

Kommune	Kommunennummer 665	Medhold Afgørelse om afvisning
Indbringelsesdato 18.06.2014	Afgørelsesdato 25.02.2014	Dato for offentliggørelse 12.06.2014
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. VI. Huslejenævn §§ 35-44 § 40	Afgørelsesnummer 704	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
03.01.00G01-0305

Huslejenævnet for Lemvig Kommune

Udskrift af protokollen fra 25. februar 2014.

I mødet deltog formanden, XXX XXXX, og nævnets medlemmer, YYY YYYY og ZZZ ZZZZ.

EJENDOMMEN: xxxx xx, Lemvig

Sag om: fraflytningssag om udlejers manglende afregning af lejers depositum

Huslejenævnet har den 28. december 2013 modtaget en klage fra Lejer, der beder Huslejenævnet træffe afgørelse i sagen. Der var vedlagt kopi af korrespondancen. Klagen har været forelagt udlejer, hvis advokat har fremsendt sine bemærkninger.

AFGØRELSE

Huslejenævnet afviser sagen og henviser parterne til at indbringe sagen for Boligretten i Holstebro.

Huslejenævnets begrundelse:

Der er mellem parterne uenighed om en lang række forhold herunder om det lejedes tilstand, da lejer flyttede ind. Endvidere har der tidligere verseret en sag mellem parterne om mangler ved det lejede angiveligt blandt andet som følge af udlejers manglende vedligeholdelse af det lejede. For at træffe afgørelse i denne sag, skal der derfor foretages en bevisførelse, der ikke kan finde sted for et huslejenævn.

Regelgrundlaget:

Huslejenævnet skal efter Boligreguleringslovens § 21, stk. 2 afgøre uenighed mellem lejere og udlejere om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning.

SAGSFREMSTILLING:

Det fremgår af korrespondancen og de vedlagte bilag, at Lejer med virkning fra den 1. juli 2012 lejede ejendommen xxxx xx. Der er anvendt typeformular A, 8. udgave. Efter lejekontrakten er der tale om et stuehus på ca. 200 m². Derudover er der brugsret til en dobbelt carport og den sydlige længe af landbrugsbygningerne. Det er i § 3 aftalt, at lejen udgør 4.000 kr. pr. måned.

Efter lejekontraktens § 4 betalte klageren et depositum på 12.000 kr.

Det er i lejekontraktens § 7 markeret, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning, og at det var aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør skulle afleveres nyistandsat. Det var markeret, at der ville blive lavet indflytningssyn med rapport over lejemålets tilstand, men nævnet har ikke modtaget en sådan rapport.

Lejer opsagde lejemålet den 28. august 2013 til fraflytning den 1. december 2013. Der blev afholdt fraflytningssyn den 7. december 2013. Allerede i en korrespondance mellem parterne fra den 8. december og de følgende dage var der uenighed om en lang række forhold. Lejer har senest i brev af 1. februar 2014 til nævnet gjort gældende, at udlejer har stillet krav om istandsættelse, der vil bringe det lejede i bedre stand end ved indflytningen.

Huslejenævnet afsluttede sagen om mangler ved det lejede, da lejer efter sin fraflytning ikke længere havde en retlig relevant interesse i at få nævnet til at tage stilling til, om udlejer skulle pålægges at foretage nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Den aktuelle sag blev behandlet på nævnets møde den 25. februar 2014. Hverken lejer eller udlejer var indbudt eller mødt, da nævnet fandt det forsvarligt at afgøre sagen på det foreliggende skriftlige grundlag.

KLAGEVEJLEDNING

Nævnets afgørelse vil inden for en frist af 4 uger kunne indbringes for boligretten.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning, som indleveres til Retten i Holstebro, Skivevej 2, 7500 Holstebro.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejere er part i en eventuel retssag. Dog anmoder nævnet venligst om at blive underrettet, såfremt sagen indbringes for boligretten, ligesom nævnet gerne modtager underretning om sagens udfald.