



Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

Sigynsgade 2200 København N Fraflytningskrav

I e-mail af 1. april 2022 har lejerne, [...] ved LLO, bedt huslejenævnet om at tage stilling til, i hvilket omfang lejerne har pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning.

Sagen er indbragt efter lejelovens §§ 114, stk. 1 og 190 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4).

Udlejer, [...] ved Ejendomsforening Fyn, er hørt i sagen i brev af 25. april 2022.

Nævnet har behandlet sagen på et møde og har truffet følgende

Afgørelse

Nævnet har besluttet at godkende udlejers istandsættelseskrav på 31.281,25 kr.

Lejerne har betalt 36.750 kr. i depositum. Det betyder, at udlejer skal tilbagebetale 5.468,75 kr. til lejerne.

Udlejer har oplyst, at de har tilbageført 5.468,75 kr. til lejerne. Udlejer har således tilbageført lejernes tilgodehavende.

8. maj 2023

Sagsnummer
2022-0114637

Dokumentnummer
2022-0114637-28

Sagsbehandler
Sofie Nielsen

Nævn og Jura
8. Huslejenævn

Telefontid:
mandag - fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

./. Der henvises til reglerne i lov om boligforhold kapitel 4 (tidligere lejelovens § 113 a), jf. vedlagte bilag.

I henhold til lejelovgivningen pålægges depositum ikke renter i sager om fraflytning. Det bemærkes, at der kan være grundlag for at pålægge procesrente efter rentelovens bestemmelser herom. Nævnet kan ikke være behjælpelig med eventuel beregning af renter og opkrævning af depositum.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, er udlejer forpligtet til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194 (tidligere lejelovens § 107 a), jf. vedlagte bilag.

Baggrund

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 15. marts 2021. Lejerne er fraflyttet den 14. december 2021. Lejerne har samlet boet i lejemålet i en periode på 9 måneder.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge BBR 83 m², og lejemålet har 3 værelser. Disse oplysninger er lagt til grund for nævnets afgørelse.

Ved lejemålets begyndelse har lejerne betalt 36.750 kr. i depositum og 12.250 kr. i forudbetalt leje.

Ifølge lejekontraktens § 7 er der ved lejeforholdets indgåelse udarbejdet en indflytningsrapport. Det fremgår af rapporten, at

- entre, køkken, stue, soveværelse og værelse 1 var nymalede og gulvet var slebet og efterfølgende lak-/lud-/olie- eller sæbebehandlet
- lejemålet fremtrådte vel vedligeholdt med maling på malbare falder og med hel og ubrudt gulvbehandling.

Under mangler i indflytningsrapporten er følgende anført:

- *"Rander i toiletkumme"*
- *"Skab i entre - skuffer i stykker og mangler håndtag"*
- *"Beslag i stue ikke nedtaget"*
- *"2 kontakter ødelagt (dæksel)"*

Lejerne har desuden udarbejdet en fejl- og mangelliste, hvoraf fremgår:

Soveværelse

- *"Fodlister misfarvede"*
- *"Ingen radiatorkrans"*
- *"Maling pletter på karme"*
- *"Stikkontakt ved dør revnet"*
- *"Dør håndtag løs"*
- *"Mellemrum mellem et par gulvbræder"*

Stue

- *"Stikkontakter misfarvede"*
- *"Revne i dør til altan ved låsen"*
- *"Gulvet ved døren til altanen er væsentligt mere slidt end i resten af stuen"*
- *"Ingen radiatorkrans"*
- *"Gardinbeslag der ikke er pillet ned"*
- *"Dør lidt slidt"*
- *"Til venstre når man kommer ind af døren fra gangen er gulvet væsentligt lysere end resten af gulvet i stuen (som tegn på der har stået et møbel)"*
- *"Mellemrum mellem et par gulvbræder"*

Gang

- *"Gulvet i gangen er væsentlig mørkere end gulvet i resten af lejligheden"*
- *"Skabet i gangen er ødelagt, ikke indbygget og dækker for stikkontakter til lys i gangen"*
- *"Dørtelefon hyler når man tager den af efter det er blevet ringet på"*
- *"Ringklokken virker ikke eller er slået fra"*
- *"Hoveddøren er slidt. og dør håndtag sidder løst"*

Badeværelse

- *"Dørslidt"*
- *"Kalkulerede i bruser og på fliser"*
- *"Afløb i håndvask misfarvet"*
- *"Stor revne i hjørne mellem fliser og væg"*
- *"Borehuller i fuger mellem fliser inde i bruseren 3 stk"*
- *"Toilet løber (der var der store kalkstriber i det da vi flyttede ind)"*
- *"Toiletrulleholderen sidder løs"*

