



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 12. september 2023

Sag BS-42378/2021-KBH

[REDACTED]
(advokat Susanne Andréa Roug)

mod

[REDACTED]
(advokat Jens Bygum Knudsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anette Burkø med lægdommerne Ulrik Madsen og Ramin Salek.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 5. november 2021.

Sagen drejer sig om istandsættelseskrav ved fraflytning.

[REDACTED] har nedlagt påstand om, at [REDACTED]
skal anerkende istandsættelseskravet på 47.132,00 kr.

[REDACTED] har påstået frifindelse over for [REDACTED]
selvstændigt nedlagte påstand.

[REDACTED] har nedlagt påstand om frifindelse.

[REDACTED] har nedlagt selvstændig påstand om, at [REDACTED]
til [REDACTED] skal betale 47.515,25 kr. med proces-

rente af 43.105,93 kr. fra den 8. marts 2020 og af 4.409,32 fra den 10. december 2021.

Sagsøgers krav er opgjort således:

Maling af lejemålet, jf. bilag 13	kr. 24.800,00
Afhøvling af gulve, jf. bilag 8	kr. 21.582,00
<u>Afkalkning af baderum</u>	<u>kr. 750,00</u>
<u>I alt</u>	<u>kr. 47.132,00</u>

Retten har behandlet sagen efter reglerne om småsager.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Sagen har været behandlet i huslejenævnet, der traf afgørelse den 29. oktober 2020, og i Ankenævnet for Huslejenævnene, der traf afgørelse den 8. oktober 2021.

Af ankenævnets afgørelse fremgår følgende:

"...

Der er tale om en udlejet 4-værelses lejlighed på 133 m² i en ejendom opført i 1929.

Ankenævnets afgørelse

Ankenævnet har besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Det betyder, at ankenævnet har besluttet at nedsætte udlejers istandsættelseskrav fra 47.132,00 til kr. 20.000,00. (*Dissens*)

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113a, jf. vedlagte bilag.

...

Huslejenævnets afgørelse:

"Ved skriftlig henvendelse af 8. marts 2020 har lejer, [REDACTED] v/
Rent Hero ApS, bedt huslejenævnet om at tage stilling til, i hvilket omfang lejer
har pligt til at istandsætte lejemålet efter fraflytning.

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

Udlejer, [REDACTED], er hørt i sagen i brev af 28. juli 2020.

Nævnet har behandlet sagen på et møde, og har truffet følgende

Afgørelse

Huslejenævnet har besluttet at nedsætte udlejers istandsættelseskrav fra 47.132,00 til kr. 20.000,00.

Såfremt lejer har betalt beløb i henhold til fraflytningsopgørelsen, skal udlejer tilbagebetale lejer kr. 27.132,00 med tillæg af renter efter renteloven.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113a, jf. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af depositum senere end den 1. december 2020 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Depositum pålægges ikke renter.

...

Baggrund

Ifølge lejekontrakten begyndte lejeforholdet den 26. februar 2018.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge BBR 133 m², og lejemålet har 4 værelser.

Disse oplysninger er lagt til grund for nævnets afgørelse.

Ved lejemålets begyndelse har lejer betalt depositum, som i lejeperioden er reguleret til kr. 49.130,86.

Ifølge lejekontraktens § 7 er der ved lejeforholdets indgåelse udarbejdet en indflytningsrapport. Det fremgår af rapporten, at samtlige af lejemålets enkeltdele havde tilstand "1 Nyt/fremstår nyt".

Den indvendige vedligeholdelsespligt har efter kontraktens § 8 påhvilet lejer.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at lejemålet er overtaget nymalet overalt på samtlige malbare flader og med nyslebne/lakerede gulve. Der er ingen mangler i lejemålet. Lejemålet er inden indflytning rengjort med nypudsede vinduer.

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

Lejer er indkaldt til flyttesyn ved brev af 9. juli 2019

Der er afholdt flyttesyn den 17. september 2020, hvor der samtidig er sket nøgleaflevering.

Ved flyttesynet er der udarbejdet en fraflytningsrapport, som lejer har kvitteret for modtagelsen af.

Det fremgår af rapporten, at samtlige enkeltdele i lejemålet, herunder vægge, gulve, døre, træværk, vinduer, forsatsruder og vinduesplader, er angivet som værende i "2 God stand", og at disse dele skal udbedres for lejers regning. Desuden fremgår af bemærkninger til rapporten "afkalkning af blandingsbatterier på badeværelse samt toiletter".

Ved brev af 19. december 2019 har lejer modtaget en flytteopgørelse fra udlejer.

Udlejers samlede istandsættelseskrav er opgjort således:

Maling af lejemål	kr.	24.800,00
Afhøveling af gulv	kr.	21.582,00
Afkalkning af baderum	kr.	750,00
<u>I alt</u>	kr.	<u>47.132,00</u>

Der er fremlagt fakturaer for istandsættelsesarbejderne. Faktura for malerarbejde er dateret den 9. oktober 2019 og faktura fra gulvsliberen er dateret den 25. oktober 2019.

Lejers repræsentant har ved indbringelsen af 8. marts 2020 gjort gældende, at lejemålet ikke er afleveret i en stand, der berettiger de af udlejer udførte istandsættelsesarbejder. Lejers repræsentant har derefter gjort gældende, at udlejer alene kan kræve istandsættelsesarbejderne foretaget, såfremt de kan bevise, at lejemålet havde en stand på fraflytningstidspunktet, der gjorde, at istandsættelsen skulle foretages for lejers regning.

