

Kommune	Kommunenummer	Medhold
		Lejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
12.06.2014	25.02.2014	12.06.2014
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Lejeloven Kap. XV Lejerens fraflytning §§ 97-99 a § 98, stk. 1	716	Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

03.01.00G01-0310

**Huslejenævnet for Lemvig Kommune**

Udskrift af protokollen fra 25. februar 2014.

I mødet deltog formanden, Henning Færmann, og nævnets medlemmer, Hanne Jacobsen og Niels Kjærgaard.

**EJENDOMMEN:**               xxxx xx, Lemvig

**Sag om:**                       udlejers manglende afregning af lejers depositum

Huslejenævnet har den 28. januar 2014 modtaget en klage fra lejerne, der 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 inden 4 uger at tilbagebetale 6.050 kr. af lejers depositum. Kravet opgøres således:

Depositum	12.600 kr.
Leje for januar 2014	4.500 kr.
Rykkergebyr	250 kr.
Dør til vaskehus efter udlejers skøn hensat	1.800 kr.

**Rest af depositum til lejer**                               **6.050 kr.**

Huslejenævnets begrundelse:

Nævnet finder det godtgjort, at lejemålet ikke var nymalet ved lejers indflytning. Det har lejerne oplyst og andet fremgår ikke af lejekontrakten. Lejerne har også oplyst, at lejemålet var præget af fugtproblemer, hvilket blandt andet medførte, at tapetet sad løst. Det er ikke bestridt af udlejer. På det foreliggende grundlag lægger nævnet til grund, at lejernes adfærd ikke var årsag til fugtproblemerne. Det kan derfor heller ikke bebrejdes lejerne, at tapetet sad løst. Da lejerne ikke havde pligt til at male ved fraflytning, skal de heller ikke betale for at udbedre skader i form af løst tapet eller eventuelle skader som følge af, at der eventuelt er anvendt for dårlig maling. Herefter er udlejers malerregning lejerne uvedkommende.

Udlejer modtog lejers opsigelse i slutningen af november 2013. Det var heri oplyst, at de ikke ville bo i lejemålet i opsigelsesperioden. Udlejer fik derfor en pligt til straks at søge lejemålet genudlejet. Da nævnet mener, at udlejer kunne have genudlejet lejemålet fra den 1. februar 2014, er udlejer kun berettiget til at kræve leje af den fraflyttende lejer frem til denne dato.

Nævnet kan ikke tage stilling til, om der var en dør til vaskehuset ved lejers indflytning. Der henvises her til, at parterne ikke er enige herom, hvorfor afgørelsen af dette spørgsmål forudsætter en bevisførelse, der ikke kan finde sted for et huslejenævn. Parterne henvises derfor til at indbringe denne del af tvisten for boligretten. Nævnet finder dog, at udlejer er berettiget til at tilbageholde et beløb til dækning af hans udgifter

til døren, hvis han måtte få medhold i kravet. Beløbet fastsættes til 1.800 kr. i overensstemmelse med udlejers eget skøn.

Regelgrundlaget:

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

Efter Lejelovens § 86 stk. 3 skal udlejer bestræbe sig på at leje lejligheden ud så hurtigt som muligt og h

vad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

SAGSFREMSTILLING:

Det fremgår af korrespondancen og de vedlagte bilag, at Lejerne med virkning fra den 1. februar 2009 lejede en lejlighed i ejendommen xxxx xx. Der er anvendt typeformular A, 8. udgave. Efter lejekontrakten er der tale om en 3 værelses lejlighed på 96 m<sup>2</sup>. Det er i § 3 aftalt, at lejen udgør 4.200 kr. pr. måned.

Efter lejekontraktens § 4 betalte klageren ”*depositum på 12.600 kr.*”

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

Det er 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 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.”

Efter lejekontraktens § 8 havde lejeren den indvendige vedligeholdelse.

I § 11, særlige vilkår var der blandt andet følgende: ”...*Ved evt. maling efter udlejers anvisning og fabrikat Flugger*”

Udlejer har den 12. november 2013 kvitteret for modtagelsen af lejers opsigelse ”...*fra 01-11-13...*”

Udlejer udarbejdede en afleveringsforretning dateret 17. januar 2014: ”...

*d.d. var der indkaldt til aflevering af lejemålet Frederikshøj 5*

*mødt var: Lejerne og Udlejer*

*malerarbejdet ikke godkendt, da der ikke er brugt Flugger, men Bilka maling*

*maling på flere døre*

*tapet i køkkenet løs, malet udenpå*

*ingen maling under vindue i vaskehus*

*dør til vaskehus fjernet*

*ingen måler aflæst*

*skyldig husleje for januar mdr.*

*Opsigelse modtaget d. 12.11.13, lå i postkassen om aftenen*

*Nøgler afleveret*”

Udlejer sendte samme dag en afkrævning af husleje på 4.500 kr. med tillæg af påkravsgebyr på 250 kr.

