

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Kommune | Kommunennummer 147 | Medhold Udlejer |
| Indbringelsesdato 11.03.2013 | Afgørelsesdato 08.03.2013 | Dato for offentliggørelse 19.09.2012 |
| Primære lov Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt | Afgørelsesnummer 424 | Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget |

Sagsnummer

2012-2229

Vedr.: Lejligheden xxxxx nr. xx, x. xx.

De tidligere lejere af denne lejlighed har, i brev af 24. april 2012, efter reglen i § 21 i boligreguleringsloven, anmodet nævnet om at tage stilling til tvist mellem dem og udlejer om tilbagebetaling af depositum.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at afvise sagen, som nævnet ikke fandt egnet til behandling ved nævnet, idet dette vil kræve en bevisførelse, som nævnet ikke har mulighed for at gennemføre. I tilfælde af fortsat uenighed må tvisten derfor indbringes for domstolene.

Lovgrundlag:

I henhold til boligreguleringslovens § 21, stk. 1 afgør nævnet bl.a. uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

Efter stk. 2 afgør nævnet endvidere uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Ifølge lejeovens § 98, stk. 1 skal lejeren aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse kan udlejeren ikke gøre krav efter stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen.

Efter § 40 i boligreguleringsloven træffer nævnet afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Sagsfremstilling:

Ifølge lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. juni 2008. Lejemålet er opsagt til den 1. april 2012, men fraflyttet den 13. marts 2012 hvor nøglerne blev afleveret til udlejer.

Den månedlige leje aftalt til 8.014 kr. ekskl. forbrug. Lejemålet er ifølge § 7 i lejekontrakten nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres nyistandsat ved lejemålets ophør.

Lejemålet er ifølge § 11 – Særlige vilkår – i enhver henseende nyistandsat med maling, hvidtning, tapetsering samt afhøvlede og lakerede gulve, herunder linoleumsgulve i køkkenet.

Ved fraflytning istandsætter ejendommen lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering, samt istandsættelse af gulve for lejers regning. Istandsættelsen sker i lejetiden, og fastsættelsen af omfanget af påkrævet malerarbejde vil blive fastsat af en af ejendommens valgte sagkyndig person for lejers regning. Lejer er gjort bekendt med, at depositum måske ikke dækker istandsættelsen ved fraflytning.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer. Herunder påhviler det lejer at vedligeholde og eventuelt forny låse, nøgler, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, vand- og gashaner, blandingsbatterier, hårde hvidevarer, køkkenborde, ruder, gulve, gulvbelægning, el-kontakter og lign.

Lejer har i mail af 11. juni 2008 til udlejer fremsendt en mangelsliste. Af listen fremgår det, at gulvet ikke fremstår som nyrenoverede afhøvlede gulve, idet der i adskillige rum er mærker efter stiehæle, hakker og ridser. Desuden fremstår vinduerne generelt nedslidte.

Lejerne og udlejer gennemgik lejemålet ved fraflytningen den 13. marts 2012.

Udlejer har i mail af 19. marts 2012 fremsendt et krav om istandsættelse til lejerne. Af mailen fremgår det, at lejerne skal hæfte for følgende istandsættelsesarbejder/mangler i lejligheden:

- malermæssige istandsættelse af lejligheden, samt en let afslibning og lakering af gulve.
- udskiftning af toiletsæde.

Lejerne bekræfter i mail af 23. marts 2012 modtagelsen af udlejers istandsættelseskrav.

Lejerne har i mail af 17. maj 2012 rykket udlejer for en slutopgørelse samt tilbagebetaling af depositum. Dette rykker lejerne atter for i mails af 28. maj og 4. juni 2012. I mailen af 4. juni gør lejerne administrator opmærksom på, at såfremt administrator ikke afsender slutopgørelsen senest den kommende fredag, vil lejerne tage direkte kontakt til ejeren af ejendommen.

Udlejer har i mail af 6. juni 2012 beklaget, at hun ikke har fået svaret på lejerne

Udlejer har i mail af 11. juni 2012 fremsendt flytteopgørelsen til lejerne. Af opgørelsen fremgår det, at lejerne skal have tilbagebetalt 10.566,47 kr. af deres depositum og forudbetalte husleje, som udgjorde i alt 45.463,98 kr.

Udlejer har vedlagt kopi af fakturaen fra malerfirmaet samt kopi af nota for toiletbræt.

Ifølge fakturaen fra malerfirmaet er lofter, vægge, træværk og vinduer blevet bundbehandlet og opmalet. Endvidere er gulvet blevet slebet og lakeret, og vinduerne er blevet pudset. Udgiften beløber sig til 31.577,50 kr. inkl. moms.

