

## Fraflytning

<b>Kommune</b> Frederiksberg	<b>Kommunennummer</b> 147	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 24.01.2013	<b>Afgørelsesdato</b> 23.01.2013	<b>Dato for offentliggørelse</b> 24.01.2013
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 374	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

### Sagsnummer

2012-0713

#### Vedr.: Lejligheden xxxx 47, st. tv.

Den tidligere lejer af denne lejlighed, XX, har i mail af 21. marts 2012, efter reglen i § 21 i boligreguleringsloven, klaget over udlejers, YY, manglende tilbagebetaling af depositum. Depositum udgjorde 25.500 kr., hvoraf parterne har indgået forlig om at lejer skal betale 14.062 kr. i forbindelse med fraflytningen.

#### Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at pålægge YY, senest inden 8 dage, at tilbagebetale det resterende depositum på 11.438 kr. til XX.

Udlejer skal tilbagebetale det indbetalte depositum med tillæg af renter efter renteloven, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 3.

For ejere af mindst to udlejede beboelseslejligheder i landet gælder reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag. Tilbagebetaling senere end 8 dage fra dato anses for overtrædelse af disse regler.

#### 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 lejereren 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 lejereren 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 fraflytningsdagen.

#### Sagsfremstilling:

Ifølge den fremsendte lejekontrakt er lejemålet begyndt den 1. februar 2011. Lejemålets areal udgør 50 m<sup>2</sup>. Lejen er aftalt 102.000 årligt ekskl. forbrug.

Lejemålet er i henhold til § 7 i lejekontrakten ikke nyistandsat ved indflytningen og skal ikke afleveres nyistandsat ved lejemålets ophør. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejereren.

Der er ifølge lejekontrakten indbetalt 25.500 kr. i depositum

Lejeren har ved mail af 21. marts 2012 indbragt en tvist mellem ham og udlejer om tilbagebetaling af depositum. Han flyttede ud af lejligheden for 1½ måned siden, men udlejer vil ikke give ham hans depositum tilbage. Grunden til dette er, at gulvene i lejligheden er ødelagt på grund af fugt, og det ønsker udlejer nu at han skal dække. Udlejer mener, at det er hans skyld, hvilket det selvfølgelig ikke er, idet naboerne havde det samme problem på grund af skybrud. Lejligheden ligger i stuen.

Endvidere er problemet, at administrator, som står for lejeforholdet, ikke har gjort krav gældende i mod ham.

Lejer har ved mail af 26. marts 2012 yderligere kommenteret sagen og har bl.a. ud over at bestride, at han er ansvarlig for skaderne på gulvet, gjort gældende, at udlejer ikke har overholdt de formelle regler vedrørende krav i forbindelse med fraflytning, idet der ikke fremgår krav i fraflytningsrapporten. Rapporten modsiger dog sig selv visse steder, idet der, f.eks. i forhold til gulvet, er krydset af i "ok", mens der står, at det skal slibes.

Han er først blevet gjort opmærksom på fraflytningskravet, da han rettede henvendelse til administrator, for at få depositum udbetalt.

Udlejer er hørt i sagen og har ved mails af 10. maj 2012 kommenteret sagen. Han har bl.a. anført hvorfor han mener, at lejereren er ansvarlig for skaderne på gulvet, og at dette bakkes op af en uvildig fugttekniker der har besigtiget lejligheden. Han mener heller ikke, at lejereren har afleveret lejemålet tilstrækkeligt rengjort. Han giver lejereren ret i, at fraflytningsrapporten nogle steder er modstridende, men mener at det må stå for ZZ's regning. ZZ har forestået den daglige administration af lejemålet.

Udlejer gør gældende, at han har et samlet krav på 55.312 kr. mod lejereren i forbindelse med fraflytning.

Parterne har efterfølgende i omfattende korrespondance kommenteret sagen og fremsat deres bemærkninger, hvilket parterne er blevet gjort bekendt med.

Ved mail af 25. juni 2012 har udlejeren bl.a. kommet med et forslag til et forlig mellem parterne. Han foreslår, at fratage kravene omhandlende rengøringen og renovationen af gulvet, således at der tilbage står et krav på dækning af udgift til affugtere, i alt 14.062 kr.

Skulle lejer tage imod dette tilbud, vil ZZ, som afventer afgørelsen, tage sig af fordelingen af depositummet. Hvis lejereren ikke tager mod tilbuddet, vil udlejer lade sagen og kravet på det fulde beløb på 55.312 kr. overgå til hans advokat.

Ved brev af 24. juli 2012 har lejereren meddelt, at han accepterer forliget og at han skal betale 14.062 kr. for affugtningen af lejligheden. Han forstår det således, at de 14.062 kr. bliver fratrukket det indbetalte depositum på 25.500 kr.

Ved mail af 15. august 2012 har nævnskontoret meddelt udlejer, at sagen vil blive henlagt, når nævnskontoret får meddelelse om, at det resterende depositum er blevet tilbagebetalt.

Efterfølgende har lejeren adskillige gange rykket udlejeren for tilbagebetaling af restdepositummet og orienteret nævnskontoret om, at dette endnu ikke er sket. Senest ved mail af 28. november 2012, har lejer skrevet og meddelt dette.

Udlejer har i den forbindelse flere gange lovet at betaling vil ske, men at det er Scandia Housings udbetaling han venter på.

Han har i mail af 3. december 2012 bl.a. anført:

*"Jeg selv har været særdeles forundret over den lange ekspeditionstid, der har været forbundet med tilbagebetalingen af depositum i denne sag.*

*Jeg har kontaktet ZZ en del gange, med henblik på at speede sagen op. For nyelig fandt jeg så ud af, at de afventer en samlet opgørelse over forbrug af varme og vand i perioden den har været udlejet til XX. Den procedure har jeg ikke tidligere været informeret om.*

*(...)*

*På et helt uvedkommende, for denne sags, plan:*

*Det er helt grotesk det har taget så lang tid. Min personlige formodning er, at ZZ bevidst trækker sagen i langdrag for at kunne skumme renterne af depositummet, så længe det står på deres konto. Men hvad ved jeg. (...)"*

Ved mail af 6. januar 2013 har udlejer meddelt, at han dags dato har sendt de resterende oplysninger til ZZ og adviseret dem om at afslutte sagen og udbetale depositum hurtigst muligt.

Nævnskontoret har endnu ikke modtaget besked om, at det resterende depositum er udbetalt til lejer.

#### **Huslejenævnets bemærkninger:**

Uden at tage stilling til fraflytningskravene i sagen, bl.a. hvorvidt der rettidigt er blevet gjort fraflytningskrav gældende over for lejeren, kan nævnet konstatere, at parterne er blevet enige om, at lejer i forbindelse med fraflytningen af lejemålet hæfter for 14.062 kr. Parterne er ligeledes enige om, at udlejer skal tilbagebetale det resterende depositum på 11.438 kr. Udlejer har flere gange meddelt, at pengene vil blive tilbagebetalt og at ZZ er ansvarlige for den manglende tilbagebetaling.

Det resterende depositum er ikke blevet tilbagebetalt til lejeren, hvorfor han på ny har rettet henvendelse til nævnet og anmodet om en afgørelse.

Da lejeren således, på trods af at udlejer har udtrykt vilje til at tilbagebetale den resterende del af depositummet, endnu ikke har modtaget pengene, vedtog nævnet at pålægge udlejer senest inden 8 dage at tilbagebetale det resterende depositum på 11.438 kr. 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, 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.

xxxxxxx  
Sekretær