

Fraflytning

Kommune Hørsholm kommune	Kommunennummer 223	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.04.2013	Afgørelsesdato 20.02.2013	Dato for offentliggørelse 30.01.2013
Primære lov Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, nr. 4	Afgørelsesnummer 418	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

13/1994

I en mail af 23. januar 2013 har de tidligere lejere bedt nævnet om at tage stilling til de istandsættelseskrav, der er gjort gældende efter lejemålets ophør.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 106, nr. 4.

Udlejerne er orienteret om sagen.

Nævnet har efter at have besigtiget lejemålet den 20. februar 2013 truffet følgende

AFGØRELSE:

Nævnet har besluttet, at lejerne ikke skal hæfte for de istandsættelseskrav, som er gjort gældende. Lejerne skal derfor have tilbagebetalt yderligere 12.695,63 kr. af depositum.

BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:

Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. februar 2012. Der er tale om en villa på 127 m². Der er betalt depositum ved indflytningen med 30.000 kr. lejerne har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Af lejekontraktens § 11 fremgår, at det lejede overtages med nymalede hvide vægge og skal afleveres med nymalede hvide vægge. Øvrige dele af det lejede overtages som beset og skal afleveres i samme stand som ved indflytning bortset fra almindelig slitage.

I forbindelse med lejemålets ophør er lejemålet synet af parterne den 30. december 2012. Følgende mangler er gjort gældende: Ridser i begge indersider af to hoveddøre, tæpper skal renses, bule i stålblade ved komfur, udskiftning af skadet havedør og retablering af indgangsparti.

Da lejerne ikke kunne acceptere kravene, er der indbragt sag for nævnet. Lejerne har gjort gældende, at begge døre var slidte ved indflytning, tæpperne var gamle og havde mange farvenuancer, der var en bule i stålbladen ved indflytningen, havedøren har lejerne ikke beskudiget og ny lejer vil gerne overtage havelågen.

Udlejerne har fastholdt kravene. Lejerne har ikke gjort mangler gældende i forbindelse med indflytningen. Der er tilbagebetalt 9.356 kr. til lejerne af det betalte depositum. Efter den endelige opgørelse er udlejerens istandsættelseskrav opgjort til 14.515,63 kr. Der er krævet 5.500 kr. for istandsættelse af hoveddøre, 1.000 kr. for rensning af tæpper, 795,63 kr. for ny stålblade ved komfur, 6.820 kr. for en ny havedør og 400 kr. for retablering af indgangsparti.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 20. februar 2013 med deltagelse af sagens parter.

Nævnet har herefter truffet afgørelse vedrørende de enkelte krav på grundlag af det under besigtigelsen konstaterede sammenholdt med indholdet af lejekontrakten.

Nævnet kunne konstatere, at de to hoveddøre var istandsatte med maling. Bryggersdøren var spartlet det sted, hvor en anden dør var stødt ind i bryggersdøren. Nu var der sat en dørstopper på den anden dør, så håndtaget ikke længere stødte ind i bryggersdøren. Hoveddøren havde ikke synlige spor af spartling.

Nævnet er af den opfattelse, at der er tale om et almindeligt vedligeholdelsesarbejde, som efter lejekontrakten påhviler udlejer. Lejer kan ikke pålægges at aflevere det lejede i bedre stand end ved indflytningen, jf. lejelovens § 98, stk. 1, sidste punktum. Dørene var ikke nymalede ved indflytningen og lejerne skal derfor ikke betale for malingen heraf ved udflytningen. Spartlingen, som var nødvendig på bryggersdøren, skal lejerne ikke hæfte for.

Den ny lejer oplyste, at de havde valgt at udskifte alle tæpperne, som var meget gamle. Nævnet så ikke de tidligere tæpper, men efter lejekontrakten og lejelovens § 19, stk. 1 er det udlejer som hæfter for slitage, som skyldes almindelig brug. Nævnet finder ikke rimeligt grundlag for, at lejerne skal hæfte for rensning af nogle meget gamle tæpper.

Bulen i stålbladen bag komfuret var en lille ubetydelig plet, formentlig forårsaget af et tryk. Nævnet finder ikke rimeligt grundlag for at pålægge lejerne at hæfte for en ny stålblade. Skaden er efter nævnets opfattelse minimal.

Nævnet besigtigede havedøren og kunne ikke konstatere mangler. Der er tale om den oprindelige havedør. Den kunne åbne og lukke uden problemer og der kunne ikke konstateres skævheder eller fugtskader. Det er udlejerne som efter lejelovens § 19, stk. 1 har pligt til at holde ejendommens installationer vedlige. Lejerne skal derfor ikke hæfte for udgiften.

Med hensyn til retablering af havelågen så er der tale om havelåge, som de tidligere lejere har opsat, da de havde hund. Ved retablering skal havelågen blot fjernes og der skal nedlægges to sten, som er bevaret. Da den ny lejer oplyste, at hun ønskede at bevare lågen og ville sørge for retablering ved sin fraflytning, har nævnet besluttet, at lejerne ikke skal betale 400 kr. for retableringen.

Konklusionen af nævnets afgørelse er således, at lejerne ikke skal hæfte for de

Konklusjonen av nævnets avgjørelse er således, at lejerne ikke skal hæfte for de istandsættelseskrav, der er gjort gældende.