

Kommune Kolding	Kommunennummer 621	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 30.10.2013	Afgørelsesdato 21.10.2013	Dato for offentliggørelse 24.04.2013
Primære lov Lejeloven Kap. XV Lejerens fraflytning §§ 97-99 a § 98, stk. 2	Afgørelsesnummer 449	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
13/8468

Huslejenævnet i Kolding

Protokoludskrift

Lejernes Landsorganisation
Sct. Hedvigs Vej 2, kl
6000 Kolding

Huslejenævnets

Sekretariat

Akseltorv 1
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79
Telefax 79 79 20 33
E-mail central@kolding.dk
www.kolding.dk

Sagsnr.
13/8468
Sagsbehandler
xxx
Direkte telefon x xx
E-mail xxx @kolding. dk

Udsendt den 30. oktober 2013

Møde i

Huslejenævnet den 21. oktober 2013

Emne

xxxxxxx xx, 6000 Kolding - fraflytning
Lejer, xxx v/Lejernes Landsorganisation, Sct. Hedvigs Vej 2, kl.,
6000 Kolding
mod
udlejer, xxx

Nævnets medlemmer:

xxx (formand)
xxx
xxx

Nævnet traf følgende:

AFGØRELSE:

Lejer har krav på tilbagebetaling af kr. 10.000,00.
Tilbagebetaling skal ske senest 1. december 2013.

BEGRUNDELSE:

Nævnet lægger i henhold til lejekontrakten til grund, at lejemålet ikke var nyistandsat ved indflytning og ikke skal nyistandsættes ved fraflytning.
Da lejer, jfr. lejelovens § 98, stk. 1, ikke kan pålægges at bringe det lejede i bedre stand end ved indflytning, finder nævnet herefter, at lejer alene kan tilpligtes at betale for istandsættelse, der skyldes skader eller misligholdelse.
Nævnet lægger til grund, at krav om istandsættelse er fremsat ved flyttesynsrapport af 1. september 2011. Nævnet finder, at flyttesynsrapporten ikke tilstrækkelig klart angiver, om der er krav og i givet fald hvilke, der skyldes misligholdelse/skader.
I henhold til lejelovens § 98, stk. 2, skal krav om istandsættelse fremsættes overfor lejer senest 2 uger efter fraflytningsdagen. Nævnet lægger til grund, at lejemålet er fraflyttet ved fraflytningssyn og nøgleaflevering 1. september 2011. Frist for fremsættelse af istandsættelseskrav er således på nuværende tidspunkt overskredet.
Udlejer kan derfor ikke stille krav om istandsættelse og lejer har krav på tilbagebetaling af kr. 10.000,00 opkrævet til istandsættelse.
Nævnet bemærker, at de beløb, der er tilbageholdt af depositum til forbrugsregnskaber for 2011 er medtaget i forbrugsregnskaberne som indbetalt a conto.
Det bemærkes, at medmindre nævnets afgørelse er indbragt for boligretten, vil tilbagebetaling senere end 1. december 2013 blive anset for en overtrædelse, der sammen med eventuelle andre overtrædelser kan medføre frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jfr. lejelovens § 113a, stk. 3, nr. 4.

SAGSFREMSTILLING:

Lejemålet er indgået pr. 1. marts 1999. Af kontrakten, typeformular A, 7. udgave, fremgår, at lejemålet ikke er nyistandsat ved indflytning og ikke skal afleveres nyistandsat. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

1. september 2011 afholdes flyttesyn med nøgleaflevering. Af flyttesynsrapport fremgår:

indklip

I brev af 17. oktober 2011 afregnes depositum:

indklip

I brev af 15. januar 2012 anmoder lejer om kopi af fakturaer vedrørende istandsættelse. Lejer gør indsigelse mod betaling for istandsættelse af gulvtæpper, idet det gøres gældende, at de ikke var nye ved indflytning og må anses for afskrevet helt på fraflytningstidspunktet.

I brev af 25. april 2012 sendes varme- og vandregnskaber for 2012:

Indklip

I brev af 10. november 2012 gør lejer indsigelse mod varme- og vandregnskaber, idet det gøres gældende, at udlejer ikke har medtaget beløb, der blev tilbageholdt af depositum. Lejer rykker for kopi af fakturaer vedrørende istandsættelse. Lejer stiller krav om tilbagebetaling af kr. 3.500,00 vedrørende varmeregnskab, kr. 700,00 vedrørende vandregnskab og kr. 10.000,00 vedrørende istandsættelse.

I brev af 13. november 2012 sender udlejer fakturaer vedr. istandsættelse:

Indklip

I brev af 20. december 2012 fastholder lejer at der ikke skal betales for udskiftning af tæpper, da de ikke var nye ved indflytning og må anses for afskrevet helt på fraflytningstidspunktet, ligesom lejer bestrider at betale for istandsættelse i øvrigt og henviser til lejekontrakten, hvorefter det lejede ikke var nyistandsat ved indflytning og ikke skal afleveres nyistandsat.

I brev af 19. marts 2013 fastholder udlejer sit krav og oplyser, at tilbageholdte beløb til varme og vand er medtaget i regnskaberne.

I brev modtaget 23. april 2013 indbringes sagen. Lejer anmoder nævnet tage stilling til afregning af depositum ved fraflytning.

RETSGRUNDLAG

Lejelov

Uddrag af Kapitel IV *Vedligeholdelse*

§ 19. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.

Uddrag af Kapitel XV Lejeres fraflytning

§ 98. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal 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.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svingagtigt. Såfremt udlejeren sammen med lejeren i forbindelse med fraflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation orientere lejeren om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal udlejeren med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi deraf.

KLAGEVEJLEDNING:

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne, lejer og udlejer, indbringes for boligretten, der er en del af civilretten.

Indbringelse sker ved at indlevere en stævning til Retten i Kolding, Civilretten. Vejledning kan findes på www.domstol.dk eller ved henvendelse til Retten i Kolding.

Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse.

Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Huslejenævnet anmoder venligst om at blive underrettet, hvis afgørelsen påklages, ligesom nævnet gerne modtager underretning om resultatet af retssagen.

Sagen er sluttet i Huslejenævnet.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

xxx

Jurist

Denne udskrift er sendt til:
Lejernes Landsorganisation

xxx

xxx