



**KØBENHAVNS
BYRET
DOM**

afsagt den 11. juli 2023

Sag BS-3764/2022-KBH

Sagsøger 1

(advokat Steen Moesgaard)

og

Sagsøger 2

(advokat Steen Moesgaard)

mod

Sagsøgte 1

(advokat Christina Aagaard)

og

Sagsøgte 2

(advokat Christina Aagaard)

og

Sagsøgte 3

(advokat Dennis Asanovski)

og

Sagsøgte 4

(advokat Dennis Asanovski)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 31. januar 2022. Sagen angår parternes tvist om et fraflytningskrav vedrørende lejemålet Adresse, i Køben-havn.

Sagsøgerne, Sagsøger 1 og Sagsøger 2, har nedlagt følgende påstand:

”De sagsøgte tilpligtes in solidum at betale sagsøgerne kr. 90.000.

Kravet forrentes med gældende procesrente fra 1. oktober 2020 til beta-ling sker.”

De Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 har nedlagt føl-gende påstande:

”Over for sagsøgers påstand nedlægges:

Frifindelse

Selvstændig påstand over for sagsøgte 2:

I det indbyrdes forhold, skal sagsøgte 2 friholde sagsøgte 1 for ethvert krav som sagsøgte 1 måtte blive tilpligtet at betale til sagsøger inkl. ren-ter og sagsomkostninger.”

De Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 har nedlagt føl-gende på-stande:

”Frifindelse.

...

... frifindelse for den friholdespåstand, som er fremsat af Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2”

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

Oplysningerne i sagen

Af afgørelse af 3. januar 2022 fra Ankenævnet for Huslejenævnene (bilag 1) fremgår:

”...

Adresse, 2100 København Ø

Fraflytningskrav

2. huslejenævns afgørelse af 4. juni 2021 (2020-0845775 /HGS)

...

Ved mail af 2. juni 2021 har lejerne, Sagsøger 2 og Sagsøger 1, ind-bragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Udlejerne, Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4, v/ Dennis Asa-novski fra Virksomhed I/S har indbragt sagen for huslejenævnet. Sagen er behandlet efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4.

Der er tale om en udlejet ejerlejlighed på 151 m² i en ejendom opført i 1895.

Ankenævnets afgørelse

Ankenævnet har besluttet, at der består det nødvendige procesfælles-skab mellem lejerne på for ankenævnet og for huslejenævnet.

Ankenævnet har besluttet at nedsætte udgiften til låse og nøgler fra 14.625,00 kr. inkl. moms. til 1.500 kr. inkl. moms.

Ankenævnet har besluttet at fastsætte lejernes hæftelse for maling af vægge og lofter til 40.000,00 kr. inkl. moms.

Ankenævnet har besluttet at fastsætte lejernes hæftelse for maling af træværk til 15.000,00 kr. inkl. moms.

Ankenævnet har besluttet, at lejer ikke hæfter for en "baldakin". Lejerne hæfter i stedet for udskiftning af et skab og en røkkasse.

Ankenævnet har besluttet at nedsætte lejernes hæftelse for tømrerarbejder vedrørende skab og røkkasse fra 57.875,00 kr. inkl. moms. til 31.250 kr. inkl. moms.

Ankenævnet har besluttet at fastsætte lejernes hæftelse for udskiftning af gulvtæpper til 2.500,00 kr. inkl. moms.

Ankenævnet har besluttet at fastsætte lejernes hæftelse for rengøring til 18.750,00 kr. inkl. moms.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

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

Tilbagebetaling af eventuelt for skyldigt depositum senere end den 1. marts 2022 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

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

Tillægsgebyr:

Ankenævnet har besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse vedrørende tillægsgebyr.

Dette betyder, at udlejer ikke skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

Huslejenævnets afgørelse:

” Ved e-mail af 30. oktober 2020 har advokat Dennis Asanovski fra Virksomhed I/S på vegne af udlejerne bedt huslejenævnet om at tage stilling til, i hvilket omfang lejerne har pligt til at istandsætte lejemålet efter fraflytning.

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

Lejerne, Sagsøger 2 og Sagsøger 1, er hørt i sagen

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

Afgørelse

På baggrund af ovenstående har huslejenævnet besluttet at nedsætte udlejers istandsættelseskrav fra 246.875,00 kr. til 148.750,00 kr.

Nævnet har afvist at træffe afgørelse om spørgsmålet om lejerreduktion på grund af køb af køleskab og mikroovn.

Nævnet har besluttet, at lejerne ikke skal tilbagebetale udlejer lejerreduktion for istandsættelse af vinduer.

Nævnet har afvist at træffe afgørelse om spørgsmålet om erstatning i forbindelse med tyveri og hærværk.

Nævnet har besluttet, at udlejer retmæssigt har opkrævet aconto under lejeperioden.

Nævnet har besluttet, at der i udlejers krav skal modregnes 3.742,50 kr. i tilbagebetaling af forbrug.

Nævnet har herudover besluttet, at udlejer retmæssigt, kan lave tilbagehold i depositum til forbrug, indtil regnskaberne 1. februar 2020-31. januar 2021 foreligger

Lejer har betalt 37.580,00 kr. i depositum. Lejer hæfter på baggrund af nævnets afgørelser med:

<i>Istandsættelsesomkostninger Kr:</i>	<i>148.750,00</i>
<i>Tilbagehold for forbrug 2020 Kr:</i>	<i>3.000,00</i>
<i><u>Tilbagebetaling i forbrug</u></i>	<i><u>Kr. -3.742,50</u></i>
<i>I alt</i>	<i>Kr. 148.007,50</i>

Udlejer har deponeret et forligsbeløb på 186.000,00, hvor udlejer skulle fratække istandsættelsesomkostningerne, og udbetale det resterende beløb til le-

jerne. Med fradrag af beløbene på 4.498 kr. og 55.000 kr., som nævnet har af-vist at tage stilling til, har udlejer således pligt til at betale restdeponering på 16.074,50 kr.