Lejerne har i mail af 11. juni 2012 indsigelse mod udlejers opgørelse:

"Jeg skal gøre opmærksom på, at i forbindelse med flyttesyn, hvor såvel maler som xxxxx var til stede, blev aftalt, at der ikke skulle males lofter – bortset fra i et enkelt rum, hvor der var en sætningsskade (revne) i loftet. (...)

Yderligere skal jeg gøre opmærksom på, at træværk/vinduer ved overtagelsen blev modtaget i nedslidt stand, hvilket kan dokumenteres ved billeder. De blev således ikke modtaget i den stand, som de (tilsyneladende) er bragt i nu (bundmalet og malet). (...)

Endelig er der faktureret for vinduespudsning, hvilket ikke blev aftalt eller fremgår af yyyy yyyy mails af 19. marts 2012. Vi fik pudset vinduer to dage før flyttesynet! (...)

Endelig skal jeg samlet set konstatere, at det samlede beløb afregnet til maler er uforholdsmæssigt og uhørt højt i betragtning af, at der er tale om 90 m2 stort lejemål, der på mange fronter er overtaget i dårlig stand, jf. indsigelserne ved overtagelsen.

Hvis vi ikke modtager en revideret opgørelse, i overensstemmelse med de ovenfor påpegede mangler ved opgørelse, inden 10 dage, vil sagen straks blive indbragt for Huslejenævnet."

Udlejer har i mail af 21. juni 2012 oplyst lejerne, at specifikationen af malerregning ser således ud:

Udgifter udgør kr. 19.960
Materialer udgør kr. 4.664
Vinduespudser udgør kr. 638.

Udlejer oplyser samtidig, at der kun er blevet malet et loft som aftalt ved flyttesynet, og de ting som fremstår af fakturaen. Lejligheden var nyistandsat ved lejernes indflytning. Gulvene får normalt en let afslibning og derefter bliver de lakeret.

Lejerne har i mail af 21. juni 2012 anmodet udlejer om oplysninger om, hvor mange timer der er brugt på arbejdet og til hvilken timeløn.

Lejerne anfører, at den person der deltog ved flyttesynet under dette meddelte, at væggene henset til deres stand, kun skulle have en enkelt omgang. Lejerne mener derfor, at prisen for maling af et loft og væggene en enkelt gang, er helt ude af proportioner.

Slutteligt anfører lejerne, at uanset om der måtte være behov for at anvende vinduespudser efter arbejdets udførelse, er det ikke en udgift der kan påføres lejerne, idet vinduerne var pudset forud for flyttesynet og at en aftale om yderligere vinduespudsning ikke fremgår af udlejers mail af 19. marts 2012.

Lejerne har igen i mail af 5. juli 2012 kontaktet udlejer med henblik på, at få en afklaring. I modsat fald vil lejerne indbringe sagen for huslejenævnet.

Udlejer har i mail af 6. juli 2012 oplyst, at hun er på ferie og vil vende tilbage straks hun er hjemme igen.

Lejerne har i brev af 14. september 2012 indbragt sagen for huslejenævnet. Ved indbringelsen gør lejerne gældende, at lejemålet er blevet bragt i bedre stand end ved deres indflytning.

Lejerne anmoder huslejenævnet om at fastsætte det beløb, som udlejer har kunnet modregne i depositum og forudbetalt leje til malerarbejde i forbindelse med fraflytningen af lejemålet.

Lejerne anfører endvidere i det store hele det samme som den forudgående korrespondance mellem lejerne og udlejer.

Lejerne har i mail af 19. september 2012 fremkommet med supplerende oplysninger. Lejerne anfører, at de aldrig har modtaget en indflytningsrapport fra udlejer, samt at de ikke har modtaget en fraflytningsrapport.

Lejerne oplyser, at nøglerne blev afleveret til udlejer den 13. marts 2012 i forbindelse med flyttesynet.

Udlejer er hørt i sagen og har i mail af 2. oktober 2012 anført, at lejemålet er fraflyttet den 13. marts 2012. Den 19. marts s.å. fremsender udlejer et istandsættelseskrav til lejerne som bekræftes modtaget af lejerne den 23. marts s.å.

Udlejer anfører, at der er brugt 59 timer og at timelønnen er 383,85. kr.

Udlejer anfører videre, at der er medtaget vinduespudsning, idet dette var nødvendigt efter malerarbejde.

Slutteligt anfører udlejer, at lejemålet var nyistandsat ved indflytningen og gulvene var slebet og lakeret.

