

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	710	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

03.01.00G01-0289

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: aaaaa xx, Lemvig**Sag om:** fraflytningssag om udlejers tilbagebetaling af lejers depositum

Huslejenævnet har den 8. marts 2013 modtaget en klage fra lejer, der beder Huslejenævnet træffe afgørelse i sagen. Der var vedlagt kopi af korrespondancen. Klagen har været forelagt udlejer, som har fremsendt sine bemærkninger.

AFGØRELSEHuslejenævnet pålægger udlejer at tilbagebetale lejers depositum på 15.000 kr.**Huslejenævnets begrundelse:**

Udlejer har ikke fremsat sine krav om istandsættelse indenfor 14 dage efter det tidspunkt, hvor lejer var fraflyttet. Udlejer har selv i lejekontrakten skrevet, at hun ville indkalde lejerne til et fraflytningssyn, hvilket ikke skete. Udlejer rejste heller ikke på anden måde noget krav overfor lejerne før hun sendte brevet dateret 10. oktober 2010. 14 dages fristen i Lejelovens § 98 må regnes fra det tidspunkt, hvor udlejer og kun udlejer kunne disponere over lejemålet.

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. november 2011 lejede en ejendommen xxxx xx, Lemvig. Der er anvendt typeformular A, 8. udgave. Efter lejekontrakten er der tale om et lejemål på 165 m². Det er i § 3 aftalt, at lejen udgør 5.000 kr. pr. måned.

Efter lejekontraktens § 4 betalte klageren "depositum på 15.000 kr."

Det er i lejekontraktens § 7 markeret, at lejemålet var nystandsatsat ved indflytning, og at det var aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør skulle afleveres nystandsatsat. 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 også markeret, at 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 lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejereren, at lejereren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.*

... Såfremt arbejder, som lejereren har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningssdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning."

Efter lejekontraktens § 8 havde lejereren den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har den 8. marts 2013 skrevet til nævnet: "*Lejemålet blev fraflyttet ultimo december 2012, og jeg har forgæves forsøgt at formå udlejerne til at tilbagebetale det af mig indbetalte depositum, stort kr. 15.000,00.*

Udlejerne har nægtet at tilbagebetale depositaet under angivelse af, at de har et istandsættelseskrav, der omkostningsmæssigt overstiger det indbetalte depositum.

Disse istandsættelseskrav har udlejerne ikke nærmere specificeret og er efter min opfattelse uberettigede og er i øvrigt fortsat i uspecificeret form fremsat væsentlig senere end 14 dage fra min fraflytning.

Det bestrides således, at udlejerne har haft et istandsættelseskrav, men måtte et sådant krav have bestået, er det min opfattelse, at et sådant krav er bortfaldet som følge af, at kravet er alt for sent fremsat.

... "

Sagen har været forelagt udlejerne, der har fremsendt kopi af korrespondancen med udlejer samt anført deres egne bemærkninger.

Den 27. september 2012 opsagde lejer lejeaftalen med 3 måneders opsigelse og oplyste, at han flyttede den 1. januar 2013.

Den 2. oktober 2012 skrev udlejer til lejer, at der ikke var betalt leje for oktober 2012.

Den 6. november 2012 skrev udlejer igen til lejer vedrørende den manglende lejebetaling. Lejer svarede den 8. november 2012: "...

We are taking over the house as is, and I assume will hand it back to you as is, without any new paint, carpets, or floors.. When you sell it, the buyer will paint in the colours that they need etc. Hence there is no need for you to cover any potential expenses for overdue maintenance when we leave the house.

Should there be any damages or breakage, we would naturally fix this immediately and at our own expense should it occur.

... "

Udlejer lod den manglende lejebetaling gå til inkasso og det fremgår af afregning fra advokaten, at lejer herefter har betalt skyldig leje med renter for oktober og november 2012. Derudover har lejer betalt 2.500 kr. til advokaten. Advokaten beregnede sig et salær på 3.750 kr. med tillæg af moms. Det fremgår ikke af afregningen, om lejer har betalt leje for december 2012.

Udlejer har den 20. marts 2013 skrevet til nævnet: "*We have recieved your e-mail from 19th of Mars 2013, coserning the house on xxx xx that Lejer was renting from us from the 1st January 2010 until 1January 2012.*

We have informed Lejer that his deposit of 15,000 DKK will be used to cover the expenses that we will have on repairs in the house as follows:

A. House:

1) Door in the entrance - The lock is broken and the door can not be opened or closed

2) Replacement of the tap in the kitchen

3) Repair of the drawer in the entrance

3) Repair of the drawer in the entrance

4) Scratches on the wooden floor

B. Garden:

The garden was totally neglected, bushes and flowers are all dead.

1) the grass and the bushes were not taken care of for a long long time

2) old toys, balls and other things left lying everywhere

3) The trees were cut down without our consent- Lejer didn't ask for our permission to do so

4) Repair of the glass house in the garden - broken glass that caused the grapes that grew there for 40 years are all dry and dead.

C. Refusal to pay the rent for October 2012, November 2012, December 2012

Lejer has refused to pay for the last 3 months of rent and said that we can take it from his deposit money. That wasn't acceptable and we didn't agree to that. He didn't pay the rent until we took a lawyer and finally we got the payment from Lejer but the lawyer cost us money that we will deduct from the deposit as well.

In conclusion:

All the repairs that has to be done in the house and the damage done to the garden costs much more than the 15,000 DKK. In that condition we can't rent or sell the house. The gardener will estimate the price of putting the garden in the condition that it was when we handed the house to Lejer. It will be done next month due to weather conditions.

An estimated price is for 40 hours of gardening + glass house. We can send the bill to Lejer when it will be finished.

We have explained that to Lejer and sent e-mails. We can send you all e-mails between Lejer and us, and pictures before we rented it and after Lejer left, if it will be needed."

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

Lejer oplyste under mødet til nævnet, at lejemålet blev opsagt ultimo september 2012, idet han overtog et nyt lejemål i september. Han har dog betalt lejen frem til og med december 2012. Han afleverede nøglerne den 2. januar 2013. Da han ikke hørte fra udlejer rykkede han udlejer, men denne sagde da, at der var nogle småting. Lejer har dog aldrig modtaget nogen flytteopgørelse.

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.