Udlejer har således pligt til at betale restdeponering på 16.074,50 kr.

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

Tilbagebetaling af deponeringen senere end den 1. august 2021 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Det bemærkes, at der kan være grundlag for at pålægge proces-rente efter rentelovens bestemmelser herom. Huslejenævnet kan ikke være behjælpelig med eventuel beregning af renter og opkrævning af depositum.

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

./ Udlejer har pligt til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 107a, jf. vedlagte bilag.

Baggrund

Lejemålet er beliggende i en ejendom fra 1885.

Bruttoetagearealet udgør ifølge BRR-meddelelsen 151 m².

Ifølge lejekontraktens § 2 er lejeforholdet begyndt den 28. september 2017.

Udlejerne udlejede på fraflytningstidspunktet ikke andre lejemål end det omtvistede.

Ved lejemålets begyndelse har lejerne betalt 58.500 kr. i depositum svarende til 3 måneders husleje. Depositummet udgjorde ifølge lejekontrakten 58.500 kr. svarende til 3 måneders leje, men blev efter en nedsættelse af huslejen, nedjusteret til 37.580 kr. Der er ikke betalt forudbetalt leje.

Udlejers repræsentant har oplyst, at den seneste retssag mellem parterne blev afsluttet med følgende retsforlig:

Parterne forliger sagen således, at lejerne skal fraflytte lejemålet beliggende Adresse, 2100 København Ø, fredag den 9. oktober 2020, kl. 12.00, hvor lejemålet tilbageleveres og samtlige nøgler udleveres til udlejerne eller dennes repræsentant. I forbindelse med denne tilbagelevering og ved par-ternes, eventuelt deres advokaters og Housing Denmarks deltagelse gennemføres fraflytningssyn i henhold til lejeloven med mulighed for at rejse fraflyt-nings-og/eller erstatningskrav. Der udarbejdes i den forbindelse en fraflyt-ningsrapport. Inden den 9. oktober 2020 afholdes der mellem parterne efter nærmere aftale mellem disse forflyttesyn. Når lejemålet er tilbageleveret og nøglerne udleveret, har lejerne ingen rettigheder over lejemålet.

Når forliget er tilført til retsbogen eller senest den 8. oktober 2020 betaler udlejer 186.000 kr. til Advokats klientkonto.

Fraflytnings- og/eller erstatningskrav opgøres som i fraflytningsrapport, jf. ovenstående, evt. efter indhentelse af tilbud på istandsættelsesarbejder, hvorefter dette beløb forbliver på advokatens konto, indtil parterne har fundet en løsning vedrørende dette/disse krav, hvorefter dette resterende beløb og depositummet fordeles mellem parterne i henhold til denne løsning. Den del af de 186.000 kr., der overstiger det opgjorte fraflytnings- og erstatningskrav, udbetales straks efter opgørelsen af fraflytningskravet og efter indhentelse af samtykke fra udlejer til lejerne.

Den indvendige vedligeholdelse har efter lejekontraktens § 8 påhvilet lejerne.

Der blev afholdt indflytningssyn den 28. september 2017. Det fremgår af indflytningsrapporten at:

- *Lejemålets vægge, lofter, paneler og døre fremstod nymalet. Dog fremgår det, at døren i køkkenet hang, hvorfor den ikke kunne lukke.*
- *Lejemålets gulve fremstod med normal slid og ælde. Der var således ridser, revner, mærker og (maler)pletter i gulvet i lejemålet. Mellemgangen ved entreens gulv fremstod med pletter på gulvtæppet.*
- *Gulvet i det store badeværelse samt det lille toilet fremstod ligeledes med normal slid og ælde. 3 fliser var knækket i det store badeværelse, og gulvet i det lille badeværelse havde slagmærker og malerpletter.*
- *Badeværelsets skabe, spejl, badekar og brusekabine fremstod med normal slid og ælde. Det er noteret, at der ingen kalk var i brusekabinen. Badeværelsets bordplade fremstod med normal slid og ælde, og havde således: "Mærker + kalkmærker ved vask + slagmærker" . 1 knage manglede desuden.*
- *Opvaskemaskine, vaskemaskine, køleskab, fryser samt komfur fremstod med normal slid og ælde. Det samme med emhætten. Denne var dog ikke rengjort.*
- *Køkkenets bordplade fremstod med normal slid og ælde. Der var således mærker, ridser samt kalkmærker ved køkkenvasken. Køkkenvasken fremstod med slid og ælde. Køkkenskabene fremstod med normal slid og ælde, og der var "Få slagmærker + ridser" .*
- *Vinduerne fremstod med normal slid og ælde i dagligstuen, masterbedroom samt rum ved siden af masterbedroom. Vinduerenes tilstand i køkkenet er ikke berørt i indflytningsrapporten. Vindueskarmene i rum ved siden af køkken, masterbedroom, rum ved siden af masterbedroom samt dagligstuen fremstod nymalet.*
- *Belysning er anført som normal slid og ælde. For så vidt angår det lille toilet er det anført, at "Lamper hænger ned fra loftet + 1 lyser ikke" . Det er anført, at en lampe i det store badeværelse ikke lyser.*
- *Lejemålet blev afleveret professionelt rengjort, dog med mangler. Vinduerne var pudset indvendigt.*

Lejerne har signeret indflytningsrapporten.

Udlejerne har ligeledes fremsendt billeder til huslejenævnet, som skulle være fra indflytningstidspunktet.