Den 30. januar 2014 sendte udlejer en "Midlertidig opgørelse":

"betalt indskud		kr. 12.600
Dør til vaskehus	kr. 1.800	
Malerarbejde	- 11.625	
(155 m <sup>2</sup> a 75 kr)		
At betale		- 825
Balance	kr. 13.425	kr. 13.425

Slutopgørelse ved lejemålets ophør."

Lejer skrev bl.a. til nævnet: "...

**Problemer: Vi flyttede ind. Der var mug på paneler og trævinduerne i soveværelset, men udlejer sagde det var fordi tidligere beboer ikke luftede ud. Der var møg beskidt. Vi gjorde rent, og fik muggen fjernet, (for en stund)**

**Efter 2 måneder begynder muggen at blive synlig igen. Selvom der blev luftet ud, og sat varme på. Ringede til udlejer og beklagede dette. Vand løb ned ad hoveddøren, og der kom mørke skjolder ved siden af døren. Udlejer mener det er kondensvand, og løfter et par tagsten. (Han mener det er os som får huset til at være fugtigt, ved for dårlig udluftning). Dette hjælper ikke. Tvært i mod.**

**Der er fortsat meget fugtigt, og det spreder sig. I hjørnet af stuen(hvor køkkenet ligger på den anden side) begynder mørke skjolder at vise sig. Den anden side af muren (køkkenet) er meget værre.**

**Vi ringer igen til udlejer, (flere gange) og fortæller om situationen. Der sker intet.**

**I mellemtiden spreder fugten sig yderligere. Der begynder at rende vand ned gennem skorstenen, som får træ loftet til at give efter. Det revner flere steder, og bliver mørkt, lugtende og klamt. Baggangens træpaneler rådner væk. Vi kontakter udlejer.**

**Han siger hoveddøren vil blive skiftet til foråret.**

**Så skete det. Uden information herom var hoveddøren skiftet en forårsdag. Nøglerne sad i døren, og var ulåst. Vi anede ikke noget herom.**

**Godt vi fik en ny hoveddør, men som viser sig stadig at være meget fugtigt. Vandet siver ind ad sprækkerne. Vi ringer til udlejer igen.**

**Dette kan han ikke forstå. Vi må være meget dårlige til at lufte ud. Han beslutter der skal graves et dræn ned på venstre side af huset. Dette sker en dag, uden information herom. De graver dræn ned, og smadre hele soklen på huset med deres maskiner. Huset revner. De rydder ikke op efter sig, så mursten og puds ligger overalt. Udlejer mener at skaderne nu er forbedret. Fugten bliver kun værre.**

**Vi ringer igen til udlejer (soklen er smadret, og huset er revnet)**

**Vi viser udlejer alle stederne med mørke skjolder og fugt. Udlejer mener igen det er for dårlig udluftning. Vi vasker for meget tøj, og går for meget i bad, uden at lufte ud. Han sætter en væg ventilator op på badeværelset. Dette hjælper tydeligvis ikke.**

**Maling begynder at skralde af væggen i badeværelset. Træ panelet i baggangen er næsten ikke eksisterende, (rådnet væk). Træ vinduerne i soveværelset bliver mørke med mug. Skabet som stod i hjørnet af værelset har fået sorte og grønne mugpletter. Tapetet i køkkenet river sig løs fra væggen, og er ved at falde ned, samtidig med det er blevet helt mørkt/sort. I hjørnet i forgangen ved hoveddøren, er der mørke skjolder. Hjørneskabet i køkkenet, bliver mørk, fugtig og lugtende. Kan til sidst ikke bruges, da redskaberne i skabet har taget skade, og lugter jordslået. Puds falder af i vaskerummet.**

**Vi ringer til udlejer. Efter længere tids venten sker der endelig noget. Udlejer kommer og borer et rundt hul i soklen på køkkenskab, og et hul inde i selve skabet, så luften kan cirkulere.**

**Dette hjælper ikke. Folk tror nu vi har mus, da vi har hul igennem soklen.**

**Vi ringer igen til udlejer, som benægter der skulle være fugt i huset, (at huset er utæt). Det er bare kondensvand får vi at vide, og det tager noget tid før det forsvinder.**

**Vi ringer flere gange til udlejer omkring problemet, men må til sidst opgive, da udlejer ikke vil gøre noget ved det. Pga. krise i familien (dødsfald) går der længe før vi kontakter udlejer igen.**

**Denne gang med nyheden om at vi vil flytte, pga. fugt gener, og sygdom grundet dårlig klima.**

**Udlejer forstår intet. Han mener aldrig der har været problemer med fugt, og den smule der havde været i tidernes morgen (hvor de gravede dræn ned) er blevet fikset.**

**D. 12. november 2013 siger vi lejemålet op på skrift. Udlejer kvitterede for dette. D. 29. november 2013. kommer udlejer så vi kunne aftale nærmere omkring hvilke ting som**



skulle ordnes inden fraflytning, så indskuddet gik til vores fordel. Udlejer er bekendt med husets skavanker, og meddeler der skal males, og renses gulvtæpper. Så skulle der ikke være noget i vejen for at få indskuddet tilbage, (med mindre noget var i stykker). Han siger ordret at han ikke bare må tage vores indskud uden videre, selvom han gerne ville.

