

## Fraflytning

<b>Kommune</b> Frederiksberg	<b>Kommunennummer</b> 147	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 03.01.2013	<b>Afgørelsesdato</b> 02.10.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 03.01.2013
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 1. pkt	<b>Afgørelsesnummer</b> 375	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

### Sagsnummer

2012-0417

### Vedr.: Lejligheden XX

Den tidligere lejer af denne lejlighed, XX, har i mail af 16. februar 2012, efter reglen i § 21 i boligreguleringsloven, anmodet nævnet om at tage stilling til tvist mellem hende og udlejer, YY, om tilbagebetaling af depositum.

### Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at pålægge udlejer at tilbagebetale det indbetalte depositum på 32.889,44 kr. til lejer.

Udlejer skal tilbagebetale depositummet 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 den 1. december 2012 anses for overtrædelse af disse regler.

### 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 lejer aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, samt mangler, som det påhviler udlejer at udbedre. Det kan ikke pålægges lejer at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse kan udlejer 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. august 2011. Lejemålet er opsagt til fraflytning den 31. december 2011. Lejemålet er fraflyttet af lejer den 25. november 2011.

Ifølge lejekontrakten er den månedlige leje aftalt til 10.966,48 kr. ekskl. forbrug.

Som depositum er betalt 32.889,44 kr., svarende til 3 måneders leje

Lejemålet er ifølge lejekontrakten møbleret.

Lejemålet var ifølge lejekontrakten ved indflytningen nyistandsat og skal ved fraflytning ligeledes afleveres nyistandsat. Ifølge lejekontraktens § 11 - Særlige vilkår - pkt. 6, skal lejemålet fraflyttes 7 dage før opsigelsesfristens udløb, og istandsættelse, herunder maling, skal udføres af en momsregistreret håndværker på udlejers foranledning på lejers regning.

Det fremgår endelig af kontrakten, at der ved lejeforholdets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede vil blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse fremgår.

Der foreligger ikke indflytningsrapport. Lejligheden er synet den 25. november 2011, med deltagelse af lejerne. Der er udarbejdet en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, at lofter og vægge skal males for lejers regning. Det fremgår, at lejer har gjort indsigelse mod dette.

Lejer har i mail af 28. november 2011 rettet henvendelse til udlejer og bestridt, at der er indgået en aftale om, at det skal være en momsregistreret håndværker der udfører malerarbejdet. Samtidig bestrider hun, at lejligheden ikke er afleveret i samme stand som ved indflytningen.

Udlejer har i mail af 1. december 2011 meddelt lejer, at der ifølge lejekontrakten er aftalt, at lejligheden skal males af en momsregistreret maler ved fraflytning. Udlejer meddeler samtidig, at lejer ikke har afleveret den sidste nøgle. *"I henhold til lejekontrakten skal du aflevere lejemålet senest 7 dage før opsigelsesfristen udløber, og såfremt du ønsker at beholde den sidste nøgle til dette tidspunkt, er det ok fra os, dog må du regne med at der så vil blive stillet yderligere krav om rengøring hvis lejemålet skal stå tom de næste 3 uger."*

Lejer har i mail af 1. december 2011 gennem sin mor meddelt udlejer, at *"i henhold til nøgkel, så har vi den, og skal levere den tilbage inden 25. desember - da går leieforholdet ut. Leiligheten er skikkelig vasket ned og det kan da ikke være ulovlig at hun er reist hjem før tida. Siste leie ble betalt i dag."*

Udlejer har i mail af 2. december 2011 svaret, at med hensyn til maling står det i lejekontrakten, at lejligheden er nyistandsat ved indflytning og skal afleveres nyistandsat.

Lejer har i mail af 7. december 2011 meddelt udlejer, at hun ikke mener at lejligheden var nyistandsat ved indflytningen. *"I tillegg vil jeg spørre, har dere overhovedet vært oppe å sjekket leiligheten nå? Synes dere virkelig det er nødvendig å male, undrer vi? Vi bodde i leiligheten i 3,5 måneder og vi mener fremdeles at leiligheten er nyoppusset.(...)"*

Lejer anfører endvidere, at *"Når det gjelder depositummet, så forventer vi at disse penge bliver tilbakebetalt, da det ikke er noe som tilsier at vi ikke skal få dem. Jeg vil også gjerne få en adresse iog kan sende nøkkelen tilbake til dere før den 25. desember. Dereser ikke oppen adresse bliver*

...og kan sende nøglen tilbage til før den 23. desember. **Derfor ikke annen adresse bliver opplyst, så sender jeg nøgelen til adressen på kontrakten.**"

Lejer har herefter den 16. februar 2012 indbragt sagen for huslejenævnet og anført, at lejligheden blev lejet fra perioden august til december 2011, men at lejemålet blev fraflyttet allerede i november.