Den 9. oktober 2020 blev der afholdt fraflytningssyn, hvor Housing Denmark udarbejdede fraflytningsrapporten. Det var alene lejer, Sagsøger 1, som deltog i fraflytningssynet. Lejer, Sagsøger 1, ønskede ikke at underskrive fraflyt-

ningsrapporten. Fraflytningsrapporten blev samme dag fremsendt til lejernes daværende Advokat fra Aumento Advokatfirma. Det kan ligeledes læses af udlejernes advokats e-mail af 9. oktober 2020, at der blev udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten til den fremmødte lejer, Sagsøger 1.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at:

- Væggene, lofter, paneler samt døre kræver udbedring af lejerne, idet de er behæftet med mærker, ujævne fyldninger, hakker, ridser, farveforskel, manglende fjernelse af skruer, søm, kroge. Nogle af væggene er malet i henholdsvis grøn og rød. Derudover er skabe afmonteret og rørkasser fjernet i entreen/gangen. Panelerne er noteret som fjernet i entreen/gangen. Derudover er det anført, at der mangler nogle dørhåndtag.
- Gulvtæppet i entreen/gangen er fjernet af lejerne.
- I kommentarfeltet i forhold til køkkenet generelt er noteret: "Der skulle være købt et nyt køleskab for 1 måned siden. I lejemål stod et brugt ældre køleskab".
- I kommentarfeltet i forhold til rum ved siden af køkken er noteret: "Rørskjuler afmonteret i hjørne".
- I forhold til badeværelset og det lille toilet er anført, at der er kalk.
- For så vidt angår lyset i lejemålet er anført, at der er anmærkninger vedrørende badeværelset, og at "Lampe hænger løst ved væg, dæksel mangler..." . Derudover mangler der en lampe i entreen/gangen.
- Tilstanden på vaskemaskinen er noteret som i god stand. I kommentarfeltet er noteret: "Beskidt i lister, kalk på glas".
- I forhold til rengøringen af lejligheden generelt fremgår, at dette ikke er udført af professionelle, og vinduerne ikke er pudset indvendigt.
- Det fremgår, at tilstanden på vinduerne i 1 stue ved gang, lille værelse mellem rum (2 rum), sidste store værelse samt lang mellem gang fremstod med normal slid og ælde.
- Lejemålets vindueskarme er det anført, at der i følgende rum/værelser skal ske udbedring for lejernes regning: entre+gang, lille værelse imellem rum (2 rum), sidste store værelse og lang mellem gang. Dette på baggrund af streger og mærker.

Udlejernes advokat har ved brev af 22. oktober 2020 i flytteopgørelsen vedrørende istandsættelses- og erstatningskravet opgjort kravet således:

Istandsættelse, jf. overslag fra totalentreprenør	241.375,00 kr.
Nyt gulvtæppe på repos	
2.500,00 kr.	
Ny kælderdoor	3.000,00 kr.
Tilbagebetaling af lejereduktion for påståede køb af køleskab og mikroovn	4.498,00 kr.
Tilbagebetaling af lejereduktion for påstået vinduesistandsættelse	8.199,00 kr.
Erstatning for tyveri af eller hærværk på udlejernes ejendele	55.000,00 kr.
Tilbagehold for forbrug 2020	3.000,00 kr.
Depositum	-37.580,00 kr.
Deponeret forligsbeløb	-186.000,00 kr.
Istandsættelses- og erstatningskrav	93.992,00 kr.

Udlejernes krav udgør således 317.572,00 kr.

Udlejerne har fremlagt tilbud på arbejdernes udførelse som dokumentation for størrelsen af udgiften.

Låse og nøgler – 14.625,00 kr.:

Udlejerne har gjort krav gældende i forhold til nyt nøglesystem for ejendom-men samt omlægning af 3 cylinder og nøgler, hvilket beløber sig i henholdsvis 13.125,00 kr. og 1.500,00 kr. inkl. moms, jf. tilbud fremlagt som bilag 7. Sam-let udgør kravet således 14.625,00 kr. inkl. moms.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejerne alene har afleveret 2 ud af 9 nøgler. Henholdsvis lejerne og udlejerne har dog i deres breve til nævnet an-ført, at det blev aftalt, at lejerne skulle aflevere de resterende nøgler senere på dagen den 9. oktober 2020 på udlejernes advokats kontor.

Udlejerne har i sin indbringelse gjort gældende, at til trods for at det blev af-talt, at lejerne skulle aflevere de resterende nøgler på udlejernes advokats kon-tor, har lejerne fortsat ikke afleveret alle nøgler til lejemålet samt ejendommen, hvor lejemålet er beliggende.

Lejerne har i bemærkninger af 22. november 2020 anført herom, at det er for-kert, at kun én systemnøgle er tilbageleveret. Lejerne oplyser, at der har været kopieret nøgler, som ikke har kode på sig, hvilket fejlagtigt har fået udlejerne til at tro, at kun én nøgle er tilbageleveret. Lejerne oplyser i forlængelse heraf, at dette skyldes, at ejendommens låse ikke længere er kodebeskyttet og derfor frit kan kopieres til almindelige nøgler uden nogen for godkendelse eller registre-ring. Lejerne gør gældende, at samtlige nøgler er tilbageleveret til udlejerne.

Udlejernes advokat har i bemærkninger af 16. december 2020 anført, at efter af-tale afleverede lejer, Sagsøger 1, de resterende nøgler, og at konvolutten indeholdte fire nøgler (bilag I3), hvoraf tre af nøglerne er til døre. Det gøres på den baggrund gældende, at lejerne fortsat mangler at aflevere fem nøgler. Udlejer-nes advokat oplyser endvidere, at lejer, Sagsøger 1, efter fraflytningen er set i ejendommen, hvorfor det gøres gældende, at samtlige nøgler ikke er tilbageleve-ret til udlejerne. På den baggrund har udlejerne været nødsaget til at omstille låsene for at sikre, at lejerne ikke uberettiget igen skaffer sig adgang til ejen-dommen og/eller lejemålet.

