

<b>Kommune</b>	<b>Kommunenummer</b> 223	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 11.06.2014	<b>Afgørelsesdato</b> 15.01.2014	<b>Dato for offentliggørelse</b> 11.06.2014
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt	<b>Afgørelsesnummer</b> 594	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

13/21298

I en mail af 2. december 2013 har de tidligere lejere bedt huslejenævnet om at tage stilling til de krav, der er gjort gældende efter fraflytning.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 21.

Udlejerne er orienteret om sagen.

Nævnet har efter at have besigtiget lejemålet den 15. januar 2014 og efter yderligere korrespondance truffet følgende

**AFGØRELSE:**

Nævnet har besluttet, at lejerne ikke skal hæfte for udskiftning af markise.

Lejerne skal hæfte for genplantning af kaprifolie, blåregn, rhododendron og cotoneaster floccosus med i alt 10.000 kr.

Udlejerne skal tilbagebetale restdepositum med 23.000 kr. efter fradrag af eventuelt allerede tilbagebetalt beløb.

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

**BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:**

Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 15. januar 2012. Der er tale om et rækkehus. Ved indflytningen er betalt depositum med 33.000 kr. Lejerne har den indvendige vedligeholdelsespligt. Af lejekontraktens § 7 fremgår, at det lejede ikke er nyistandsat ved indflytningen og heller ikke skal afleveres nyistandsat ved fraflytningen. Af lejekontraktens § 11 fremgår, at lejerne har pligt til at vedligeholde terrasse/have. Det er ikke tilladt at foretage forandringer hverken indvendigt eller udvendigt uden skriftlig aftale med udlejerne.

I forbindelse med lejemålets ophør er der udarbejdet fraflytningsrapport den 1. december 2013. Af rapporten fremgår følgende krav: "Kaprifolie, blåregn og rhododendron mangler. Buske fældet uden tilladelse. Markise flækket."

Der er ingen bemærkninger til maling eller rengøring på rapporten. Rapporten sendes med en mail til lejerne den 2. december 2013. I mailen nævnes malerstænk på vinduer, gulvpaneler og kontakter og stenslag på termoruderne. Disse krav er ikke gentaget under nævnets behandling af sagen. Nævnet har modtaget kopi af indflytningsrapporten af 16. januar 2012, hvoraf det fremgår, at der er adskillige mangler ved malerarbejdet udført i lejemålet. Der er sjustet malet og der er mange malerpletter på træværk og stikkontakter.

Sagen er indbragt, fordi lejerne ønsker tilbagebetaling af depositum. De kan ikke anerkende omfanget af de krav, som udlejerne har gjort gældende. Lejerne er af den opfattelse, at de har afleveret lejemålet i en bedre stand, end den stand lejemålet var i ved indflytningen. Stormskaden på markisen har de anmeldt til udlejerne.

Udlejerne har efter at have været hørt i sagen i en mail af 18. december 2013 oplyst, at lejerne skal hæfte for 15.367 kr. eksklusive arbejds løn til genplantningen. 8.300 kr. eksklusive montage til markisen og 629,95 kr. til nyt køleskabshåndtag.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 15. januar 2014 med deltagelse af sagens parter.

Nævnet fik beskrevet de planter, som havde været tidligere og som var fjernet af lejerne.

Lejerne var enige i, at de havde fjernet blåregn, rhododendron, kaprifolie og en cotoneaster floccosus.

Lejerne kunne imidlertid ikke acceptere den store udgift til genplantningen i den meget lille have.

Med hensyn til markisen kunne nævnet konstatere, at der var tale om en markise af ældre dato. Der var en flække i markisen. Markisen var flækket under et kraftigt stormvejr, fordi den ikke var rullet helt ind. Lejerne kunne ikke acceptere at skulle betale for en ny markise. Udlejerne har efter besigtigelsen oplyst, at skaden ikke er forsikringsdækket

besigtigelsen oplyst, at skaden ikke er forsikringsdækket.

Lejerne oplyste, at de maksimalt kunne anerkende at hæfte for en samlet udgift på 10.000 kr.

Nævnet bad parterne om at indhente yderligere tilbud på genplantningen.

Fra udlejerne har nævnet modtaget to tilbud. Et tilbud fra XXX XXX på i alt 15.992,75 kr. inklusive arbejds løn og et tilbud fra YYY YYY på 17.250 kr. inklusive arbejds løn.

Lejerne har sendt nogle priser på planterne. Indkøb af planterne vil efter lejernes opfattelse koste ca. 3.000 kr. inklusive moms men eksklusive arbejds løn.

Nævnet har bedt udlejerne om at oplyse, hvordan depositum vil blive afregnet i den endelige opgørelse.

Da nævnet ikke ses at have modtaget svar, er der truffet afgørelse på grundlag af det under besigtigelsen den 15. januar 2014 konstaterede sammenholdt med korrespondancen.

### **1. Markisen.**

Udgangspunktet er, at det er udlejer, der har pligt til at vedligeholde og forny markisen, jf. lejelovens § 19. Bestemmelsen ses ikke fraveget i lejekontrakten. Det fremgår endvidere af lejelovens § 98, stk. 1, sidste punktum, at det ikke kan pålægges lejer at afleverede det lejede i en bedre stand ved fraflytningen, end den stand det lejede var i ved indflytningen.

Der er tale om en ældre markise. Lejerne kan ikke pålægges at betale for en ny markise. Markisen blev beskadiget under et kraftigt stormvejr og nævnet er af den opfattelse, at skaden skyldes stormvejret og almindelig slid og ælde, som lejerne ikke hæfter for.

Lejerne skal derfor ikke betale for markisen.

### **2. Genplantningen.**

Indledningsvis skal det bemærkes, at rådhusvinen ikke er nævnt i fraflytningsrapporten eller i mailen af 2. december 2013. Allerede af denne grund kan udgiften til genplantning heraf ikke kræves af lejerne. Rådhusvinen kan ikke karakteriseres som en "busk". Udgiften hertil skal derfor udgå.

I udlejernes to tilbud er der en meget stor udgift til genplantning af rhododendron. I det ene tilbud 5.000 kr. eksklusive moms og arbejds løn og i det andet tilbud 8.500 kr. inklusive moms men eksklusive arbejds løn.

Nævnet er af den opfattelse, at der er tale om en urimelig stor udgift, som lejerne ikke skal hæfte for. Der må genplantes en mindre rhododendron.

Lejerne har i boperioden fået tilladelse til at fjerne to træer i haven og til at plante nyt græs. Lejerne er enige i, at de ikke har fået tilladelse til at fjerne de øvrige planter.

Nævnet har efter en drøftelse af sagen besluttet, at lejerne skal hæfte for en udgift til genplantning på 10.000 kr., hvilken udgift efter nævnets opfattelse skønnes rimelig.

Med hensyn til køleskabshåndtaget så ses det ikke at være omfattet af fraflytningsrapporten eller af den efterfølgende mail af 2. december 2013. Udgiften udgår derfor.