Køkken

- *"Sparsomt gjort rent ved overtagelse, der var pletter i vask. Oven samt emhætte er overhovedet ikke rengjort ordentligt. Skabene sidder ikke ordentligt fast og hænger skævt."*
- *"En af skufferne var faldet af (vi har limet den på nu)"*
- *"Køkken var generelt slidt, med pletter på skabe og i skabe"*
- *"Træværk meget slidt der hvor der har stået en opvasker"*
- *"Håndtag til vindue og franskaltandør sidder løst"*
- *"Flænge i stenplade"*
- *"Komfur og emhætte slidt"*
- *"Lysstofrør mangler dækning"*

Hele lejligheden

- *"Dørhåndtag sidder generelt løs"*
- *"Der mangler radiatorkroner"*
- *"Maler pletter"*
- *"5 lampeudtag der i stykker"*
- *"4 stikkontakterbeslag der er i stykker"*

Den indvendige vedligeholdelsespligt har efter kontraktens § 8 påhvilet lejerne.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at

- lejemålet overtages nyistandsat, nymalet på alle malbare flader, med hel og ubrudt gulvbehandling og indflytningsklart. Lejemålet skal afleveres i samme stand ved fraflytning.
- lejer er indforstået med, at der ved fraflytning opkræves 1/10 af omkostningerne til tapesering af lejligheden, da lejer og udlejer

er enige om, at tapet maksimalt kan tåle at blive malet ovenpå ca. 10 gange førend ny tapesering er påkrævet.

- der opkræves 1/5 af omkostningerne til gulvskiftning i lejemålet, da lejer og udlejer er enige om, at gulv kun kan tåle at blive slebet 5 gange.

Ifølge sagens oplysninger udlejede udlejer på ind- og fraflytningstidspunktet mere end én lejlighed.

Lejerne er indkaldt til flyttesyn ved brev af 4. oktober 2021.

Der er afholdt flyttesyn den 14. december 2021, hvor der samtidig er sket nøgleaflevering.

Ved flyttesynet er der udarbejdet en fraflytningsrapport. Rapporten er underskrevet af og udleveret til lejerne.

Lejerne har endvidere skrevet under på følgende: *"Lejer anerkender med sin underskrift den beskrevne vedligeholdelsestand, og at arbejderne skal gennemføres ifm. fraflytning for lejers regning"*

Det fremgår af rapporten, at udlejer har gjort følgende krav gældende mod lejerne:

- Rengøring af fliser på gulv og vægge samt rengøring af bruseniche i bad
- Maling af vægge, lofter, gerigter, fodpaneler i køkken, entre, stue, soveværelse og værelse 1
- Slibning af gulv i køkken, entre, stue, soveværelse, og værelse 1
- Vinduespudsning i køkken, stue, soveværelse og værelse 1
- Rengøring af hårde hvidevarer i køkken
- Rengøring efter håndværker

Ved brev af 4. januar 2022 har lejerne modtaget en flytteopgørelse fra udlejer.

Udlejers krav er opgjort som følger:

Depositum	-36.750,00 kr.
Elmlund maler - istandsættelse	30.968,75 kr.
Fjernelse af ting fra kælder	312,50kr.
I alt	-5.468,75 kr.

Udlejer har oplyst, at der af depositummet er tilbagebetalt 5.468,75 kr. til lejerne.

Udlejer har fremlagt fakturaer for udlejers istandsættelseskrav.

Det fremgår af faktura fra Rengørings Agenterne, at udlejer har afholdt 406,25 kr. inkl. moms vedrørende fjernelse af affald for lejemålet.

Af faktura fra Elmlund fremgår det, at udlejer har afholdt 26.500 kr. inkl. moms vedrørende malerarbejde og 4.468,75 kr. inkl. moms vedrørende gulvarbejde. Det fremgår endvidere, at arbejdet bestod af:

- *"fugning af revner, samt maling til dækning af vægge samt loft."*
- *"badeværelse. malet med beckers gt 20 glans 20 vådrums maling."*
- *"dørkarme/fodpaneler slebet pletspartlet samt malet til dækkende glans 40 farve 0500 hvid tone"*
- *"Gulve lets lebet samt 2x lak"*

Ved indbringelsen har lejerne gjort gældende, at det istandsættelseskrav, som udlejer har fremlagt, lægger op til, at lejerne skal nyistandsætte lejemålet, hvilket vil betyde, at lejerne skulle have afleveret lejemålet i bedre stand end overtaget.

Lejerne bemærker endvidere, at de ved fraflytningssynet blev vejledt til at underskrive synsrapporten, hvilket de gjorde. **Udlejers repræsentant præciserede ikke felternes betydning, og rapporten er desuden bygget sådan op, at det er svært at gennemskue, hvad man skriver under på.** Det bygger derfor på almindelig vildfarelse, at lejerne har underskrevet begge felter.