Maling af vægge, lofter, træværk samt spartel- og filterarbejde – 145.500,00 kr.:

Udlejer har fremlagt et tilbud på udførelsen af istandsættelseskravene. Heraf fremgår, at spartel- og filterarbejde beløber sig i 39.800,00 kr. (49.750,00 kr. inkl. moms), maling af vægge og lofter beløber sig i 27.900,00 kr. (34.875,00 kr. inkl. moms) og maling af træværk beløber sig i 48.700,00 kr. (60.875,00 kr. inkl. moms).

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at væggene, lofter, paneler samt døre kræver udbedring af lejerne, idet de er behæftet med mærker, ujævne fyldnin-ger, hakker, ridser, farveforskelle, manglende fjernelse af skruer, søm, kroge. Nogle af væggene er malet i henholdsvis grøn og bordeaux.

Maling af vægge og lofter – 34.875,00 kr., samt spartel- og filterarbejde – 49.750,00 kr.:

Ad. Lofter

Af fraflytningsrapporten fremgår, at lofterne i alle lejemålets rum med undtagelse af det lille badeværelse/toilet kræver udbedring af lejerne grundet en krog i loftet i køkkenet og mærker på lofterne i de resterende rum.

Lofterne i samtlige rum i lejemålet var i indflytningsrapporten anført til at være nymalet.

Udlejerne har i forbindelse med indbringelsen af sagen eftersendt en USB-nøgle med billeder af lejemålets stand på henholdsvis ind- og fraflytningstids-punktet.

Lejerne har i sine bemærkninger af 23. november 2020 anført herom, at lejemålets lofter ikke var nymalet ved overtagelsen. Derudover har lejerne anført, at det er lejernes opfattelse, at lejemålet ikke kan kræves nymalet ved fraflytningen, da lejemålet skal efterlades i samme stand med forbehold for slid og ælde.

Ad. Generelt om maling af lejemålets vægge

Af fraflytningsrapporten fremgår, at lejerne hæfter for maling af samtlige rum i lejemålet grundet ujævne fyldninger, mærker, streger, søm og skruer. Derudover fremgår det, at en væg er malet i farven bordeaux og to vægge er malet i farven grøn.

Lejemålets vægge er i indflytningsrapporten anført som nymalet.

Udlejernes advokat har i indbringelsen anført, at lejerne har haft fjernet filtet/tapetet på flere vægge i lejemålet.

Endvidere har udlejernes advokat i sine bemærkninger af 16. december 2020 anført, at det må lægges til grund, at lejemålet blev overleveret til lejerne i nymalet stand, da det var anført i indflytningsrapporten, som lejerne underskrev, og at lejerne heller ikke inden for 14-dages fristen fremkom med en liste over fejl og mangler.

Derudover har udlejernes advokat gjort gældende, at det på besigtigelsen den 24. november 2020 kunne konstateres, at lejemålet ikke var håndværksmæssigt korrekt malet. I forlængelse heraf er det anført, at der således ikke var sat tapet/fit op på de vægge, som lejerne havde fjernet tapetet/filten fra, ligesom der alene var foretaget sporadisk spartling, som ikke var slebet jævnt forinden der var blevet malet over den. Desuden havde der ikke været afdækket, hvorfor der var malingrester på blandt andet stikkontakter, og der var ikke fjernet lampe-vedhæng i lofterne, hvorfor hullerne efter disse selvsagt ikke var spartlet over. Dertil kommer, at væggene var efterladt i mindst tre forskellige farver – en form for ”off white”, ”lysegrøn” og rød.

Lejerne har i sine bemærkninger af 23. november 2020 herom anført, at det lejede er efterladt i bedre stand end det blev modtaget. Lejerne oplyser, at der er blevet fjernet gammelt og laset savsmuldspapet og derefter fuldspartlet på en del vægge. Endvidere anfører lejerne, at udover vægge beklædt med savsmuld-

stapet, fremstod lejermålet ved indflytning med hvidmalede spartlede vægge, som var forskellig i glathed/grovhed. Lejer oplyser i den forbindelse, at disse har lejerne ikke renoveret, udover at blev efterladt nymalede. Lejerne oplyser, at det muligvis er dette, som udlejerne har forvekslet med "vægge skrælet for tapet, så disse fremstod "rå". I den forbindelse anfører lejerne, at ingen vægge har været skrælet for tapet og efterladt rå, men at lejerne dog har behandlet nogle vægge med en moderne og trendy "kalkmaling", som netop skal give et råt ud-seende, der minder om kalkpuds. Dette er blevet nymalet i forbindelse med fraflytningen. Desuden anfører lejerne, at det ikke var alle vægge i lejermålet, som fik fjernet tapet men alene disse, som nu fremstår fuldspartlede, har lejer fjernet tapet på. Lejerne gør i denne forbindelse gældende, at udlejers krav om yderligere fuldsparthling er derfor at kræve lejermålet i bedre stand end ved overtage-sen.

Maling af træværk – 60.875,00 kr.

Ad. Vindueskarme/plader

Af fraflytningsrapporten ses, at det er krydset af, at lejerne skal hæfte for vindueskarmene i rummene "1 stue ved gang" og "Lille værelse ved imellem rum (2 rum)". Det er noteret, at vindueskarmene har mærker, streger, ridser og sprækker.

Vindueskarmene er i indflytningsrapporten noteret som nymalet.

Udlejernes advokat har i indbringelsen gjort gældende, at lejerne skal hæfte herfor.

Lejerne ses ikke at have kommenteret herpå.

Ad. Paneler

Af fraflytningsrapporten fremgår, at lejerne skal hæfte for paneler i følgende rum:

- Køkkenet.
- Rummet ved siden af køkkenet.
- Entre+gang.
- 1 stue ved gang.
- Lille værelse imellem rum (2 rum).
- Sidste store værelse.
- Lang mellemgang.

I fraflytningsrapporten er det noteret, at lejerne hæfter grundet mærker, hak-ker, ridset, streger og farveforskelle. I rummet "Entre+gang" er det noteret, at panelerne er afmonteret og mangler.

