

Fraflytning

Kommune Hørsholm kommune	Kommunenummer 223	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 07.05.2014	Afgørelsesdato 13.11.2013	Dato for offentliggørelse 26.06.2013
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt	Afgørelsesnummer 596	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

13/10893

I brev af 7. juni 2013 har advokat for tidligere lejer indbragt ovennævnte sag.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 21.

Udlejerneer orienteret om sagen.

Nævnet har truffet følgende

AFGØRELSE:

Nævnet har besluttet, at lejer skal hæfte for følgende:

Malerarbejder og maling med 5.430,10 kr., gartner med 3.325 kr., rengøring med 2.000 kr. og oprydning have med 1.000 kr., i alt 11.755,10 kr. Der skal betales forbrugsydelse med 5.953,19 kr. Lejers udgift er herefter i alt 17.708,29 kr., som kan modregnes i depositum på 52.500 kr.

Lejer skal ikke hæfte for yderligere krav.

Udlejerne skal tilbagebetale restdepositum med 34.791,71 kr.

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

BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:

Lejemålet begyndte den 1. august 2008. Der er tale om et parcelhus. Der er udarbejdet to separate lejekontrakter for henholdsvis boligen og kælderlokalerne.

Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Efter lejekontrakternes § 7 er lejemålet overtaget nyistandsat og skal afleveres ligeledes nyistandsat. I kontraktens § 11 er tilføjet, at overetagen ikke var nyistandsat ved indflytningen. Der blev udarbejdet indflytningsrapport den 1. september 2008. Rapporten indeholder ikke bemærkninger om malerarbejdet.

Lejemålet blev opsagt til fraflytning den 30. april 2013. Der blev foretaget fraflytningssyn den 8. april 2013, hvor der var enighed om, at følgende arbejder skulle udføres: Skade på væg i køkken, skade på gulv ved brændeovn, haven afleveres i pæn stand og hæk klippes og huset afleveres rengjort og i overensstemmelse med kontrakt.

Efter fraflytningen den 30. april sendte udlejer en mail til lejer den 6. maj 2013, hvor det gøres gældende, at huset ikke er afleveret som aftalt. Der er krævet maling af vægge og lofter i underetagen, havearbejde og rengøring.

Den 15. maj 2013 afregnes lejemålet. Af afregningen fremgår, at der er medtaget yderligere arbejder. Der er tale om betaling for parabol receiver 500 kr., udbedring af mærker på topplade brændeovn 800 kr., 8 el-pærer 194,10 kr., filter tørretumbler 299 kr., 50 % af udgiften til udskiftning af toilet 2.396,57 kr. og 8 dages ekstra husleje 4.128 kr., i alt 8.317,67 kr.

Da lejer ikke kunne godkende kravene, er der indbragt sag for nævnet. Det gøres i indbringelsen gældende, at istandsættelsen er endeligt aftalt ved udlejers mail af 8. april 2013 og at kravene fremsat den 15. maj 2013 er for sent fremsat, jf. 2-ugers fristen i lejelovens § 98, stk. 2.

Udlejer har kommenteret sagen i breve af den 20. juni, den 5. august og den 22. oktober 2013. Der er sendt mailkorrespondance med lejer, fotos af ejendommen og diverse dokumentation for udgifterne. Samtlige krav fastholdes. Det gøres blandt andet gældende, at lejemålet først er endelig fraflyttet den 3. maj 2013, da der var efterladt nogle effekter i carporten.

Lejer er kommet med yderligere bemærkninger i breve af 1. juli, 27. august og 8. november 2013. Lejer har også sendt fotomateriale, som har været sendt til udlejer.

Nævnet har med udgangspunkt i lejekontrakten efter en drøftelse af korrespondancen og fotomaterialet truffet afgørelse i sagen.

Indledningsvis skal det bemærkes, at der er enighed mellem parterne om, at indestående depositum er 52.500 kr. Lejer er endvidere enig i, at der skal betales 5.953,19 kr. for forbrug.

Nævnet er af den opfattelse, at lejemålet må anses for fraflyttet den 30. april 2013, hvor også nøglerne blev afleveret. Det forhold, at der har stået enkelte effekter i carporten, kan ikke medføre et andet resultat. De yderligere krav, der er medtaget i afregningen af 15. maj 2013 kan derfor ikke gøres gældende, jf. 2-ugers fristen i lejelovens § 98, stk. 2.

Lejer skal endvidere ikke betale for husleje efter udløbet af opsigelsesperioden, jf. lejelovens § 33, stk. 5. Med hensyn til udgiften til udskiftning af toilet skal det tilføjes, at det er udlejer, som har pligten til at vedligeholde og forny installationerne i ejendommen, jf. lejelovens § 19.

Med hensyn til de resterende krav, så er nævnet af den opfattelse, at alle kravene er omfattet af aftalen af 8. april 2013. Når det er aftalt, at lejemålet skal afleveres rengjort og i

lejen af 8. april 2015. Når det er aftalt, at lejemalet skal anleveres rengjort og i overensstemmelse med kontrakt, så omfatter ordlyden også malerarbejde. Der er aftalt en nystandsættelsesklausul i lejekontrakten for så vidt angår underetagen. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er bemærkninger vedrørende malerarbejdet i indflytningsrapporten.

Lejer har udført nogle malerarbejder inden fraflytningen. Det lægges til grund, at disse malerarbejder ikke har været tilstrækkelige og at det har været nødvendigt at udføre yderligere malerarbejder. Udgiften har været 930,10 kr. til maling og 4.500 kr. til maling, hvilken udgift nævnet finder er rimelig, jf. lejekontraktens § 7, sammenholdt med § 11.

Med hensyn til gartnerarbejdet, så har udgiften været 6.650 kr. Nævnet har modtaget dokumentation for udgiften. Udover udgifterne til beskæring og klipning omfatter arbejdet også fældning af træer og flytning af buske. Der er tale om udgifter, som lejer ikke hæfter for. Lejer er alene forpligtet til at vedligeholde den eksisterende beplantning og denne pligt omfatter efter nævnets opfattelse ikke fældninger af træer og flytninger af buske. Fotomaterialet viser efter nævnets opfattelse, at haven ikke har været tilstrækkeligt vedligeholdt af lejer. Nævnet har besluttet, at lejer skal hæfte for halvdelen af udgiften til havearbejdet eller med 3.325 kr.

Med hensyn til udgiften til rengøring på 2.000 kr. og oprydning have 1.000 kr., så er det nævnets opfattelse, at fotomaterialet viser, at det har været nødvendigt med yderligere rengøring og oprydning i have. Udgifterne overstiger ikke, hvad der er rimeligt og nævnet kan derfor godkende beløbet på i alt 3.000 kr.

Konklusionen af nævnets afgørelse fremgår af afgørelsesafsnittet.