Lejer anfører, at ved ankomst til lejligheden var den ikke klar, idet der gik håndværkere rundt og istandsatte den.

Lejer har med mail af 17. februar 2012 fremsendt flytteoplysningen af 17. februar 2012 fra udlejer. Af flytteoplysningen fremgår det, at maling af lejemålet har kostet 30.625 kr. inkl. moms, samt skyldig husleje opgjort til 1.574,53 kr. Lejer anfører, at dette er misbrug af hendes depositum.

Lejer har den 27. februar 2012 fremsendt billeder af lejemålet, mailkorrespondance mellem hende og udlejer, samt dokumentation for, at hun har sendt nøglen til udlejer første gang den 14. december og igen den 30. december 2011.

Af mailkorrespondancen fremgår det, at lejer i mail af 29. december 2011 har fået den fremsendte nøgle retur, og beder derfor om at få den rette adresse.

Lejer har i brev af 28. februar 2012 forklaret, at lejemålet var lejet for perioden 1. august til 31. december 2011, men at der gik 10 dage før hun ankom til København. Ved ankomst til lejligheden dukkede udlejer ikke op med nøgler og lejekontrakt som aftalt, og hun kunne derfor ikke få adgang til lejemålet. Efter at have forsøgt at komme i kontakt med udlejer, fik de af andre beboere af vide, at lejligheden ikke var klar til indflytning.

Lejer valgte derfor at tage på hotel sammen med sine forældre, der var ankommet sammen med hende.

Dagen efter fik lejer kontakt til udlejer, som oplyste, at lejligheden ikke var indflytningsklar før dagen efter.

Hun forklarer, at lejligheden ikke var møbleret, til trods for at dette var en aftale. Ved nøgleoverdragelse blev lejekontrakten ikke gennemgået, der blev ikke udarbejdet indflytningsrapport og der var ingen til at oplyse om noget som helst.

Lejer forklarer endvidere, at hun tog billeder af lejligheden ved indflytningen, idet den ikke var nyistandsat eller rengjort.

Lejer forklarer slutteligt, at hun er meget fortvivlet over at skulle betale så stor en sum fra depositummet, for en lejlighed der slet ikke var nyistandsat eller rengjort ved indflytningen.

Udlejer har hertil i mail af 5. marts 2012 bl.a. anført, at sidste nøgle er modtaget pr. post sidst i januar 2012 og at fraflytningskravet er fremsat den 25. november 2011, samme dag som lejer fraflyttede lejemålet.

Forelagt dette har lejer i mail af 27. marts 2012 bl.a. anført, at hun ikke var enig i fraflytningsrapporten, idet lejligheden ikke var færdigistandsat ved indflytningen. Hun måtte bl.a. vaske ned før hun kunne flytte ind.

I forhold til nøglemodtagelse anfører lejer, at hun allerede den 14. december 2011 sendte nøglen til udlejer, men fik den retur på grund af forkert adresse. Nøglen blev sendt igen den 30. december 2011 efter oplysning om ny adresse til udlejer.

Lejer har samtidig efterlyst en oversigt over vand og varme.

Udlejer er hørt over dette og har i mail af 19. april 2012 bl.a. anført, at lejer blev orienteret om, at lejemålet skulle males for lejers regning, hvilket hun i øvrigt har skrevet under på. *"Det er korrekt, at malerne ikke var helt færdige da lejerne skulle flytte ind, hvorfor vi betalte et hotelværelse til De kunne flytte ind."*

Endelig anfører udlejer, at lejer ville få vand- og varmeregnskaber når disse foreligger.

Hørt over dette har lejer i mail af 3. maj 2012 anført, at hun ikke er blevet orienteret om, at lejligheden skal males på hendes regning. *"Jeg har faktisk aldri møtt utleier, kun viseverten som også foretok fraflytningsrapporten."*

Vedrørende opholdet på hotellet anfører lejer, at *"det at de betalte for hotellet, da vi stod utenfor leiligheten 10 dager etter at vi hadde leid den, skulle bare mangle (...). Er det sånn at dersom vi hadde kommet til København den dagen vi faktisk hadde leid leiligheten (01.08.2011), så måtte de ha betalt hotell for oss i 12 dager?? Vi fikk overhodet ingen meldinger om at leiligheten ikke var klar."*

(...)