Af indflytningsrapporten fremgår, at panelerne var nymalet ved lejernes indflytning.

Lejerne har i sine bemærkninger af 23. november 2020 herom anført, at der ikke har været nogen paneler, som er blevet fjernet. Der er således intet at skulle udbedre, da panelerne aldrig har fandtes i rummet.

Tømmerudgifter til oprettelse af rørkasse og Baldakin -57.875,00 kr.

Fjernelse af rørkasse:

Det er i fraflytningsrapporten noteret som en note, at rørkassen er afmonteret i rummet ved siden af køkkenet.

Udlejernes advokat har i bemærkninger af 16. december 2020 anført, at lejerne ikke havde fået tilladelse til at fjerne rør-kassen, og det forhold, at lejerne har ment, at den var grim berettigede dem ej heller til at fjerne denne. Udlejernes advokat gør derfor gældende, at lejerne skal hæfte for en reetablering heraf.

Lejerne har i deres bemærkninger af 23. november 2020 anført, at lejerne fjernede et meget løstsiddende stykke gips, som var sat op foran nogle rør og derefter tapetseret. Lejerne anfører i den forbindelse, at det så meget grimt ud, hvorfor lejerne fjernede dette og malede rørene og istandsatte væggene. Det er derfor lejernes opfattelse, at denne forbedring ikke kan kræves ændret på lejernes regning, og at lejerne efterlod det lejede i bedre stand end hvad de modtog det lejede i. Endvidere gør lejerne gældende, at det ud fra det af udlejernes advokat fremlagte tilbud på istandsættelsesarbejderne ikke er muligt at afgøre, hvad prisen for dette arbejde/krav er, hvorfor huslejenævnet næppe kan godkende dets udførelse på lejernes regning.

Fjernelse af baldakin:

Det fremgår af fraflytningsrapporten at skabe er fjernet, og at lejerne skal hæfte herfor.

Af det af udlejerne fremlagt tilbud på istandsættelse fremgår posten "Tømre arbejde", og prisen herfor er anført til 57.875,00 kr. inkl moms.

Lejerne har i deres bemærkninger af 23. november 2021 anført, at lejerne fjernede det gamle skab, da det var deres opfattelse, at dette var ubrugeligt. Lejerne har oplyst, at skabet blev udskiftet med det moderne skabe i modellen Pax fra IKEA, som kan indrettes efter behov. Lejerne har ligeledes oplyst, at lejerne i forbindelse med deres fraflytning rettede henvendelse til udlejerne for at høre, hvorvidt udlejerne ønskede, at lejerne lod det nye skab blive stående i lejemålet ved deres fraflytning. Dette ønskede udlejerne dog ikke. Lejerne har anført, at det er deres opfattelse, at det var i deres ret at fjerne skabet og gøre derved gældende, at udlejerne ikke kan kræve dette fjernet og et nyt installeret på lejernes regning.

Udlejernes advokat har i bemærkninger af 16. december 2020 herom anført, at der ikke ses lovhjemmel til, at lejerne blot kunne fjerne det eksisterende specialbyggede skab, og at lejerne derfor er pligtige til at erstatte omkostningerne til en reetablering. I forlængelse heraf næves, at udgifterne til en reetablering er store, idet der er tale om et specialbygget møbel. Endvidere anføres, at udlejerne ikke har givet lejerne tilladelse til at fjerne den tidligere eksisterende baldakin.

Gulv – fjernelse af gulvtæpper 2.500,00 kr.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejerne hæfter for gulvet i "Rum ved siden af køkken" og "1 stue ved gang". Det er i den forbindelse noteret i rapporten, at gulvtæppet er fjernet af lejerne.

Lejerne har i sine bemærkninger af 23. november 2020 herom anført, at udlejerne ønskede gulvtæpperne erstattet. Lejerne oplyser desuden, at gulvtæppet i rummet ved siden af køkkenet ved indflytningen var ekstremt slidte, og at mægler havde forsikret lejerne om, at dette trygt kunne fjernes. I forlængelse heraf har lejerne anført, at uanset må det have været i lejernes ret at fjerne tæpperne, især henset til disses "usle" tilstand.

I forhold til tæppet i entreen og gangen har lejerne i sine bemærkninger anført, at der ikke aldrig har været noget tæppe, og gør derfor gældende, at der således intet er at udbedre i forhold hertil.

Udlejernes advokat har i sine bemærkninger af 16. december 2020 anført, at det bestrides, at lejerne havde ret til at fjerne gulvtæpperne og at "mægler", som formentlig er udlejningsagenten, skulle have givet tilsagn om, at gulvtæpperne måtte fjernes.

Udlejers advokat gør gældende, at lejerne ikke har dokumenteret, at der foreligger en aftale mellem udlejerne og lejerne om, at gulvtæpperne måtte fjernes.

Professionel rengøring – 18.750,00 kr. inkl. moms:

I fraflytningsrapporten er det anført, at der er krydset "Nej" i forhold til at vinduerne er nypudset. Det samme gælder i forhold til punktet om, hvorvidt lejemålet er professionelt rengjort.

Udlejernes advokat har i indbringelsen gjort gældende, at lejemålet skal rengøres professionelt, hvilket lejerne hæfter for.

Lejerne har hertil i sine bemærkninger af 23. november 2020 anført, at lejemålet blev efterladt rengjort, dog ikke totalt skinnende og pletfri, men at lejemålet blev overtaget på samme måde. Lejerne anfører, at der i indflytningsrapporten var anført herom, at lejemålet var "Professionelt rengjort med mangler". Lejerne mener, at dette svarer til at skrive, at lejemålet var "Pletfrit med pletter". Lejerne gør derfor gældende, at lejemålet ikke blev overtaget professionelt rengjort, og at dette derfor heller ikke kan kræves af lejerne. Lejerne har vedhæftet billeder fra indflytningstidspunktet, hvoraf det ses, at emhætten er fedtet, kom-furet og køleskabet er beskidt. Lejerne mener på baggrund heraf, at tilsvarende billeder fra fraflytningstidspunktet blot viser, at lejemålet blev efterladt som det blev overtaget.