Udlejer har ved svar af 16. august 2020 gjort gældende, at der i lovgivningen ikke er krav om fotodokumentation ved ind- eller fraflytning, hvorfor der ikke kan lægges vægt herpå. Udlejer har desuden gjort gældende, at lejer ikke havde indsigelser ved gennemgangen på fraflytningssynet, og at udlejer desuden alene sliber gulve, når der er behov herfor, hvorfor behovet således allerede af denne grund er dokumenteret.

Lejers repræsentant har ved mail af 4. september 2020 fastholdt klagen og desuden gjort gældende, at fraflytningsrapporten ikke udgør dokumentation for lejemålets stand ved fraflytning. Lejers repræsentant har fremlagt enkelte billeder af lejemålets stand ved fraflytning.

Udlejer har ved mail af 4. september 2020 gjort gældende, at såfremt lejemålet havde været angivet som "3 Slidt/brugt", havde istandsættelsesudgifterne været højere. Udlejer har desuden fremlagt udtalelser fra hhv. maleren og gulvsliberen af 1. september 2020 vedr. lejemålets stand ved fraflytning.

Af udtalelse fra gulvsliber fremgår: "Årsagen til afhøveling/fuldslibning i stedet for en letslibning var gulvets beskaffenhed. [. . .] Fuldslibning var nødvendig på denne sag grundet nogle trykmærker samt slid ved døråbning og ikke mindst farveforskel grundet pletvis afdækning af gulvflader."

Af udtalelse fra maler fremgår: "Lejligheden blev afleveret i ringe stand, vægge og træværk var ud over almindelig slitage, mange pletter på vægge og afskalninger på træværk/døre/vinduer og vinduesplader."

Lejers repræsentant har ved mail af 15. september 2020 gjort gældende, at de af udlejer fremlagte udtalelser fra håndværkerne beskriver et lejemål, der er i væsentligt ringere stand, end det udlejer selv har angivet i fraflytningsrapporten. Det er desuden gjort gældende, at udtalelserne ikke kan tillægges vægt, idet de er indhentet efter sagens indbringelse for nævnet.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4 sammenholdt med lejelovens § 98.

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

Nævnet har konstateret, at der er afholdt flyttesyn, hvor der er udarbejdet en fraflytningsrapport, som lejer har kvitteret for modtagelsen af

Formalia efter lejelovens § 98, stk. 3 og 4, er således opfyldt.

Nævnet bemærkede, at lejerne er forpligtet til at aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af almindeligt slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejernes vedligeholdelsespligt, jf. lejelovens § 98, stk. 1. Da lejerne har vedligeholdelsespligten, er lejerne endvidere forpligtet til at foretage vedligeholdelse af lejemålet, så ofte det er påkrævet, jf. lejelovens § 19, stk. 2, herunder af almindeligt slid og ælde.

Nævnet bemærkede, at det af fraflytningsrapporten fremgår, at lejer alene har kvitteret for modtagelsen af rapporten, men at lejer ikke med sin underskrift har tilkendegivet at være enig i, at de anførte istandsættelsesarbejder skulle udføres for lejers regning.

Nævnet bemærkede, at udlejer har fremlagt udtalelse fra håndværkerne, og at disse er indhentet den 1. september 2020. Nævnet bemærkede, at udlejer ikke har fremlagt yderligere dokumentation på, at istandsættelsesarbejderne har været påkrævet, herunder fx billedokumentation på lejemålets stand ved fraflytning, hvorfor nævnet kun i begrænset omfang tillagde håndværkerudtalelserne vægt.

Nævnet bemærkede herefter, at lejer har fremlagt enkelte billeder af lejemålet ved fraflytning, og nævnet fandt, at det ikke heraf fremgår, at istandsættelse af lejemålet har været påkrævet. Nævnet bemærkede imidlertid, at lejer har beboet lejemålet i halvandet år, hvorfor nævnet lagde til grund, at der må have været et vist slid på lejligheden.

Nævnet nedsatte på denne baggrund istandsættelsesudgifterne fra kr. 47.132,00 til kr. 20.000,00.
..."

Ankegrunde:

E-mail af 9. november 2020 fra lejers repræsentant:

Det for huslejenævnet anførte fastholdes, herunder at udlejer har

bevisbyrden for istandsættelseskrav.

Lejers repræsentant bemærker, at huslejenævnet i begrundelsen har anført, at lejer har beboet lejemålet i halvandet år, hvorfor nævnet lægger til grund, at der må have været et vist slid på lejligheden. Det er i kontrast til ankenævnets afgørelse af 7. marts 2019, hvor ankenævnet kom frem til, at en lejer der havde boet i lejemålet i 18 måneder ikke skulle hæfte for istandsættelse af lejemålet.

Ved kortere lejeperioder skal behovet for istandsættelse vurderes fra flade til flade. Det er udlejers risiko, at lejemålet særligt ved en kortere lejeperiode kan underlægges en konkret vurdering eksempelvis gennem optagelse af billeddokumentation.

På baggrund af sagens oplysninger, er det lejers opfattelse, at udlejer ikke har løftet beviset for det fremsatte krav, som skal bortfalde.

E-mail af 10. november 2020 fra udlejers repræsentant:

Udlejers repræsentant har anført, at indflytningsrapporten var uden anmærkninger. Ved fraflytningen deltog udlejer og en repræsentant fra malerfirmaet, [REDACTED].

