

Kommune	Kommunennummer	Medhold
		Lejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
12.06.2014	17.04.2013	12.06.2014
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Lejeloven Kap. XV Lejerens fraflytning §§ 97-99 a § 98, stk. 2	708	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

03.01.00G01-287

Huslejenævnet for Lemvig Kommune

Udskrift af protokollen fra 17. april 2013.

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

EJENDOMMEN: aaa-gade xxx. Lemvig**Sag om:** fraflytningssag om udlejers tilbagebetaling af lejers depositum

Huslejenævnet har den 14. januar 2013 modtaget en klage fra LLO, der på vegne lejer beder Huslejenævnet træffe afgørelse i sagen. Der var vedlagt kopi af korrespondancen. Klagen har været forelagt udlejer, som har fremsendt sine bemærkninger.

AFGØRELSE

Huslejenævnet pålægger udlejer at tilbagebetale lejers depositum på 2.500 kr.

Huslejenævnets begrundelse:

Udlejer har ikke fremsat sine krav om istandsættelse indenfor 14 dage efter det tidspunkt, hvor lejer var fraflyttet. 14 dages fristen i Lejelovens § 98 må regnes fra det tidspunkt, hvor udlejer og kun udlejer kunne disponere over lejemålet, hvilket i denne sag var fra den 10. maj 2012, hvor nøglerne blev afleveret.

Regelgrundlaget:

Huslejenævnet skal efter Boligreguleringslovens § 21 stk. 2 og Lejelovens § 106 stk. 1 nr. 4 afgøre uenighed mellem lejere og udlejere om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med lejers fraflytning og om udlejers istandsættelse ved fraflytning. Udlejer har ikke overholdt fristen i Lejelovens § 98.

SAGSFREMSTILLING:

Det fremgår af korrespondancen og de vedlagte bilag, at Lejer med virkning fra den 1. september 2011 lejede en lejlighed i ejendommen xxx-gade yy, Lemvig. Der er anvendt typeformular A, 8. udgave. Efter lejekontrakten er der tale om en lejlighed på ca. 45 m². Det er i § 3 aftalt, at lejen udgør 2.500 kr. pr. måned.

Efter lejekontraktens § 4 betalte klageren ”*depositum på 2.500 kr.*”

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

Det er ikke markeret, om der ved lejeforholdets ophør skal ske en fælles besigtigelse og at der skal laves en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering angives. Der er endelig i typeformularen følgende bestemmelse: ”*Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.*”

... Såfremt arbejder, som lejeren har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.”

Det er i lejekontraktens § 8 ikke markeret, hvem der havde den indvendige vedligeholdelse.

Efter en besigtigelse af lejemålet den 19. marts 2012 meddelte Lemvig Kommune, Teknik og Miljø, den 3. april 2012 lejer, at der blev nedlagt forbud mod beboelse og ophold i ejendommen. Forbuddet trådte i kraft straks. Lemvig Kommune havde forinden ladet foretage en fugtundersøgelse af ejendommen og i en fugtrapport af 21. marts 2012 var konklusionen, at ”*Generelt for lejligheden i kælderen er således at der til stadighed er en fugtig tilstand som skyldes grundfugt. I depot rummet er der direkte usundt at opholde sig grundet nedenstående skimmel test. Der bør foretages tiltag hvis lejligheden skal opretholde et ordentligt indeklima i form af udluftning samt etablering af*

lejligheden skal opretholde et ordentligt minimum, i form af adfærd samt etablering af fugtspærre nedefra og fra væggene.

Bemærkning:

Kombi i forbindelse med meget indbo, lejlighedens tilstand kan lejligheden være sundhedsskadelig at bebo."

Den 14. maj 2012 skrev LLO til udlejer, at lejer var fraflyttet lejligheden efter Lemvig Kommune havde erklæret lejligheden for sundhedsskadelig. LLO krævede lejers depositum tilbagebetalt. Lejer havde forinden den 10. maj 2012 afleveret nøglerne til udlejer.

Udlejer har den 20. januar 2013 skrevet til Huslejenævnet: "... Huslejen var helt i bund 1600 pr. måned, hvor vi så aftalte at han fik al forbrug til 900,- mdr.

Det var såvel varme, EL, vand/aff og renovation

Med hensyn til indskud = 2500,- så husker jeg det sådan, at jeg havde ret til at dække det tomme måned, der opstod før jeg fik genudlejet."

Sagen blev behandlet på nævnets møde den 17. april 2013. Både lejer og udlejer var indkaldt, men alene lejer var mødt med LLO.

Lejer oplyste under mødet til nævnet, at efter han fik brevet af 3. april 2012 fra Lemvig kommune, flyttede han straks hjem til sine forældre. Han talte med LLO og afleverede den 10. maj 2012 nøglerne i udlejers postkasse. Lejer hørte intet fra udlejer. Han har sidst betalt husleje for maj 2012.

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.

Endelig finder nævnet anledning til at henlede lejers og navnlig udlejers opmærksomhed på Lejelovens § 113 a, der blandt andet indeholder regler om, at udlejere kan fratages retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis denne ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser. Nævnet skal derfor opfordre lejer til at orientere nævnet, hvis udlejer ikke retter sig efter denne kendelse eller indbringer tvisten for Boligretten i overensstemmelse med reglerne herom.