D. 6. januar får udlejer at vide at huslejen for januar/februar bliver tilbageholdt i banken, indtil sagen er afsluttet, og vi har fundet frem til løsning med tilbagebetaling af indskud.

Vi maler alle vægge, plus lofter. Vi renser tæpperne. Vi sætter ny dørhåndtag på hvor der mangles. Vi skifter en haspe til vinduet, som er knækket. Dermed er alle plamager med sorte/mørke pletter på væggen, malet over, efter udlejers henvisning.

D. 17. januar 2014 kl. 13.30 kommer udlejer på xxxx xx, for at syne huset sammen med lejerne samt ene lejers far: BN(tømre).

Udlejer påpeger at tapet i køkkenet er løs (vi har gjort ham opmærksom på problemet flere gange). Han mener vi skal betale for at pille det ned, og sætte noget nyt op. Da vi protesterer mod at betale skader i husets konstruktion, bliver udlejer så gal, at han tager nøglerne til huset med sig og smækker døren, (han mener ikke han kan leje det ud igen, når det ser sådan ud). Vi kvitterede ikke for aflevering af nøgler. Vi ved nu ikke hvad der så skal ske. Vi ringer til udlejer og siger at vi ikke kan låse huset af, da vi ikke har nogen nøgler.

Lørdag d. 18-01-2014 får vi post. Udlejer tilsender kuvert med følgende oplysninger: malerarbejdet ikke godkendt, da der ikke er brugt Flugger maling, men Dyrup demi dek. Maling på flere døre. Tapet løs i køkkenet, malet udenpå, (han mener vi skal pille tapetet ned, så han kan se hvordan det ser ud inde bagved, selvom han er bekendt med problemet), for derved at sætte noget nyt op. Ingen maling under vindue i vaskerum (puds faldet af). Dør til vaskerum fjernet (der har aldrig været sat en dør i), ingen målere aflæst (udlejer tog nøglerne til huset med sig i raseri, uden vi kvitterede for dette). Skyldig husleje for januar måned (de står tilbageholdt i banken).

D. 22-01-2014 ringede vi til udlejer igen. Vi spurgte om adgang til huset på xxxx, så vi kunne få aflæst målerne, og gjort nogle forbedringer, med hensyn til maling på dørene. Udlejer nægter os adgang, kalder os for bondefangere og dumme, og at han ikke gider snakke med os. Han smækker røret på.

22-01-2014. tager vi på kommunens huslejenævn, og får oplyst hvilke dokumenter vi skal indbringe for at få en sag for huslejenævnet.

(Udlejer, har flere gange, uden tilladelse gået ind i huset, mens vi ikke har været hjemme. Det skete også en dag, jeg var hjemme. Han var gået ind af baggangen, uden at banke på, og stod pludselig i mit køkken. Halv nøgen, måtte jeg bede ham om at gå. Han mente så, jeg havde haft ringet, ang. Noget knust glas, hvilket aldrig er sket). ”

Udlejer har den 6. februar 2014 skrevet til nævnet: ”vedr. maling, som skal være Flugger ifølge lejekontrakt, den teknisk produktbeskrivelse der er medsendt, dokumenterer intet, den er tilligemed udløbet for længst da den er fra 15.12.05 ifølge Dyrup.

Vedr. døren til vaskehus, som ikke er der mere, var der ved indflytning.

Øvrige bemærkninger, har jeg ingen kommentarer til, da det er opgørelsen der er klaget over.”

Sagen blev behandlet på nævnets møde den 25. februar 2014. Både lejer og udlejer var indbudt, men alene lejerne var mødt.

Lejerne oplyste under mødet til nævnet, at de opsagde lejligheden og oplyste, at de ville flytte den 1. januar 2014. Der var et møde midt i december 2013, hvor udlejer sagde, at der skulle males, men ellers mente han, at det så fornuftigt ud. De flyttede faktisk den 23. december 2013. De havde selv malet med maling fra Dyrup. Det var købt i Bilka og kostede 1.500 kr. for 10 liter. De havde også rensset tæpperne. Udlejer fik nøglerne den 17. januar 2014. Lejerne deltog i flyttesynet, men udlejer blev sur over, at de havde malet over løst tapet og afbrød flyttesynet. Et par dage efter kom et brev med afleveringsforretningen. De ville ind og fjerne maling fra dørene, men de kunne ikke få nøglerne.

Det er rigtigt, at de havde malet på løst tapet. Der var store problemer med fugt i lejemålet. Der var derfor også lugtgener. Det var fugten, der medførte løst tapet. Det var fugtproblemerne, der medførte, at de flyttede.

Der var ikke nymalet, da de flyttede ind. De tidligere lejere var stukket af, og der var utroligt beskidt. De har ikke betalt leje efter den udløbet af december 2013.

## 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

Endelig minder 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.