Det bemærkes, at lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejer har ikke vedligeholdt lejemålet i lejeperioden.

Udlejer anfører, at den for huslejenævnet fremlagte fotodokumentation bedes fremlagt, da den ikke er sendt til udlejer. Udlejer anfører endvidere, at såfremt man ikke er enig i fraflytningsrapporten, skal man udlevere fotodokumentationen enten samtidig eller samme dag, eller dokumentere, at billederne er taget samme dag.

Huslejenævnet anmodes om at begrunde, hvordan man kommer frem til et beløb på 27.132 kr., idet huslejenævnet ikke har besigtiget lejemålet inden istandsættelse er foretaget. Udlejer henviser i den forbindelse til forvaltningslovens § 22.

Udlejers repræsentant anfører, at lejer var enig i, at de fraflytningsrapporten nævnte arbejder skulle udføres. De enkelte punkter blev gennemgået punkt for punkt med lejer i forbindelse med fraflytningssynet.

Lejer havde mulighed for at lade en repræsentant deltage ved fraflytningssynet. Lejer bør derfor ikke kunne påberåbe sig, at lejer ikke have forholdt sig til indholdet.

Lejer kunne ved fremsendelse af en orientingsskrivelse på engelsk af 20. september 2019 have gjort indsigelse.

Ved fraflytningssynet deltog udlejers repræsentant og en maler. Fraflytningsrapporten blev gennemgået punkt for punkt og lejer kunne have gjort indsigelse i den forbindelse.

Udlejers repræsentant anfører, at lejer ved indflytning overtog lejemålet med nyafslebne gulve. Udlejer sliber kun, hvis der er behov herfor.

Udlejers repræsentant anfører, at det fremgår af lejekontrakten, at det lejede er overtaget nymalet på alle malbare flader og ved fraflytning skal afleveres i samme stand som ved indflytning.

Derudover var der til kontrakten en vejledning vedrørende vedligeholdelsen af lejemålet.

Øvrige oplysninger i sagen:

E-mail af 30. november 2020 fra udlejers repræsentant:

Udlejers repræsentant gør opmærksom på, at indflytningsrapporten var uden bemærkninger indenfor fristen på 14 dage.

Det bemærkes til afgørelsen, at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, men har ikke vedligeholdt lejemålet. Det fremgår af lejelovens § 19, stk. 2, at: *"Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22."*

Udlejers repræsentant henviser til, at ankenævnets afgørelse af 7. marts 2019 omkring lejers pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning er indbragt boligretten og strider mod lejelovens bestemmelser om, at en lejer der har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt skal efterlade lejemålet i samme stand, som lejemålet er overtaget i.

Den omtalte afgørelse bør derfor ikke lægges til grund i nærværende sag, da der endnu ikke er faldet dom i retssagen.

Billeddokumentation er yderst subjektiv, hvorfor afgørelsen alene bør træffes på baggrund af besigtigelse eller udsagn fra udlejers egne håndværkere.

Ankenævnet har den 30. november 2020 bedt udlejer om at fremlægge billeddokumentation, hvis udlejer er i besiddelse heraf.

E-mail af 14. december 2020 fra udlejers repræsentant:

Det fastholdes, at indflytningsrapporten var uden bemærkninger indenfor fristen. Ved at sammenholde denne med fraflytningsrapporten kan det udledes, hvilke istandsættelsesarbejder, som udlejer har krav på at få dækket.

Udlejers repræsentant anfører, at lejer ikke i lejeperioden har vedligeholdt det lejede i det omfang, som lejers vedligeholdelsesforpligtelse kræver.

Udlejers repræsentant anfører, at den af lejer fremlagte billeddokumentation er sløret og af dårlig kvalitet, samt yderst subjektiv. Denne bør derfor ikke lægges til grund.

Udlejers repræsentant vedlægger egen billeddokumentation, der dokumenterer en nødvendig istandsættelse af gulv og vægge.

Udlejer bemærker, at den billeddokumentation der fremlægges er af

dårlig kvalitet og spørger, om udlejer kan fremsende den via post eller aflevere denne.

E-mail af 11. januar 2021 fra lejers repræsentant:

Lejer kan ikke genkende den af udlejer fremlagte billedokumentation. Det fremgår ikke af billederne, hvor og hvornår billederne er taget.

Det er påfaldende, at udlejer ikke har fremlagt billedokumentation ved huslejenævnets behandling af sagen. Det fremlagte billedmateriale står i skarp kontrast til den af udlejer udfærdigede fraflytningsrapport. Udlejer har i fraflytningsrapporten angivet, at lejemålet er afleveret i god stand.

På baggrund af ovenstående er det lejers opfattelse, at billederne ikke kan tillægges vægt i nævnets vurdering af sagen.

Brev af 29. december 2020 fra udlejers repræsentant modtaget af ankenævnet den 11. januar 2021:

Udlejer fremlægger billedmateriale fra lejligheden.

Det oplyses, at der på de enkelte fotos er angivet, hvilket rum billederne er taget i det omfang, at dette erindres.

E-mail af 26. januar 2021 fra udlejers repræsentant:

Udlejer anfører, at de to stuer og soveværelse har sildebensparket.

