

Fraflytning

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 28.01.2013	Afgørelsesdato 23.01.2013	Dato for offentliggørelse 28.01.2013
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 2	Afgørelsesnummer 373	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-1021

Vedr.: Lejligheden xxxxx 169, 5. sal

Lejerorganisationen har, på vegne af den tidligere lejer af denne lejlighed, XX, i brev af 27. april 2012, efter reglen i § 21 i boligreguleringsloven, anmodet nævnet om at tage stilling til en tvist mellem lejer og udlejer, YY, om tilbagebetaling af depositum.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at afvise sagen og henvise til domstolene.

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 lejeren aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, 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.

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

Sagsfremstilling:

Ifølge lejekontrakten, som er en erhvervslejekontrakt, hvorefter det lejede ikke må benyttes til andet end "Erhvervsmæssig udlejning til beboelse", er lejemålet begyndt den 1. april 2008. Lejemålet er fraflyttet den 1. maj 2009.

Den kvartalsmæssige leje er aftalt til 45.959,83 kr. inkl. forbrug. Som depositum er betalt 67.375 kr., svarende til 5 måneders leje.

Lejemålet var ved indflytningen nyistandsat og skal ved fraflytning ligeledes afleveres nyistandsat.

Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Ifølge lejekontraktens § 11 - Særlige vilkår - er aftalt, at "Da lejemålet i BBR-registret har status som beboelse skal en beboelseslejer stedse være tilmeldt folkeregistret i lejeperioden."

Endvidere er det i § 11 aftalt, at da lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, skal lejer ved udlejers opsigelse ikke have erstatning.

Lejer må kun fremleje til en fysisk person, og denne person må ifølge § 11 i lejekontrakten ikke videreudleje.

Lejerorganisationen har i brev af 7. september 2009, på vegne af lejer, gjort indsigelse mod udlejers istandsættelseskrav. Organisationens mener ikke, at lejer skal bekoste gulvafslibning og maling af lejemålet, idet lejer ved fraflytning har foretaget afslibning af gulve i hele lejemålet og lejer manglede kun 2. lag maling i halvdelen af lejemålet.

"Endelig er vort medlem berettiget til et forholdsmæssigt afslag i huslejen jf. erhvervslejeloven § 18, stk. 2 for perioden april til december 2008, idet lejemålets radiotorer var defekte, hvilket har nedsat til lejedes brugsværdi."

Lejerorganisationen har i brev af 20. april 2012 rettet henvendelse til udlejer, idet deres indsigelse ikke er blevet besvaret.

"Da vi nærmer os den 3-årige forældelsesfrist, er vi nødt til at betinge os fuld tilbagebetaling inden 7 dage fra dato. I modsat fald vil vi se os nødsaget til at indbringe sagen for nævnet for at afbryde forældelsen."

Udlejer har i mail af 26. april 2012 meddelt lejerorganisationen, at de stiller sig undrende over deres henvendelse omkring lejemålet, næsten 3 år efter fraflytningen. Udlejer kan ikke se, at lejerorganisationen tidligere har rettet henvendelse herom.

"Supplerende kan jeg oplyse at lakeringen og malerarbejde ikke var udført fagmæssigt korrekt hvilket lejer medgav. Lejer fik selv muligheden for at udbedre det, men valgte at lade os forstå"

udbedringen. En del af arbejdet er udført som overarbejde for at blive færdig til fraflytningsdatoen. Med henblik på radiatorerne, har vi reageret omgående for udbedring heraf."

Lejerorganisationen har i brev af 27. april 2012 indbragt sagen for huslejenævnet.

Lejerorganisationen har i brev af 21. maj 2012 fremsendt udlejers istandsættelseskrav, samt billeder af lejemålet ved fraflytningen.

Af kravet fra udlejer fremgår det, at lejer skal bekoste udbedring af ekstra gulvafslibning og ekstra udbedring af malerarbejde. Herudover skal lejer bekoste aflæsningsgebyr til Ista og udlejer har tilbageholdt beløb til varme- og vandregnskaberne.

