

## Fraflytning

<b>Kommune</b> Hørsholm kommune	<b>Kommunenummer</b> 223	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 07.05.2014	<b>Afgørelsesdato</b> 13.11.2013	<b>Dato for offentliggørelse</b> 05.09.2013
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt	<b>Afgørelsesnummer</b> 576	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

### Sagsnummer

13/15793

I brev af 27. august 2013 har de tidligere lejere bedt nævnet om at tage stil spørgsmålet om tilbagebetaling af depositum efter lejemålets ophør.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 21, stk. 1, 2. punktum og stk. 2.

Udlejerne er orienteret om sagen.

Nævnet har truffet følgende

### AFGØRELSE:

Udlejerne skal tilbagebetale restdepositum med 31.000 kr. efter fradrag af husleje for april 2013 med 17.000.

Lejerne skal ikke betale for malerarbejder med 16.000 kr. eller for buksbom med 6.900 kr.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af restdepositum senere end den 1. januar 2014 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

### BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:

Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. januar 2010. Lejemålet er tidsbegrænset til den 15. maj 2013. Der er tale om en villa på 147 m<sup>2</sup>. Ved indflytningen er betalt depositum med 48.000 kr. Lejerne har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Efter lejekontraktens § 7 er det lejede ikke overtaget nystandsats og skal heller ikke afleveres nystandsats. I § 11 er det aftalt, at der ved lejemålets afslutning fratrækkes 16.000 kr. af depositum til maling af boligen. Udlejer forestår dette arbejde og dækker eventuelle merudgifter hertil.

Lejerne opsagde lejemålet den 2. januar 2013. De flyttede den 31. marts 2013, hvor nøglerne blev lagt i udlejers datters postkasse. Først den 30. april 2013 blev lejemålet synet, da udlejerne var i udlandet. I en mail af 13. maj 2013 er der gjort mangler gældende.

I indbringelsen af sagen er det gjort gældende, at istandsættelseskravet er fremsat for sent, jf. 2-ugers fristen i lejelovens § 98, stk. 2. Lejerne har betalt leje til og med marts måned 2013. Udlejerne har også krævet betaling af leje for april måned. Efter lejernes opfattelse kunne lejemålet have været udlejet hurtigere, hvorfor de ikke vil betale for april måned.

Udlejerne har kommenteret sagen i mails af 1. oktober og 30. oktober 2013. Det erkendes, at kravene i mailen af 13. maj 2013 er fremsat for sent, hvorfor kravene frafaldes. Det fastholdes, at lejerne skal betale 16.000 kr. for malerarbejder, jf. aftalen i lejekontraktens § 11. Endvidere fastholdes det, at lejerne skal betale husleje for april måned, da lejemålet er opsagt den 2. januar. Der er tre måneders varsel efter lejekontrakten og opsigelsesvarslet udløber derfor først med udgangen af april måned. Endelig er det gjort gældende, at lejerne skal erstatte to fjernede buksbom til en pris af i alt 6.900 kr.

Lejerne har fastholdt indsigelserne i en mail af 7. oktober 2013. Med hensyn til de fjernede buksbom, så var de halvvejs gået ud. De blev derfor fjernet i forbindelse med den løbende pasning af haven. Udlejer har ikke tidligere påtalt dette.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

1. Huslejebetalingen for april måned 2013 med 17.000 kr.

Lejemålet blev opsagt af lejerne den 2. januar 2013. Efter lejekontrakten er der tre måneders varsel. Varslet udløber med udgangen af april måned 2013. Nævnet kan ikke tage stilling til, om lejemålet kunne være udlejet allerede i april måned 2013. Lejerne må derfor hæfte for betalingen af april måneds leje med 17.000 kr.

2. Betalingen af 16.000 kr. for malerarbejder, jf. lejekontraktens § 11.

Det forhold, at der er en sådan aftale i lejekontrakten, fritager ikke udlejer for at gøre krav gældende rettidigt efter lejemålets ophør. Lejerne kan ikke på forhånd forpligte sig til at betale et fast beløb for malerarbejder. Udlejer skal i alle tilfælde overholde bestemmelsen i lejelovens § 98, stk. 2 om, at istandsættelseskrav skal være gjort gældende inden 2 uger efter fraflytning. 2-ugers fristen kan forlænges, men det kan ikke aftales, at der ikke skal fremsættes krav. I forbindelse med en fraflytning skal det altid vurderes, om et krav medfører, at lejemålet vil komme til at blive afleveret i en bedre stand ved fraflytningen end ved indflytningen, jf. bestemmelsen i lejelovens § 98, stk. 1, sidste punktum, som ikke kan fraviges ved en forhåndsaftale.

Lejerne skal ikke betale beløbet på 16.000 kr., da udlejerne ikke har fremsat kravet rettidigt.

3. Betalingen af 6.900 kr. for to fjernede buksbom.

Kravet er ikke gjort gældende rettidigt og nævnet kan derfor ikke godkende kravet. Spørgsmålet om

Kravet er ikke gjort gældende rettidigt og nævnet kan derfor ikke godkende kravet. Spørgsmålet om udlejer eventuelt måtte have et erstatningskrav for fjernelsen af de to buksbom, kan nævnet ikke afgøre. Spørgsmålet hører under Boligretten.

Nævnet har besluttet, at udgiften ikke kan fratrækkes depositum.

Konklusionen af nævnets afgørelse fremgår af afgørelsesafsnittet.