Det oplyses, at det mindste soveværelse har parketgulve. De 2 stuer og soveværelser har sildebensparket. Lejligheden er 133 m² og består af 2 stuer, en suite, 2 soveværelser, et bryggers samt spisekøkken, badeværelse samt en lang korridor opdelt i 2.

Til lejers repræsentants bemærkninger anføres, at billederne er fra lejers fraflytning. Udlejer har fremlagt den billedokumentation, der blev taget ved fraflytningssynet.

Det bemærkes, at i fraflytningsrapporten under pkt. 2.: indikerer god stand - men at vedligeholdelse kan være påkrævet. Det var det i dette tilfælde.

Udgiften til maling er rimelig lejemålets størrelse taget i betragtning. Såfremt lejer selv skulle have malet, ville udgiften være højere.

På fraflytningstidspunktet er fraflytningsrapporten gennemgået punkt for punkt med lejer på engelsk. Lejer havde ingen indsigelser på dette i forbindelse med gennemgangen. Der kan føres vidner herfor.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er overtaget nyistandsat, skal afleveres i samme stand, og nødvendige arbejder udføres ved udlejers foranstaltning efter lejers fraflytning og for lejers regning.

Sammen med lejekontrakten var vedlagt en vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejemålet. Lejer har derfor kendt til, hvorledes lejligheden skulle behandles.

Udlejer har vedlagt udtalelser fra udlejers maler, [REDACTED], hvoraf fremgår, at han deltog i gennemgange af lejemålet. Lejligheden blev

afleveret i ringe stand, vægge og træværk var udover almindelig slitage mange pletter og afskalning på træværk/døre/vinduer og vinduesplader.

Udlejer har vedlagt en udtalelse fra [REDACTED], at der var behov for afhøvelse/fuldslibning i stedet for letslibning af gulve grundet gulvenes beskaffenhed.

E-mail af 16. februar 2021 fra lejers repræsentant:

Det bestrides fortsat, at den af udlejer fremlagte billeddokumentation er optaget i lejemålet.

E-mail af 17. februar 2021 fra udlejers repræsentant:

Udlejers repræsentant oplyser, at de to stuer i lejemålet har sildebensparket. Det mindste af soveværelserne har plankegulve. Lejligheden består af 2 stuer en suite, 2 soveværelser, et bryggers samt spisekøkken, badeværelse samt en lang korridor opdelt i 2. Udlejer opgør det vægareal, der skal males i stue 1, til 50 m², mens arealet i stue 2 er 50 m², soveværelset har et vægareal på 45 m².

Gulvbehandlingen vedrører 89 m² sildeben.

Ankenævnet har den 18. februar 2021 bedt udlejers repræsentant om at fremlægge billedfilerne til de billeder, der er fremlagt, så ankenævnet kan konstatere, hvornår billederne er taget.

E-mail af 3. marts 2021 fra udlejers repræsentant:

Udlejers repræsentant henviser til en vedlagt e-mail af 26. februar 2021 fra [REDACTED], der bekræfter, at de fremlagte billeder relaterer sig til lejligheden.

De fremsendte fotos findes alene i papirform.

Da der ikke kan føres vidner for ankenævnet, har udlejers repræsentant efter bedste evne angivet hvilke rum, billederne vedrører.

Ellers ser udlejers repræsentant ikke anden udvej end at indbringe sagen for boligretten.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Lejemålet er begyndt den 26. februar 2018, og lejer er fraflyttet den 17. september 2019.

Indledningsvist har ankenævnet konstateret, at formalia efter lejelovens § 9 og § 98 er iagttaget.

Efter lejelovens § 98, stk. 1, hæfter lejer for istandsættelse i det omfang, dette er påkrævet.

Det påhviler udlejer at dokumentere, at dette er tilfældet.

Ankenævnets flertal på 3 af ankenævnets 5 medlemmer finder, at der ikke kan lægges afgørende vægt på det af udlejer fremlagte

billedmateriale, da dette ikke kan dateres og endvidere, trods forespørgsel fra huslejenævnet, først er fremlagt for ankenævnet. Flertallet finder ligeledes, at udsagn fra udlejers håndværkere alene kan tillægges begrænset vægt. At lejer har underskrevet fraflytningsrapporten, er ikke endegyldig dokumentation for, at der var et behov for istandsættelse.

På baggrund af ovenstående og de af huslejenævnet anførte grunde, finder ankenævnet, at det i fornødent omfang er dokumenteret, at der var behov for istandsættelse, men at det ikke er godtgjort, at det havde det omfang, som fremgår af udlejers fraflytningsopgør.

Flertallet finder derfor, at udlejers istandsættelseskrav skal nedsættes skønsmæssigt til 20.000 kr. under hensyn til lejeperiodens længde og lejemålets størrelse.

Ankenævnets mindretal på 2 af ankenævnets 5 medlemmer finder, at udlejer efter en samlet vurdering af de fremlagte billeder, udsagn fra udlejers håndværkere, lejeperiodens længde, lejemålets størrelse, samt istandsættelseskravet størrelse, har dokumenteret, at lejers brug har medført et istandsættelsesbehov, svarende til udlejers istandsættelseskrav.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Det betyder, at udlejers istandsættelseskrav nedsættes til 20.000 kr.

...”