Lejerorganisationen anfører, at lejemålet efter deres opfattelse er afleveret i kontraktmæssig stand, samt at udlejer ikke uden forudgående aftale med lejer kan opkræve et aflæsningsgebyr.

Organisationen anfører endvidere, at der efterfølgende ikke er aflagt varme- og vandregnskaber, hvorfor de opkrævede beløb kræves tilbagebetalt.

Udlejer er hørt i sagen og har i mail af 12. juli 2012 bl.a. anført, at nøglerne til lejemålet blev afleveret endeligt den 1. maj 2009, flytteopgørelsen blev afleveret den 11. maj 2009 og udbetaling af lejers tilgodehavende skete den 15. maj 2009.

"Da lejer ikke kunne håndtere malerarbejdet, overtog vi efter aftale med lejer opgaven. Lejeren havde fået oplyst prisen for (Se mail korrespondance, (bilag 1 -5) samt faktura fra maller firmaet xxxxxx)."

Udlejer har fremsendt mailkorrespondance, hvoraf det bl.a. fremgår, at udlejer og lejer indgik en aftale om, at udlejer forestod udbedring af gulvafslibning og malerarbejdet. Lejer har dog i mail af 27. april 2009 til udlejer meddelt, at ang. malerarbejdet, har han fået oplyst at det var overdrevet at give lister, træværk og lignende maling, og at det udlejer forlangte var temmelig krakilsk.

Udlejer har ligeledes fremsendt fakturaen for malerarbejdet, samt en håndskreven liste over lejemålet ved fraflytningen. Herudover har udlejer fremsendt lejers opsigelse af lejemålet.

Endelig har udlejer fremsendt lejekontrakten med tilhørende billeddokumentation fra indflytningen.

Hørt over dette har lejerorganisationen i brev af 7. august 2012 i det hele fastholdt det tidligere fremførte.

Lejerorganisationen anfører, at der i forhold til malerarbejde er udført langt mere, end hvad aftalen mellem lejer og udlejer indeholdt, samt hvad der kan indeholdes i lejelovens § 98, stk. 1.

Vedrørende aflæsningsgebyret anfører lejerorganisationen, at det tidligere fremførte frafaldes, idet det fremgår af lejekontrakten, at dette var aftalt.

I forhold til tilbageholdte a conto beløb kræves disse fortsat tilbagebetalt, da et eventuelt efterbetalingskrav under alle omstændigheder vil være for sent fremsendt.

Forelagt dette har udlejer i mail af 24. august 2012 anført, at der ikke var aftalt mindre malerarbejder. Der var kun et rum der var udført tilfredsstillende.

Udlejer bestrider, at lejemålet blev afleveret i bedre stand end ved overtagelsen.

Vedrørende tilbageholdte a conto beløb anfører udlejer, at opgørelsen er fremsendt til lejer pr. mail den 25. februar 2010. Lejeren har efterfølgende ikke kommet med kommentarer eller indsigelser hertil.

Hørt over dette har lejerorganisationen i mail af 9. oktober 2012 anført, at der er for så vidt enighed om, at den sidste del af arbejdet blev overladt til udlejer. Dog fastholder lejerorganisationen, at der blev udført mere end aftalt.

"Hertil kommer, at der er tale om samme maler, som vort medlem indhentede tilbud fra. Det af udlejer fakturerede beløb er større end beløbet angivet i tilbuddet til trods for, at der er tale om mindre arbejder."

Endvidere anfører lejerorganisationen, at der er gjort indsigelse mod forbrugsregnskaberne, hvorefter udlejer har fastholdt dem, uden at indbringe dette for nævnet. Allerede af den grund må efterbetalingen bortfalde.

Hørt over dette har udlejer i mail af 22. oktober 2012 anført, at faktum er, at der i forbindelse med gennemgangen den 21. april 2009 kunne konstateres, at arbejdet ikke var udført tilfredsstillende. Udlejer er ikke bekendt med, hvad lejers indhentede tilbud fra maler indeholder, idet dette ikke er forelagt udlejer.