Dørhåndtag:

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at "1 stue ved gang", "Lille værelse imellem rum (2 rum)" og "Sidste store værelse" mangler dørhåndtag, og at lejerne skal hæfte herfor.

På besigtigelsen den 24. november 2020 erkendte lejer, Sagsøger 1, at hæfte for dørhåndtagene i rummene "1 stue ved gang" og "Lille værelse imellem rum (2 rum)".

Udlejer har dog ikke medtaget et beløb i sin fraflytningsopgørelse, hvorfor punktet anses som frafaldet af udlejer

Køkkenbordplade

Af fraflytningsrapporten fremgår, at det er krydset af, at der er tale om "Normal slid og ælde" i forhold til køkkenbordpladen.

Udlejer har endvidere ikke medtaget et beløb i sin fraflytningsopgørelse, hvorfor punktet anses som frafaldet af udlejer

Tilbagebetaling af leje reduktion på grund af køb af køleskab og mikroovn – 4.498,00 kr. inkl. moms:

Udlejerne har fremsat krav om, at lejerne tilbagebetaler 4.498,00 kr. til udlejerne. Lejerne har fået en lejereduktion, da det mellem parterne var aftalt, at lejerne skulle købe et nyt køleskab samt ny mikroovn til lejemålet.

Efter det "såkaldte" køb af disse hårde hvidevarer fremsendte lejerne en kvittering herfor til udlejerne, som reducerede huslejen i overensstemmelse med beløbet fra kvitteringen.

Udlejerne har imidlertid gjort gældende, at lejerne ikke har købt disse hårde hvidevarer, da disse ikke var at finde i lejemålet ved lejernes fraflytning. Hverken ved fraflytningssynet samt nævnets besigtigelse af lejemålet synes køleskab og mikroovnen at være af ældre dato.

Udlejernes advokat har oplyst, at udlejerne har haft kontakt med Elgiganten, hvor hårde hvidevarerne var blevet købt. Udlejerne blev informeret om, at købet efterfølgende blev annulleret af lejerne, og at lejerne havde fået tilbagebetalt købesummen. Dette har lejerne dog ikke selv informeret udlejerne om.

Lejerne har i bemærkninger af 22. november 2020 anført som begrundelse herfor, at lejerne købte et andet køleskab og mikroovn, fordi det som udlejerne ønskede købt havde en leveringstid på over en måned, mens lejerne straks behøvede disse. Derfor kunne lejerne ikke vente herpå, hvorfor lejerne fandt en anden løsning, da lejerne ellers ville stå uden et køleskab. Lejer har i forlængelse heraf anført, at "Hvis Huslejenævnet finder, at lejer har handlet forkert, et han parat til at tilbagebetale beløbet."

Tilbagebetaling af lejereduktion på grund af vinduesistandsættelse – 8.199,00 kr. inkl. moms. (det faktiske beløb herfor er 2.380,00 kr. inkl. moms):

Udlejerne har fremsat krav om, at lejerne tilbagebetaler 8.199,00 kr. til udlejerne for istandsættelse af lejemålets vinduer.

Udlejerne har i indbringelsen gjort gældende, at lejerne har fået en husleje reduktion på 8.199,00 kr. mod at udbedre lejemålets vinduer. Udlejerne har anført, at lejerne aldrig har fremsendt en kvittering som kunne godtgøre istandsættelsen, og at under fraflytningssynet kunne lejerne alene udpege disse arbejder som værende udskiftning af vinduesvridere. Udlejer har anført, at ved et hurtigt opslag på nettet kan det konstateres, at disse koster ca. 85,00 kr. styk.

Lejerne har i deres bemærkninger til nævnets 1. høringsbrev herom anført, at lejerne ikke kan forstå eller genkende kravet, idet der aldrig er blevet indgået en aftale om huslejereduktion på 8.199,00 kr. for istandsættelse af vinduer.

Udlejernes advokat har ved brev af 16. december 2020 anført, at lejerne i november/december 2017 modtog en samlet huslejereduktion på i alt 8.199,00 kr. Der henvises i den forbindelse til de gule markeringer i bilag 14, hvoraf ses, at lejerne i november 2017 betalte 18.320 kr. i husleje i stedet for den på det tidspunkt aftalte husleje på 20.700 kr., hvilket svarer til en husleje reduktion på 2.380,00 kr. I forlængelse heraf er det anført, at beløbet på 2.380,00 kr. stemmer overens med beløbet på den kvittering for køb af vinduesvridere inkl. fragt, som lejer, Sagsøger 1, har fremlagt.

Erstatning for tyveri og/eller hærværk – 55.000,00 kr.:

Udlejerne har i indbringelsen gjort krav gældende om erstatning for tyveri/hærværk. Udlejerne har ligeledes foretaget en anmeldelse til politiet herom. Det ligger uden for huslejenævnets kompetence at tage stilling hertil.

Oprydning i kælderen (4.625,00 kr. inkl. moms), ødelagt gulvtæppe på repos og ødelagt kælderør (3.000,00 kr. inkl. moms) – 10.125,00 kr. inkl. moms:

Udlejerne har ved brev af 16. december 2020 frafaldet disse krav per kulance og uden præjudice.

Tilbagehold for forbrug 2020 – 3.000,00 kr.:

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at udlejerne har tilbageholdt 3.000,00 kr. for forbrug for 2020.

Det fremgår af lejernes bemærkning, at udlejer skal tilbagebetale samtlige acontoindbetalinger for varme. Lejer har aldrig modtaget et varmeregnskab i de 3 år; han har beboede lejemålet.