Forklaringer

[REDACTED] har forklaret, at hun er direktør for [REDACTED]. Det er normalt hende, der afholder ind- og fraflytningssyn. Hun har holdt fraflytningssyn i denne sag. De bruger en blanket, der er udarbejdet af deres brancheforening, Ejendomsforeningen Danmark. I denne sag gik de lejligheden igennem, og hun har udfyldt fraflytningsrapporten, og der er foretaget fotodokumentation. Derefter gik hun sammen med lejer hen til vindueskarmen, og de gennemgik rapporten sammen. Hun oplyste, hvad der gav anledning til istandsættelse, og forklarede, hvorfor gulvene skulle laves. Lejeren kunne derefter stille spørgsmål til den graduering, der er givet i fraflytningsrapporten, og fik udleveret kopi af rapporten. Samtalen foregik på engelsk. De tager normalt billeder ved fraflytningssyn. Der er flere billeder end de billeder, der er fremlagt, men de øvrige billeder viste sig at være i dårlig stand, da de scannede billederne til ankenævnet. Lejeren havde ikke bemærkninger til kravet om istandsættelse. Hun forklarede også lejeren, at han skrev under på, at han havde modtaget fraflytningsrapporten. Hun havde også foretaget indflytningssynet med samme lejer. Hun modtog ikke i den forbindelse bemærkninger til i lejemålets stand.

De har en professionel relation til de håndværkere, der har udført arbejderne i lejligheden. De har brugt dem i en lang årrække og har tillid til, at de udfører ordentligt arbejde. De arbejder, der er oplyst i fakturaerne, er udført og betalt. Størrelsen af istandsættelsesudgiften er efter hendes erfaring ikke forskellig fra tilsvarende lejemål, der har været udlejet i tilsvarende periode.

Hun forklarede nærmere, at fotodokumentationen foretages på telefon, og billeder sendes til hende. Hun har lavet fraflytningssyn i 20 år. Hun administrerer 600 enheder. Hun kan lave fra ca. 2 til 20 fraflytningssyn om året. Hun står også for alle ombygninger og istandsættelser i lejemålene.

█ har forklaret, at han er gulvmand og har haft et gulvfirma i 20 år. Han har udført arbejde for █ gennem mange år. Han besigtiger typisk lejemålet en uges tid før, arbejdet skal udføres. Han opfattede ikke gulvene som hærgede eller maltrakterede, men der havde været lyspåvirkning udefra, som gjorde, at lakken skulle slibes væk. Trykmærker kan godt udbedres. Der er typisk også slid i døråbninger. Man kunne ikke nøjes med en let-slibning, men skulle ned i selve træet. Det ville være en bedre forretning for ham og udlejeren, hvis man kunne nøjes med en let-slibning. De anvender en pris pr. m². Her er lejemålets areal opgivet til 133 m², men der går noget fra.

Han fakturerer ca. 25-28 opgaver om måneden.

Forevist fotos af lejemålet, der er taget af lejeren, forklarede han, at han ikke kunne huske, hvor nuanceforskellene i gulvene var. Der er anvendt en hvidpigmenteret lak, og det er ikke gule gulve, selv om man kan få det indtryk fra billederne. Han afhøvede både fyrretræsgulve og sildebensparketgulve i lejligheden.

Af dommeren forevist fakturanummer 13541 af 25. oktober 2019 forklarede han, at han på fakturaen kunne se, at det kun var sildebensparketgulvene, som han afhøvede. Det var han sikker på, fordi prisen pr m² for afhøvling af fyrretræsgulve og sildebensparketgulve var forskellig.

█ har forklaret, at han aktuelt bor i Baton Rouge i delstaten Louisiana, USA.

Da han flyttede ind i lejemålet, var lejemålets stand ret god. Den var ikke perfekt. Der var nogle få steder, hvor det var lidt støvet og snavset, og han bemærkede nogle få ting, der var ødelagt, herunder at der manglede maling ved komfuret og ved nogle af køkkendetaljerne.

Han boede i lejemålet i ca. 1½ år. Da han fraflyttede, så lejemålet bedre ud, end da han flyttede ind. Han brugte meget tid på at holde lejemålet rent. Han ville være sikker på, at stedet blev godkendt af udlejer ved fraflytning.

Han har taget de 12 billeder af lejemålet, som er fremlagt som bilag A. De viser den lejlighed, som han lejede. Billederne blev taget omkring den dag, han flyttede ud.

Forevist de fotos, der af [REDACTED] er fremlagt i bilag 6, forklarede han, at han ikke genkendte de skader, der fremgår af de billeder. Da han fraflyttede lejemålet, var der ikke sådanne skader i lejemålet.

Da han flyttede ind, sagde han til udlejer, at lejemålet ikke var perfekt, og han mente også, at nogle af de ting, som han påpegede, var anført i indflytningsrapporten. Han har ikke foretaget slibning eller lakering af gulvene. Han har kun udført rengøring. Han har ikke malet i lejligheden, mens han boede der. Han har kun udført normal rengøring.

[REDACTED] har forklaret, at han er malermester i [REDACTED]. Han har været malermester for [REDACTED] siden 2014. Han deltog i fraflytningssynet. Det gør han altid. Han deltager også i indflytnings-syn, og det har han også gjort i denne sag. Dengang var lejligheden helt i orden. De maler altid efter fraflytning, så lejligheden er klar til den nye lejer. Han er bare med ved synene af lejlighederne for at se, at alt er i orden. Hvis en lejer ved indflytningssynet har nogle bemærkninger, laver de det med det samme. Ved fraflytningssynet deltog han for så vidt angår malerarbejde. Lejlighedens stand var som fraflytningsrapporten siger. Alle vægge og flader skulle males på grund af huller og skrammer. Hvis det havde været i en stand, der var markeret som "3", ville regningen for malerarbejdet have været 3-4 gange højere. Fraflytningssynet foregik på engelsk. [REDACTED] går først igennem lejligheden og noterer sammen med vidnet i fraflytningsrapporten og fremlægger derefter rapporten for lejer og gennemgår den. Han huskede ikke, om lejeren i denne sag havde haft bemærkninger ved indflytningen. Der plejer næsten aldrig at være noget. Han kunne ikke huske, om lejeren havde bemærkninger til fraflytningsrapporten.

