

## Fraflytning

<b>Kommune</b> Hørsholm kommune	<b>Kommunennummer</b> 223	<b>Medhold</b> Delt
<b>Indbringelsesdato</b> 07.05.2014	<b>Afgørelsesdato</b> 13.11.2013	<b>Dato for offentliggørelse</b> 26.06.2013
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, nr. 1	<b>Afgørelsesnummer</b> 595	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

### Sagsnummer

13/11425

I brev af 17. oktober 2013 har advokat for udlejer bedt nævnet om at tage stilling til en uenighed om istandsættelseskravene fremsat efter lejemålets ophør.

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

Lejerne er orienteret om sagen.

Nævnet har efter at have besigtiget lejemålet den 13. november 2013 truffet følgende

### AFGØRELSE:

Nævnet har besluttet, at lejerne skal hæfte for 25 % af udgiften til maling af gulvene.

Lejerne skal ikke hæfte for maling af vægge og opsætning af brændeovn.

## BAGGRUND D OG BEGRUNDELSE:

Lejerne flyttede ind i lejligheden den 1. september 1992. Efter lejekontrakten, der blev indgået den 30. juni 1992, har lejerne den indvendige vedligeholdelsespligt. Den 26. august 1998 blev der indgået et tillæg til lejeaftalen vedrørende lejemålet st.tv. og kælderens. Det fremgår af tillæggets § 3, at der enighed om, at lejer ved sin indflytning selv har bekostet den malermæssige istandsættelse af lejemålet. Det præciseres, at lejemålet ikke skal afleveres nymalet ved fraflytning men alene afleveres i ryddet og rengjort stand.

Der er tale om en fredet ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder.

I forbindelse med lejemålets ophør er nøglerne afleveret den 2. oktober 2013. Udlejer har gjort istandsættelseskrav gældende i et brev af 14. oktober 2013. Der er krævet udbedring af gulve efter fjernelse af tæpper og plader under tæpperne, som har efterladt sømhuller. Endvidere skal sømhuller på væggene udbedres og der skal males, så der ikke er farveforskelle.

Da lejerne er uenige i kravene, har udlejer indbragt sagen for nævnet.

Lejernes LO i Birkerød har besvaret høringen i sagen på lejernes vegne. Samtlige krav bestrides.

Der er medsendt en mangelliste udarbejdet af lejerne den 5. juli 1992 før indflytningen i lejemålet. Der er noteret en lang række mangler ved lejemålet. Blandt andet er gulvene meget skæve, gulvbrædder er revnede og hullede. Gulvene skal rettes op og dækkes med plader under heldækkende tæpper. Loftene er med mange revner. Tapetet er nogle steder sat på stof på trærammer. Væggene bag ved er revnede.

Lejerforeningen har sendt fotos optaget i lejligheden i 1992, hvor tidligere lejers inventar ikke var fjernet endnu. Billedmaterialet viser ikke meget af gulvene, men det kan ses, at gulvene er malet med grå maling og at der er ridser i malingen. Lejerne har oplyst, at den eneste mulighed for at få gjort gulvene plane og brugbare, var at gøre, som det fremgår af mangellisten, at lægge plader og heldækkende tæpper på. Den tidligere ejer har efter det oplyste ikke modsat sig lejernes ønske om at lægge plader og tæpper på gulvene.

Malingen af væggene afvises, da lejemålet ikke er overtaget med nymalede vægge. Billedmaterialet viser væggenes stand i 1992. Der er flere mærker og farveforskelle på væggene efter nedtagning af malerier. Inden fraflytningen har en malermester spartlet huller i loftet og vægge og gjort klar til maleribehandling. Endvidere er skrammet træværk efter kørestolsbrug malet.

Nævnet har besigtiget lejemålet med deltagelse af sagens parter.

Under besigtigelsen kunne det konstateres, at væggene var i god stand. Der var dog enkelte mindre farveforskelle på grund af spartlingen af sømhuller. Med hensyn til gulvene, så var plader og tæpper fjernet. Sømhullerne var spartlet. Gulvene var ikke i en særlig god stand. Der var adskillige malerpletter. Det blev oplyst, at de skrammede paneler var blevet sprøjtet lak uden at afdække gulvet. Der var også andre malerpletter på gulvene, der formentlig stammer fra det malerarbejde, der blev udført af lejerne efter indflytningen i 1992.

Et foto fra 1992 viser en brændeovn i den ene stue. Lejer oplyste, at skorstensfejeren i forbindelse med indflytningen havde sagt, at brændeovnen skulle stilles i kælderen.

Udlejer oplyste, at lejer manglede at aflevere en systemnøgle, hvilket blev bekræftet af lejer.

Efter besigtigelsen har udlejer i en mail af 13. november 2013 krævet genopsætning af brændeovnen. Det oplyses, at lejer under fraflytningssynet den 23. september 2013 havde meddelt udlejer, at ovnen var afmonteret ved lejers indflytning, derfor var der ikke tidligere stillet krav om retablering. Da billedmaterialet fra 1992 viser, at der var opsat en brændeovn i stuen, så må lejer retablere.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Indledningsvis skal nævnet henvise til bestemmelsen i lejelovens § 98, stk. 1, sidste punktum. Efter denne bestemmelse kan lejer ikke tilpligtes at aflevere det lejede i en bedre stand, end den stand det lejede var i ved indflytningen.

Efter tillægget til lejekontrakten og mangellisten sammenholdt med billedmaterialet fra 1992 lægger nævnet til grund, at det lejede ved indflytningen var behæftet med en hel del mangler, især var gulvene i en meget dårlig stand. Der var mærker efter nedtagne malerier på væggene.

Nævnet har besluttet, at lejer ikke skal hæfte for maling af vægge. Det lægges til grund, at væggene ikke er afleveret i en ringere stand, end den stand væggene var i ved indflytningen og udlejer kan derfor ikke kræve en maling af væggene, jf. lejelovens § 98, stk. 1, sidste punktum.

Nævnet har endvidere besluttet, at lejerne ikke skal hæfte for hele udgiften til en istandsættelse af gulvene, jf. igen lejelovens § 98, stk. 1, sidste punktum. Da gulvene imidlertid ikke har været tilstrækkeligt afdækket i forbindelse med udførelse af malerarbejde, har nævnet besluttet, at lejer efter omstændighederne skal hæfte for 25 % af udgiften til maling af gulvene.

Med hensyn til brændeovnen lægger nævnet til grund, at brændeovnen var afmonteret ved lejers indflytning. Fotoet af brændeovnen er taget på et tidspunkt, hvor tidligere lejers inventar ikke var fjernet endnu.

Konklusionen af nævnets afgørelse fremgår af afgørelsesafsnittet.