Endvidere har lejerne gjort gældende, at uagtet om lejerne har underskrevet fraflytningsrapporten, kan udlejer kun fremsætte krav om

istandsættelse, som er omfattet af lejernes almindelige istandsættelsespligt. Ydermere har udlejer pligt til at dokumentere sit krav, og udlejer kan ikke fremvise billeder af lejemålets stand til at understøtte sit krav. Lejernes har desuden alene boet i lejemålet i 7 måneder, og det er derfor lejernes opfattelse, at det er usandsynligt med istandsættelse i det omfang, som udlejer fakturerer.

Udlejer har derudover gjort gældende, at det lejede er overtaget nyistandsat, nymalet på alle malbare flader og med hel og ubrudt gulvbehandling, at denne stand verificeres af indflytningsrapporten. Udlejer bemærker, at intet i lejernes fejl- og mangelliste indikerer, at lejemålet ikke skulle være overtaget i den aftalte stand.

Endvidere har udlejer gjort gældende, at det udtrykkeligt fremgår af fraflytningsrapporten, at lejerne anerkender omfanget af istandsættelse, og lejerne har haft mulighed for at fravælge en underskrift på den bindende del, og alene kunne nøjes med at kvittere for modtagelsen. Lejerne blev behørigt orienteret om, at de havde mulighed for alene at kvittere for modtagelsen, men havde mulighed for at indgå en aftale om istandsættelse.

Udlejer bemærker, at lejerne i perioden fra 14. december 2021 og frem til modtagelsen af afregning af depositum ikke har bestridt aftalen om istandsættelsesomfanget, eller på anden vis gjort udlejer opmærksom på, at der efterfølgende var en uenighed.

Udlejer gør gældende, at parterne har afgjort istandsættelsesmøllemedværendet, og at lejerne dermed ikke kan gøre indsigelse mod istandsættelsesarbejderne. Lejernes indsigelse kan derfor alene vedrøre beløbets størrelse. Efter udlejers opfattelse, kan istandsættelsesudgiften på 30.986,75 kr. ikke anses for værende ubillig, henset til både lejemålets størrelse samt at boligen har været anvendt som delebolig, hvilket erfaringsmæssigt giver et større og hurtigere slid på boligen. Da udgiften, hverken er urimelig eller usandsynlig i forhold til den indgåede aftale om istandsættelsesomfanget, gør udlejer gældende, at der ikke er grundlag for at nedsætte istandsættelsesudgiften.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens §§ 114, stk. 1 og 190 sammenholdt med lejelovens §§ 111, 112 og 187 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, sammenholdt med lejelovens § 98).

Ifølge sagens oplysninger udlejede udlejer på ind- og fraflytningstidspunktet mere end én lejlighed.

Indledningsvist har nævnet konstateret, at der er afholdt indflytningssyn og udarbejdet indflytningsrapport, jf. lejelovens § 90, stk. 1 og 2 (tidligere lejelovens § 9, stk. 2 og 3).

Nævnet har konstateret, at der er afholdt flyttesyn, hvor der er udarbejdet en fraflytningsrapport, som er blevet udleveret til lejerne.

Formalia efter lejelovens § 187, stk. 3 og 4 (tidligere lejelovens § 98, stk. 3 og 4), er således opfyldt.

Nævnet har vedtaget, at der er indgået en gyldig aftale om istandsættelse ved fraflytning, som lejerne er bundet af.

Nævnet har lagt vægt på, at formuleringen i fraflytningsrapporten er tydelig, og at lejerne kunne have undladt at underskrive fraflytningsrapporten uden yderligere konsekvenser. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at fraflytningsrapporten havde 2 felter, og at lejerne kunne undlade at underskrive og alene kun kvittere for modtagelsen af fraflytningsrapporten.

Det er endvidere nævnets opfattelse, at udgifterne til er rimelige henset til istandsættelsesarbejderne ifølge fraflytningsrapporten.

Nævnet har derfor vedtaget, at lejerne hæfter for udlejers istandsættelseskrav.

Dette betyder, at huslejenævnet godkender udlejers istandsættelseskrav på i alt 31.281,25 kr.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. lov om boligforhold § 89, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 44, stk. 1).

Det er alene udlejer, der kan indbringe spørgsmålet om betaling af tillægsgebyr for Ankenævnet. En anke har alene opsættende virkning for så vidt angår betaling af tillægsgebyret.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@kk.dk.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 182 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

Jeanette Bukhave
formand

Sendt til:

- Ejendomsforeningen Fyn
- Lejernes LO