Han maler ca. 30-40 lejemål i løbet af et år. I denne sag er der ikke malet lofter. Det er kun stukken, der er malet. Om loftet skal males, afhænger af, om der er skader i lofter. Det kan være nødvendigt at male loft i køkkenerne.

Forevist de af [REDACTED] fremlagte fotos af lejemålet, forklarede han, at man altid vil male fladerne én gang, fordi der vil altid være nuanceforskelle eller skrammer. Han huskede, at lejligheden havde mange skrammer, herunder i tapetet.

Forevist de af [REDACTED] fremlagt billeder af lejemålet, forklarede han, at skaden på tapetet ville isoleret set være en stand 3, men hvis det ikke er alle vægge, der er blevet beskadiget, så kan det samlet være vurderet til en 2'er.

Forevist de af [REDACTED] fremlagte fotos, foto nr. 3, forklarede han, at billedet er sløret. Man kan ikke engang se, om der er sorte fingre. Man kan ikke se noget på bagvæggen. Han henviste endvidere til, at der kun er blevet malet en gang.

Forevist de to billeder, hvor man kan se vindues-pladerne, forklarede han, at en vindues-plade altid skal males, for der vil altid være sat mærker på pladen, hvis man har sat noget på den. Man kan altid se brugsmærker på vindues-plader.

Vidnet forklarede nærmere, at det man ser på de foreviste billeder, som er fremlagt af [REDACTED] ikke er ikke identisk med dét, han så ved fraflytningssynet. Han kan genkende standen. Han har selvfølgelig set det, man kan se på de tre billeder, der er fremlagt af [REDACTED].

Parternes synspunkter

Parternes synspunkter er i fortegnelsen gengivet sådan:

"...

[REDACTED] har til støtte for sin påstand anført

- at formalia efter lejelovens § 98 er opfyldt,
- at lejemålets stand ved sagsøgtes fraflytning har nødvendiggjort de udførte istandsættelsesarbejder, herunder slibning og afkalkning, hvilket skyldes sagsøgtes misligholdelse, hvorfor sagsøgte skal afholde udgiften hertil,
- at lejer har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse og dermed skal sagsøgte afholde udgifter til maling af lejemålet,
- at det er korrekt, at der i fraflytningsrapporten alle steder fremgår et 2-tal, men hvis man læser nærmere om, hvad der ligger i et 2-tal (god stand - vedligeholdelse kan være påkrævet), så fremgår det, at der kan forekomme få huller, svage nuanceforskelle samt enkelte ridser og pletter,
- at fraflytningsrapporten er udfyldt i overensstemmelse med retningslinjerne herfor,

- at det efter fraflytningssynet har vist sig, at gulvenes tilstand var dårligere end først antaget, og sagsøger har derfor efterfølgende fremsendt en flytteopgørelse, hvoraf sagsøgte kan se arbejderne omfang og pris,
- at de opkrævede beløb på arbejder stemmer godt overens med et lejemål, der er i god stand, men hvor der grundet diverse små ridser og nuanceforskelle alligevel skal males og ske behandling af gulve. Havde lejemålet haft en dårligere stand, havde fraflytningskravet tilsvarende været markant højere.
- at maler og gulvsliber ikke har nogen interesse i at afgive urigtige erklæringer, da sagsøger har betalt de krævede beløb uanset, om sagsøgte efter rettens afgørelse kommer til at betale, hvorfor sagsøger mener, at udtalelserne kan lægges til grund,
- at sagsøger fastholder, at de fremlagte billeder, bilag 6, er taget i forbindelse med fraflytningssynet og at disse dokumenterer ridser og pletter, som omfattet af det angivne i fraflytningsrapporten, men det er sagsøgers synspunkt,
- at ridser og nuanceforskelle ofte ikke kan ses på billeder, der er taget på den meget overordnede måde, som sagsøgtes billeder er taget på, hvorfor billederne ikke kan tillægges nogen nævneværdig bevisværdi,
- at ensidigt indhentede erklæringer kan fremlægges for retten i det omfang,
- at erklæringen har indgået i huslejenævnets sagsbehandling, som grundlag for den forvaltningsretlige afgørelse, som træffes,
- at det er sædvane, at arbejder efter lejers fraflytning gennemføres med det samme og ikke afventer huslejenævn eller retternes afgørelser, da dette kan medføre store økonomiske tab for enhver udlejer,
- at tvisten i fraflytningssager oftest opstår, efter arbejderne er udført, da det først er der, at udlejer modtager endelige fakturaer for de udførte arbejder, og dermed først da, at udlejer kan lave en endelig flytteopgørelse,

- at gulvmand [REDACTED] i sin udtalelse har forklaret, at de i pkt. 2 nævnte nuanceforskelle, ridser og pletter i gulvene alene kunne udbedres ved fuldslibning, og
- at fraflytningsrapporten er udformet, så en udlejer kan udfylde den flade for flade, men der er intet krav i loven om, at udlejer skal sikre billeddokumentation, og
- at sagsøger i denne sag har sikret dokumentation for de mest omfattende mangler i lejemålet.