Forelagt dette har lejerne i mail af 9. oktober 2012 anført, at lejemålet ikke var nyistandsat ved indflytningen. Lejerne henviser til deres mail af 11. juni 2008 til udlejer. Lejerne anfører, at udlejer ikke foretog nogle udbedringer af lejemålet, til trods for lejernes mangelliste.

"At Udlejer har valgt at få foretaget malerbehandling af vinduerne i forbindelse med Lejers fraflytning har indebåret, at vinduerne er blevet bragt i en betydelig bedre stand end ved Lejers overtagelse af lejemålet. Denne udgift er således Lejer uvedkommende og kan ikke indgå i flytteopgørelsen."

I forhold til det antal arbejdstimer der er blevet brugt anfører lejerne, at det er uforholdsmæssigt stort i betragtning af det arbejde, der skulle udføres. Lejerne sammenligner med malerarbejde udført ved deres indflytning i en villa i marts 2012, hvor der af et professionelt firma blev brugt 25 timer på at få malet 158 m².

Lejer bestrider slutteligt at skulle betale for vinduespudsning, idet lejerne havde pudset vinduer inden flyttesynet og idet der ikke var aftalt efterfølgende vinduespudsning.

Hørt over dette har udlejer i mail af 5. november 2012 i det store hele gentaget sine tidligere bemærkninger.

"Gulvene bliver kun slebet og ikke afhøvlet, da udlejer gerne vil bevare de gamle trægulve. Det betyder, at der kan forekomme mindre mærker i gulvet under lakken. Vinduerne er af ældre dato, men de var nymalende ved indflytningen."

Udlejer har endvidere fremsendt kopi af afregning for istandsættelse ved tidligere lejers fraflytning i maj 2008.

Hørt over dette har lejerne i mail af 26. november 2012 i det store hele fremkommet med deres tidligere bemærkninger til lejemålet stand ved indflytningen.

Lejerne henviser endvidere til en tidligere afgørelse fra huslejenævnet, hvoraf det fremgår, at *"adskillige vinduer ikke kunne haspes og lukke tæt i. Udvendige beslag hæfter ikke og der var råd i rammerne. Malingen var afskallet og alle vinduerne trænger generelt til istandsættelse."*

Forelagt dette har udlejer i mail af 21. december 2012 anført, at vinduerne ved indflytningen var nyistandsat og at udlejer ikke har været bekendt med, at vinduerne i denne lejlighed har været rådne, utætte eller har manglet hasper.

Udlejer henviser endvidere til lejekontrakten, hvoraf det fremgår, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

"I mit fraflytningskrav skriver jeg malermæssig istandsættelse af lejligheden, hvilket også omfatter indvendig maling af vinduerne."

Hørt over dette har lejerne i mail af 4. januar 2013 anført, at de blot henviser til Huslejenævnets tidligere afgørelse af 8. maj 2012. Vinduerne stand svarer til de øvrige vinduer i ejendommen, herunder de vinduer, der blev besigtiget forud for afgørelsen.

Lejerne anfører, at vinduerne allerede ved deres indflytning var præget af råd, skimmel og utætheder.

Lejerne henviser i mail af 21. januar 2013 til deres tidligere mail af 4. januar s.å.

Huslejenævnets bemærkninger:

Ifølge bemærkningerne til loven skal nævnet tage stilling til hvilke arbejder lejerne skal bekoste udført efter fraflytning, ikke hvad de skal koste og er arbejderne udført henhører den økonomiske tvist direkte under domstolene.

Parterne er uenige om omfanget af punktet "malermæssig istandsættelse af lejligheden, samt let afslibning og lakering af gulve."

Lejerne henviser til, at de ved indflytningen gjorde udlejer opmærksom på vinduerne generelle nedslidte stand. De mener derfor ikke, at vinduerne kan være omfattet af udlejers istandsættelseskrav, og at de mener derfor ikke, at de skal betale for maling af disse.

Derudover mener de tidligere lejere, at udgiften har været for høj, set i forhold til arbejdets omfang.

De påberåbte mangler var allerede udbedret inden sagen blev indbragt for nævnet. Det er derfor efter nævnets opfattelse ikke nu muligt at vurdere, om udlejer krav om istandsættelse af lejligheden efter fraflytningen var berettiget, idet dette vil kræve en bevisførelse som lægger ud over hvad nævnet har mulighed for at gennemføre.

På den baggrund vedtog nævnet at afvise sagen og henviser parterne til Boligretten i tilfælde af fortsat uenighed.

fortsat uændet.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.

p.f.v.
XXXXXX
Sekretær