtigelse. Lejeren oplyste, at han så frem til sagens afslutning da den havde principiel betydning for ham.

Huslejenævnets bemærkninger:

Efter bemærkningerne til loven skal nævnet afgøre, hvilke arbejder lejeren skal bekoste udført, ikke hvad de skal koste, og er arbejderne udført, hører den økonomiske tvist direkte under boligretten.

Ifølge den fremsendte lejekontrakt er lejemålet nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Den 10 .april 2012 modtog den tidligere lejer en faktura på 6.000 kr. som blev opfattet som et skøn for hvad maleristandsættelsen ville koste.

Ifølge nuværende lejer blev lejemålet maleristandsat den 8. maj 2012.

Under besigtigelsen blev det konstateret, at maleristandsættelsen er udført. Udgiften til maling er dokumenteret og prisen på 6.000 kr. synes rimelig.

Nævnet besluttede på den baggrund at godkende udlejers afregning i forbindelse med fraflytningen.

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