[REDACTED] har til støtte for sin påstand anført

- at sagsøger ikke har specificeret i sin fraflytningsrapport, hvilke konkrete arbejder, som er nødvendige for en istandsættelse,
- at sagsøgte ved sin underskrift alene har kvitteret for fraflytningsrapportens modtagelse, men ikke erklæret sig enig i rapportens indhold,
- at idet sagsøger ikke på en klar og utvetydig måde har oplyst, hvilke istandsættelseskrav, som sagsøger påtænker at rejse krav om i fraflytningsrapporten, så har sagsøger ikke reklameret behørigt inden for de angivne frister, jf. vejledning 2015-10-21 nr. 10936,
- at sagsøger ikke har dokumenteret, at lejemålet fremstod i en sådan stand, at sagsøgte var pligtig til at vedligeholde lejemålet på fraflytningstidspunktet,
- at sagsøgte alene er pligtig til at forestå vedligeholdelse, såfremt vedligeholdelse er nødvendig for at bringe lejemålet i kontraktmæssig stand, og at det er sagsøger, der har bevisbyrden herfor,
- at sagsøgte bestrider, at de af sagsøger fremlagte billeder viser lejemålets stand på fraflytningstidspunktet, da disse billeder først blev fremlagt under ankenævnets behandling af sagen til trods for huslejenævnets opfordring om fremlæggelse, og sagsøgte henviser til bilag A, som viser lejemålets stand på fraflytningstidspunktet,
- at retten på baggrund af ovennævnte skal se bort fra sagsøgers billedmateriale,
- at sagsøger har indhentet ensidige udtalelser fra maler og gulvsliber den 1. september 2020, hvilket er efter sagens indbringelse for hus-

lejenævnet og 1 år efter, at fraflytningssynet blev gennemført, og udtalelserne står i skarp kontrast til det, som sagsøger har angivet i fraflytningsrapporten,

- at det ikke kan afvises, at de håndværkere, der har afgivet udtalelserne, kan have en egen interesse i at fremstille lejemålet i en stand, der berettiger den omhandlede fakturering, og retten skal derfor se bort fra de pågældende udtalelser
- at idet sagsøger har istandsat lejemålet, er sagsøgte afskåret fra, at der kan ske syn og skøn og dermed dokumentere, at lejemålet er afleveret i kontraktmæssig stand,
- at når tvisten i fraflytningssager først opstår, efter at arbejderne er udført, bør det være naturligt, at en professionel udlejer sikrer dokumentation for, at det udførte arbejde, som opkræves af lejer, var nødvendigt på fraflytningstidspunktet,
- at ovennævnte er da også almindelig praksis for professionelle udlejere og administrationselskaber, som under fraflytningssynet optager fuldstændig billedokumentation af lejemålets enkelte flader,
- at fraflytningsrapporten ikke er dokumentation for det fremsatte krav,
- at fraflytningsrapporten er en reklamation over mangler ved lejeforholdets ophør,
- at fraflytningsrapporten er ensidigt udarbejdet af sagsøger og ikke tjener som dokumentation for andet end, at sagsøger har vurderet, at lejemålet var i god stand på fraflytningstidspunktet,
- at det påhviler sagsøger at dokumentere, at lejemålet på fraflytningstidspunktet blev afleveret med sådanne mangler, at vedligeholdelse var nødvendig, hvilket sagsøger ikke har gjort i nærværende sag,
- at sagsøgte derimod har fremlagt billedokumentation, som ubestridt er taget i lejligheden, og at det ikke kan lægges sagsøgte til last, at denne ikke har taget nærbilleder af de enkelte flader, når der ikke var mangler, der gav anledning hertil,
- at lejeforholdets periode på mindre end 2 år tilsiger ligeledes, at slidet på lejemålet har været marginalt, og at der ikke var behov for istandsættelse på fraflytningstidspunktet, og

at når sagsøger påstår, at de udførte arbejder svarer til det, som kan forventes ved istandsættelse af et lejemål i god stand, står det i kontrast til de fremlagte erklæringer fra håndværkerne, ligesom sagsøger senere anfører

at det efter fraflytningssynet og udfyldelsen af fraflytningsrapporten viste sig, at gulvenes tilstand var dårligere end antaget under fraflytningssynet.

Vedrørende den selvstændige påstand har sagsøgte gjort gældende,

at sagsøger uberettiget har foretaget modregning af det opgjorte fraflytningskrav i sagsøgtes depositum og for meget betalt varme, og

at sagsøgte har krav på renter fra sagens indbringelse for huslejenævnet den 8. marts 2020, jf. rentelovens § 3, stk. 4.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at den indvendige vedligeholdelse af lejemålet i henhold til lejekontraktens § 8 påhvilede [REDACTED]

Det fremgår af den af [REDACTED] udarbejdede fraflytningsrapport, at man har gennemgået lejlighedens entré, køkken, rum 1, rum 2, rum 3 og rum 4. Den anvendte blanket er udformet således, at der ud for hvert lokale er mulighed for med et tal fra 1-3 at angive vedligeholdelsesstanden og ved angivelse af "J" for ja eller "N" for nej, om der er mulighed for, at lejeren skal afholde udgifter hertil.

