

## Fraflytning

<b>Kommune</b> Hørsholm kommune	<b>Kommunennummer</b> 223	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 16.10.2015	<b>Afgørelsesdato</b> 03.09.2015	<b>Dato for offentliggørelse</b> 08.07.2015
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, stk. 1, nr. 4, 1. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 741	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

### Sagsnummer

15/13129

I en mail af 2. juli 2015 har XX for lejer XX bedt huslejenævnet om at tage stilling til de istandsættelseskrav, der er gjort gældende efter lejemålets ophør.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4.

Udlejer er orienteret om sagen.

Nævnet har efter at have besigtiget lejemålet den 3. september 2015 truffet følgende

### AFGØRELSE:

Nævnet har besluttet, at lejer skal hæfte for rengøring med 1.500 kr. og for udgiften til reparation af hul i dør til stue.

### BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:

Efter lejekontrakten begyndte lejemålet den 15. juni 2013. Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Det lejede er efter kontraktens § 7 overtaget nyistandsat og skal afleveres ligeledes nyistandsat ved fraflytning. Der er ikke betalt depositum ved indflytningen. Lejer har overtaget lejemålet efter sin kæreste.

Nævnet har tidligere i en afgørelse af 14. oktober 2013 taget stilling til lejens størrelse. Af nævnets afgørelse fremgår, at nævnet har lagt til grund, at lejemålet ikke var nyistandsat ved lejers indflytning den 15. juni 2013. Efter overtagelsen af lejemålet sendte lejer den 26. juni 2013 en længere mangelliste til udlejer. Lejemålet var ikke blevet istandsat efter kærestens fraflytning.

Lejer fraflyttede lejemålet den 15. juni 2015. I en mail af 25. juni 2015 sender udlejer sine fraflytningskrav til lejer. Med mailen fulgte et tilbud på istandsættelse på 44.320 kr. eksklusive moms. Lofter og vægge skal males to gange. Træværk skal spartles, slibes og males to gange. To døre skal repareres efter fugtskader. Gulvene skal slibes og lakeres to gange.

Udlejer kræver herudover, at der skal gøres rent, da lejligheden ifølge udlejer er afleveret i en meget ringe stand. Udlejer foreslår, at lejer betaler 20.000 kr. for istandsættelse og rengøring. Alene rengøringsudgifterne vil ifølge udlejer være 8.000 kr. + moms, da det er nødvendigt at få et professionelt firma til at udføre arbejdet.

Da lejer ikke kunne godkende udlejers krav, er der indbragt sag for nævnet. I indbringelsen henvises til nævnets tidligere afgørelse, hvoraf det fremgår, at lejligheden ikke var istandsat ved indflytningen.

Udlejer har fastholdt kravene. Der er sendt fotomateriale til nævnet.

Nævnet har besigtiget lejligheden den 3. september 2015 med deltagelse af sagens parter. D<sup>3</sup>

nævnet har besigtiget lejligheden den 3. september 2013 med deltagelse af sagens parter. På besigtigelsestidspunktet var rengøringsarbejdet udført, men de øvrige arbejder var ikke udført.

Nævnet kunne ikke konstatere mangler ved vægge, lofter og gulve udover hvad der følger af almindelig brug. Der var et hul i døren til stuen, som lejer erkendte at være ansvarlig for. Finéren var gået lidt fra nederst på de to døre. Der var ikke tegn på fugtskader.

Med hensyn til rengøringen oplyste udlejer, at det var et professionelt firma, der havde udført arbejdet, da udlejer ikke selv havde været i stand til det.

Efter besigtigelsen har nævnet bedt udlejer om at dokumentere udgifterne til rengøringen. Udlejer har herefter oplyst, at hun havde aftalt 14 timer til 350 kr. + moms. Hun har betalt et acountobeløb på 2.700 kr. for rengøring, men det har ikke været muligt for hende at få en kvittering fra den person, der har udført arbejdet. Det oplyses endvidere, at udlejer selv har knoklet 14 timer for at gøre træværk og badeværelse rent.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Udgangspunktet for nævnets vurdering af sagen er nævnets afgørelse af 14. oktober 2013 sammenholdt med lejers mangelliste af 26. juni 2013. Da det ikke kan tilpligtes lejer at aflevere det lejede i en bedre stand ved fraflytningen end ved indflytningen, jf. lejelovens § 98, stk. 1, sidste punktum, så skal lejer ikke hæfte for malerarbejder og gulvstandsættelse.

Fotomaterialet viser stearinpletter på gulvet og enkelte lidt beskidte vægge. Der er tale om mindre mangler, som er fjernet ved den udførte rengøring. Fotomaterialet viser endvidere et meget beskidt komfur, en beskidt emhætte og en beskidt ovn. Af lejers mangelliste fra indflytningen fremgår, at komfuret var slidt og at emhætten var uden funktion, men der står ikke noget om et beskidt komfur, emhætte eller ovn. Nævnet har derfor besluttet, at lejer skal hæfte for rengøring af ovn, emhætte og komfur.

På baggrund af udlejers oplysninger om rengøringsarbejdet og den manglende dokumentation for udgifterne har nævnet besluttet at fastsætte udgiften skønsmæssigt til 1.500 kr. Der er også herved taget hensyn til de generelle bemærkninger om lejemålets stand i lejers mangelliste af 26. juni 2013.

Da lejer har erkendt at have lavet et hul i døren til stuen skal lejer hæfte for reparation heraf. Da nævnet ikke kunne konstatere, at dørene skulle være beskadiget af fugt, er der ikke rimeligt grundlag for at lade lejer hæfte for yderligere udgifter til dørene. Der er efter nævnets opfattelse ikke tale om skader, som lejer bærer risikoen for.

Konklusionen af nævnets afgørelse fremgår af afgørelsesafsnittet.