*PS. Vi fikk en mail fra xx i firmaet, der hun tilbød oss å få en dekort på malerregningen på de første 10 dager."*

Udlejer er hørt over dette og har i mail af 21. maj 2012 anført, at det er korrekt at lejer sendte nøglen tilbage den 30. december 2011. *"Lejemålet skulle fraflyttes/nøgler afleveres 7 dage før opsigelsesfristen udløb, hvilket ikke var tilfældet. Jeg har talt i telefon med lejer omkring maling af lejemålet i henhold til kontrakten, men har som lejer skriver, ikke mødt hende personligt. Som De kan se af vedhæftede er det korrekt, at hun ikke har fået dekorten på 10 dages leje som lovet, det har hun nu."*

Lejer har hertil i mail af 5 juni 2012 anført, at hun som tidligere nævnt sendte nøglen til udlejer første gang den 14. december, således at nøglen kunne nå frem i tide. At udlejer kræver 1.574,33 kr. for ekstra husleje finder lejer totalt uacceptabelt, idet det ikke er hendes fejl, at udlejer har oplyst forkert adresse.

Lejer anfører endvidere, at hun bestrider at have snakket med udlejer om fraflytningsrapporten.

Udlejer er i brev af 3. juli 2012 blevet anmodet om at fremsende dokumentation på de afholdte udgifter til malerarbejdet. Udlejer har trods erindringsbreve, hvori der i det seneste henvises til § 42, stk. 2 i boligreguleringsloven, ikke reageret.

#### **Huslejenævnets bemærkninger:**

Lejemålet er ifølge lejekontrakten overtaget nyistandsat og skal ved fraflytning ligeledes afleveres nyistandsat.

Lejer har anført, at lejemålet ikke var nyistandsat ved indflytningen, og at der gik håndværkere rundt i lejemålet ved lejers ankomst 10 dage efter lejeforholdets begyndelse. Lejer måtte derfor vente på at få adgang til lejemålet med i alt 12 dages forsinkelse.

Af billeder fremsendt af lejer, taget ved indflytningen, fremgår det dog, at lejemålet ikke er fuldkomment nyistandsat. Træværk er bl.a. ikke malet ordentligt og gulvene er ridsede.

Der blev ikke, som aftalt i lejekontrakten, udarbejdet indflytningsrapport. Der blev derimod udarbejdet udflytningsrapport ved fraflytning den 25. november 2011. Af udflytningsrapporten fremgår det, at lejer skal bekoste maling af vægge, lofter, fodpaneler og træværk. Nederst på udflytningsrapporten er det anført, at lejer gør indsigelse mod istandsættelsen og forbeholder sig ret til at tale med udlejer om det.

Fristen for at gøre fraflytningskrav gældende overfor lejer er overholdt, jf. § 98, stk. 2 i lejeloven, idet kravet blev gjort gældende ved fraflytning.

Lejeperioden har ifølge lejekontrakten i alt udgjort 5 måneder. Lejer er dog flyttet efter ca. 3,5 måneder.

Lejer har skrevet under på, at lejligheden skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Efter loven skal lejer ikke aflevere lejligheden i bedre stand end den, hvori hun overtog den.

Af fraflytningskravet fremgår det, at lejer skal betale skyldig husleje på i alt 1.574,53 kr. Beløbet fremgår af et af udlejer fremsendt kontoudtog, vedrørende betaling af husleje.

Ifølge oversigten har lejer betalt forskellige beløb i de enkelte måneder. Det fremgår endvidere, at udlejer opkræver 50 kr. pr. måned til beboerrepræsentation. Af lejekontrakten fremgår det, at der ikke er beboerrepræsentation i ejendommen, hvorfor det er nævnets opfattelse, at udlejer ikke kan opkræve beløb til denne post. Herudover opkræves et opkrævningsgebyr på 20 kr. Ifølge lejekontrakten er det aftalt til 25 kr. pr. måned.

Posten "skyldig husleje" synes ikke at vedrøre spørgsmålet om lejers tilbagelevering af nøgler til udlejer.

Nævnskontoret har til brug ved behandlingen af sagen anmodet udlejer om at dokumentere afholdte udgifter til istandsættelsesarbejder i lejemålet. Udlejer har ikke reageret, trods erindringsbreve og henvisning til § 42, stk. 2 i boligreguleringsloven, hvorefter nævnet i tilfælde, hvor fristen for svar (...) er udløbet, uden at svar er afgivet, kan fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for påkendelsen.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag at udlejer ikke har godtgjort, at lejligheden ved indflytningen var nyistandsat og at lejeren derfor ikke kan tilpligtes at nyistandsætte lejligheden efter fraflytning.

Nævnet vedtog derfor at pålægge udlejer at tilbagebetale det indbetalte depositum 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.