Retten finder, at fraflytningsrapporten efter sin udformning opfylder kravet til udarbejdelse af fraflytningsrapport og kan danne grundlag for at kræve udgifter til istandsættelse betalt, i det omfang det må anses for bevist, at kravet på istandsættelse er berettiget.

Vedrørende de udfyldte oplysninger i fraflytningsrapporten lægger retten følgende til grund:

For så vidt angår entré, køkken, rum 2, rum 3 og rum 4 er noteret vedrørende vægge og gulve, at standen er "2". Det fremgår af blanketten, at karakteren "2"

betyder: *"God stand – vedligehold kan være påkrævet"*, og det er uddybende anført *"Vægge, lofter, træværk og jern er med sammenhængende flader. Der kan forekomme få huller, svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. Gulve med sammenhængende flader, der kan have svage nuanceforskelle og ridser og/eller enkelte pletter"*. Der er endvidere noteret "J" vedrørende udbedring. For så vidt angår rum 1, bad og toilet er disse rubrikker ikke udfyldt.

Endvidere er der for så vidt angår entré, køkken, rum 1, rum 2, rum 3 og rum 4 noteret vedrørende døre og træværk, at standen er "2" og "J" vedrørende udbedring.

For så vidt angår rum 1 og rum 2 er der vedrørende vinduer og vinduesplade noteret, at standen er "2" og "J" vedrørende udbedring.

For så vidt angår rum 3 og 4 er der vedrørende forsatsvinduer og vinduesplade noteret, at tilstanden er "2" og "J" til, at det skal udbedres.

I bemærkningsfeltet er alene anført *"afkalkning af blandingsbatterier på badeværelse samt toilet"*, og det fremgår således ikke, hvem der skal afholde udgiften hertil.

Retten finder, at vidnet [REDACTED] forklaring om lejlighedens stand og hans udtalelse af 1. september 2020, hvor han oplyste, "at lejligheden blev afleveret i ringe stand, vægge og træværk var ud over almindelig slitage, mange pletter på vægge og afskalninger på træværk/døre/vinduer og vinduesplader", ikke stemmer overens med de oplysninger, der kan udledes af fraflytningsrapporten, og retten finder, at der ikke kan lægges afgørende vægt på [REDACTED] udtalelser.

Ved vurderingen af betydningen af de af [REDACTED] fremlagt fotos lægger retten vægt på, at huslejenævnet anmodede udlejer om at fremlægge eventuelle fotos af det fraflyttede lejemål, hvilket udlejer afstod fra. Udlejer fremlagde imidlertid under huslejeankenævnets behandling af sagen tre fotos, der ikke er daterede, og som viser navnlig en skade på en væg, der ikke stemmer overens med, at man i fraflytningsrapporten ved alle vægge har anført karakteren "2".

På denne baggrund, og da [REDACTED] har bestridt, at billederne viser lejemålets tilstand ved hans fraflytning, finder retten, at der ikke kan lægges afgørende vægt på dette billedmateriale.

Retten finder, at vidnet [REDACTED] forklaring om behovet for gulvstandsættelse var behæftet med usikkerhed, idet han begrundede, hvorfor det var nødvendigt at behandle fyrretræsgulvet, men senere medgav, at det alene var sildebensparketgulvene, der var blevet behandlet.

På denne baggrund, og da det i fraflytningsrapporten ikke er anført, at gulvene var slidte/brugt, men alene at de var i god stand, hvor vedligeholdelse kan være påkrævet, finder retten, at der ikke er ført bevis for, at gulvene ved [REDACTED] [REDACTED] fraflytning af lejemålet var i en så dårlig stand, at det var nødvendigt at foretage en fuldslibning. Retten har i den forbindelse tillige lagt vægt på, at lejeperioden var 1½ år, og at der ikke foreligger oplysninger om, at brugen af lejemålet har været usædvanlig.

På baggrund af den udfyldte fraflytningsrapport finder retten det bevist, at der i et vist omfang er behov for vedligeholdelse af vægge, lofter og træværk, som følge af at "der kan forekomme få huller, svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter". Ligeledes findes det bevist, at der i et vist omfang er behov for vedligeholdelse af gulve som følge af, at gulvene "kan have svage nuanceforskelle og ridser og/eller enkelte pletter". På denne baggrund, og da [REDACTED] [REDACTED] har boet i lejligheden i 1½ år, finder retten, således som sagen er forelagt, at der alene er grundlag for at tilkende et mindre beløb til de vedligeholdelsesarbejder, hvis nødvendighed kan anses for godtgjort ved de nævnte oplysninger. Retten finder derfor ikke grundlag for at ændre det af huslejenævnet og ankenævnets flertal skønnede beløb på 20.000 kr.

Retten finder efter sagens værdi, forløb og udfald, at hver part skal bære egne omkostninger.

THI KENDES FOR RET:

[REDACTED] skal anerkende et istandsættelseskrav på 20.000,00 kr.

[REDACTED] skal til [REDACTED] betale 27.515,25 kr. med procesrente fra den 8. marts 2020.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 12-09-2023 kl. 13:02

Modtagere: Advokat Jens Bygum Knudsen, Boligdommer Ramin Salek,
Sagsøger [REDACTED] Advokat (H) Susanne
Andréa Roug, Sagsøgte [REDACTED], Boligdommer Ulrik Due
Madsen