Udlejers repræsentant har oplyst og fremsendt dokumentation for at udlejer for varmeregnskaberne vedrørende perioderne 1. februar 2017-31. januar 2018 og 1. februar 2018-31. januar 2019.

Udlejers repræsentant oplyser, at udlejer for disse regnskabs-perioder opgav, at forfølge efterbetalingskravet for lejerne.

For varmeregnskabsperioden 1. februar 2019 til 31. januar 2020, var udlejer ikke opmærksom på, at der var et tilbagebetalingskrav til lejerne på 3.742,50. Udlejer medgiver, at lejerne skal have dette udbetalt.

Udlejers repræsentant fastholder dog, at der foretages et tilbagehold til forbrug, ind til forbrugsregnskaberne for perioden 1. februar 2020-31. januar 2021 foreligger.

Lejer har gjort gældende, at det fremgår af det seneste regnskab (2019-20), at det er sendt til udlejer d. 4. februar 2020. hvorfor forbrugsregnskabet må være kommet frem i hvert fald 6 måneder før lejers fraflytning d. 1. oktober 2020. Lejer gør på den baggrund gældende, at det må derfor siges at have været for-

målstjenligt for lejer at kræve aconto indbetalingerne tilbage, da udlejer ellers fortsat uberettiget ville have beholdt et stort pengebeløb, som tilkommer lejer.

Der er lejers opfattelse af reglerne, at tilbagebetalingen til lejer bør være sket så snart som muligt, typisk i form af leje-reduktion. Lejer burde have altså have haft tilbagebetalingen i hænde d. 1. marts 2020. Det er lejers penge, som udlejer på ingen måde har ret til at disponere over. Derfor kan udlejer ikke tilbage-holde penge nu. Pengene bør allerede være overført, hvorfor det fulde beløb bør overføres straks. Det indgår ikke i lejers depositum eller andet.

Det er lejers forståelse, at udlejers konsekvent manglende fremsendelse af forbrugsregnskaber hen over en årrække kan forårsage en tilbagebetaling af samtlige indbetalinger. Den eneste grund til, at forbrugsregnskaberne nu fremsendes – altså for første gang nogensinde – er lejer har klaget. Det er således kommet frem, at udlejer uberettiget af beholdt lejers penge og bedraget lejer ved at tilbageholde regnskabet. Det er lejers opfattelse, at dette i retspraksis kan medføre tilbagebetaling af alle aconto indbetalinger, da man ønsker at forhindre udlejer i at spekulere i den form for svindel, han beviseligt allerede har udsat lejer for.

Nævnet har besigtiget lejemålet 24. november 2020.

Begrundelse og lovgrundlag

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

Indledningsvist har nævnet konstateret, at udlejers krav er gjort rettidigt gældende, jf. lejelovens § 98, stk. 2.

Nævnet bemærker, at lejer er fraflyttet den 9. oktober 2020, og udlejer har gjort krav om istandsættelse af lejemålet gældende mod lejer ved fraflytningssynet og pr. mail til lejers repræsentant samme dag.

Låse og nøgler

Nævnet har besluttet, at lejer hæfter for låse og nøgler. Nævnet har lagt vægt på, at det er udokumenteret, at alle nøgler er afleveret til udlejer.

Nævnet har herefter besluttet at udgifterne på 14.625,00 kr. er rimelige.

Maling af vægge og lofter

Ad. Lofter

Nævnet har besluttet, at lejerne ikke hæfter for istandsættelse af lejemålets lofter. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke på besigtigelsen kunne dokumenteres et behov for istandsættelse.

Ad. Maling af lejemålets vægge

Nævnet har besluttet, at lejer hæfter for maling af væggene i - Væggene i det store badeværelse hvor der var skrue huller

- *En væg på det lille toilet*
- *De bordeaux malede vægge i første stue ved gangen*
- *Væggene i det sidste store værelse*

Nævnet har lagt vægt på, at der på besigtigelsen kunne dokumenteres et behov for istandsættelse.

Nævnet har besluttet, at lejer ikke hæfter for maling af væggene i:

- *I rum ved siden af køkkenet*
- *I entre og gang*
- *I den lange mellemgang*
- *I køkkenet*
- *Det lille værelse mellem de to rum*

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke på besigtigelsen kunne dokumenteres et behov for istandsættelse.

Nævnet har på den baggrund nedsat udlejers krav på 84.625,00 kr. til et skønsmæssigt fastsat beløb på 40.000,00 kr. til spartel, filt og malerarbejde.

Maling af træværk

Ad. Vindueskarme/plader

Nævnet har besluttet, at lejerne ikke hæfter for istandsættelse af vindueskarme/plader i rummene "1 stue ved gang" og "Lille værelse ved imellem rum (2 rum)".

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke på besigtigelsen kunne dokumenteres et behov for istandsættelse.

Af fraflytningsrapporten ses, at det er krydset af, at lejerne skal hæfte for vindueskarmene i rummene "1 stue ved gang" og "Lille værelse ved imellem rum (2 rum)". Det er noteret, at vindueskarmene har mærker, streger, ridser og sprækker.

Ad. Paneler

Nævnet har besluttet, at lejerne hæfter for de afmonterede paneler i "Entre+gang".

Nævnet har lagt vægt på, at der på besigtigelsen kunne dokumenteres et behov for istandsættelse.

Nævnet har endvidere besluttet at lejerne ikke hæfter for maling af panelerne i de øvrige rum nævnt i fraflytningsrapporten.

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke på besigtigelsen kunne dokumenteres et behov for istandsættelse.

Nævnet har på den baggrund nedsat udlejers krav på 60.875,00 kr. til et skønsmæssigt fastsat beløb på 15.000,00 kr. til istandsættelse og maling af de afmonterede paneler i entre og gang.