"I øvrigt er der ikke tale om nogen aftale, men et malerarbejde der nødtvungent måtte iværksættes af udlejer 3 dage for ny lejer flytter ind. Lejer skulle i henhold til kontrakten have afleveret lejemålet d. 17/4 2009, men fik forlænget fristen, da han ellers ikke kunne nå det og gerne selv ville håndtere udførslen. D. 27/4 2009 overtager udlejer således udførslen."

Udlejer anfører endvidere, at de ikke har modtaget nogen indsigelse mod varmeregnskabet, kun en mail fra lejer den 24. februar 2010 som besvares af udlejer den 25. februar 2010. Der er ikke efterfølgende kommet nogen indsigelse.

Hørt over dette har lejerorganisationen i mail af 16. november 2012 anført, at de fastholder det tidligere fremsendte, og at de ikke har yderligere at bemærke.

Huslejenævnets bemærkninger:

Nævnet har gennemgået det fremsendte materiale.

Ifølge lejekontrakten er der tale om en erhvervslejekontrakt. Der henvises i kontrakten endvidere til erhvervslejeloven (*"Hvor intet andet er anført i denne kontrakt, reguleres lejers og udlejers rettigheder og pligter af den på tidspunktet for kontraktens indgåelse gældende erhvervslejelovgivning"*).

Det følger endvidere af kontrakten, at det lejede ikke uden udlejers skriftlige samtykke må benyttes til andet end erhvervmæssig udlejning til beboelse.

Endelig følger det af kontraktens § 11 – Særlige vilkår – at *"Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i erhvervs-lejelovgivningen."*

Lejemålet er indgået mellem XX og udlejer.

Ifølge lejelovens § 1, stk. 1 gælder loven for leje – herunder fremleje – af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

§ 1, stk. 1 i lejeloven blev ændret ved L 2010 632, således at aftaler, der er indgået efter ikrafttrædelsestidspunktet, er omfattet af lejeloven. Ændringerne i § 1, stk. 1 i lejeloven trådte i kraft den 13. juni 2010.

Nævnskontoret har i brev af 27. november 2012 anmodet lejerorganisationen om deres kommentarer til lejekontrakten, idet der er tale om en lejekontrakt der er indgået den 28. februar 2008.

Lejerorganisationen har i mail af 14. december 2012 bestridt, at der er tale om et erhvervslejemål.

Organisationen anfører i den forbindelse, at der er tale om en enkeltmandsvirksomhed, hvorfor der er identifikation mellem virksomheden og lejer.

"I og med, at der var fuldstændig identifikation mellem vort medlem og XX, både personligt og økonomisk, er det ikke organisationens opfattelse, at der er tale om et erhvervslejemål."

Nævnskontoret har efterfølgende i brev af 21. december 2012 fremsendt lejerorganisationens svar af 14. december 2012 til orientering til udlejer, og anmodet udlejer fremkomme med kommentarer til dette.

Udlejer har ikke kommenteret sagen yderligere.

Det er flertallets (formanden og ejerrepræsentanten) opfattelse, at der er indgået en lejekontrakt mellem udlejer og lejers virksomhed, idet lejemålet er indgået mellem XX og udlejer. Der er således tale om et lejeforhold der henhører under erhvervslejelovens bestemmelser og derfor ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Flertallet vedtog på den baggrund, at afvise sagen og henvise til Boligretten.

Lejerrepræsentanten stemte for at behandle sagen, idet han fandt, at der ved indgåelsen af lejekontrakten er tale om en omgåelse, idet lejemålet efter hans opfattelse må betragtes som et boliglejemål. Hertil kommer, at der er identitet mellem XX og XX og at det, fra lejemålets begyndelse, har været klart for parterne at der var tale om en beboelseslejlighed.

Da nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed betyder det, at nævnet har afvist sagen og henvist til domstolene.

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, idet 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.

XXXXXXXX
Selskab