Tømrerudgifter til oprettelse af rørkasse og BaldakinFjernelse af rørkasse:

Nævnet har besluttet, at lejerne hæfter for en reetablering af rørskjuleren.

Nævnet har lagt vægt på, at den fremlagte billeddokumentation viser, at der har været en rørkasse, og at den nu er fjernet.

Fjernelse af baldakin:

Nævnet har besluttet, at lejerne hæfter for reetablering af baldakin.

Nævnet har besluttet at beløbet til reetablering af rørkasse og baldakin på 57.875,00 kr. er rimeligt.

Gulv – fjernelse af gulvtæpper

Nævnet har besluttet, at lejerne alene hæfter for reetablering af gulvtæppet i rummet ved siden af køkkenet. Nævnet har lagt vægt på, at det ikke findes dokumenteret, at gulvtæppet manglede i det andet rum.

Nævnet har besluttet at beløbet til fjernelse af gulvtæppet på 2.500,00 kr. er rimeligt.

Professionel rengøring

Nævnet har besluttet, at lejerne hæfter for rengøring af lejemålet.

Nævnet har lagt vægt på at der på besigtigelsen kunne dokumenteres et behov for rengøring, specielt vedrørende afkalkning af badeværelset.

Nævnet har besluttet at beløbet til rengøring på 18.750,00 kr. er rimeligt.

Dørhåndtag:

Udlejer har ikke medtaget et beløb i fraflytningsopgørelse, hvorfor punktet anses som frafaldet af udlejer

Køkkenbordplade

Udlejer har ikke medtaget et beløb i sin fraflytningsopgørelse, hvorfor punktet anses som frafaldet af udlejer

Tilbagebetaling af leje reduktion på grund af køb af køleskab og mikroovn – 4.498,00 kr.

Nævnet har afvist at tage stilling til spørgsmålet, idet nævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelse i forhold til dette krav.

Tilbagebetaling af lejereduktion på grund af vinduesistandsættelse

Nævnet har besluttet, at lejerne ikke skal tilbagebetale udlejerne for istandsættelse af vinduerne.

Nævnet har lagt vægt på, at det findes godtgjort, at beløbet er brugt til indkøb af vinduesvridere, og at udlejerne ligeledes har reduceret kravet herfor til 2.380,00 kr.

Erstatning for tyveri og/eller hærværk – 55.000,00 kr.:

Nævnet har afvist at tage stilling til spørgsmålet, idet nævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelse i forhold til dette krav

Oprydning i kælderen, ødelagt gulvtæppe på repos og ødelagt kælderdoor

Udlejerne har ved brev af 16. december 2020 frafaldet disse krav per kulance og uden præjudice.

Forbrug

Nævnet har besluttet, at udlejer retmæssigt har opkrævet aconto under lejeperioden. Nævnet lægger vægt på, at det er aftalt i lejekontrakten.

Nævnet har besluttet, at der i udlejers krav skal modregnes 3.742,50 kr. Nævnet lægger vægt på, at udlejer selv finder at lejerne skal have tilbagebetalt det pågældende beløb.

Nævnet har herudover besluttet, at udlejer retmæssigt, kan tilbageholde beløb i depositum til forbrug, indtil regnskaberne 1. februar 2020-31. januar 2021 foreligger.

Konklusion

På baggrund af ovenstående har huslejenævnet besluttet at nedsætte udlejers istandsættelseskrav fra 246.875,00 kr. til 148.750,00 kr.

Låse og nøgler	Kr. 14.625,00
Maling og spartling	Kr. 40.000,00
Paneler	Kr. 15.000,00
Tømrer udgifter rørkasse og baldakin	Kr. 57.875,00
Fjernelse af gulvtæpper	Kr. 2.500,00
<u>Professionel rengøring</u>	<u>Kr. 18.750,00</u>
I alt	Kr. 148.750,00

Lejer har betalt 37.580,00 kr. i depositum. Lejer hæfter på baggrund af nævnet afgørelser med:

Istandsættelsesomkostninger	Kr. 148.750,00
Tilbagehold for forbrug 2020	Kr. 3.000,00
<u>Tilbagebetaling i forbrug</u>	<u>Kr. -3.742,50</u>
I alt	Kr. 148.007,50

Udlejer har deponeret et forligsbetrag på 186.000,00, hvor udlejer skulle fratrage istandsættelsesomkostningerne, og udbetale det resterende beløb til lejerne. Med fradrag af beløbene på 4.498 kr. og 55.000 kr., som nævnet har afvist at tage stilling til, har udlejer således pligt til at betale restdeponering på 16.074,50 kr.

Udlejer har således pligt til at betale restdeponering på 16.074,50 kr.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et til-lægsgebyr til næv-net.”

Ankegrunde:

E-mail af 2. juli 2021 fra lejerne repræsenteret ved den ene lejer, Sagsøger 1:

Lejerne ønsker at anke huslejenævnets afgørelse vedrørende:

- Låse og nøgler på 14.650,00 kr.
- Maling og spartling på 40.000,00 kr.
- Paneler på 15.000,00 kr.
- Tømmerudgifter rørkasse og baldakin på 57.875,00 kr.
- Fjernelse af gulvtæpper på 2.500,00 kr.
- Professionel rengøring på 18.750,00 kr.

Vedrørende tilbuddet fra Amager Totalenterprise bemærkes, at det er svært at tage stilling til tilbuddet, da det ikke er specificeret. I tilbuddet er der anført 3.700 kr. + moms for “oprydning i kælder”. Udlejers advokat har dog meddelt, at udlejerne blev faktureret af ejerforeningen for at gøre rent efter det affald, som lejerne efterlod på fællesarealerne. Amager Totalenterprises tilbud kan altså umuligt indeholde en i øvrigt udo-komenteret faktura fra ejerforeningen, da det jo er et tilbud til udlejer på istandsættelse. Udlejers repræsentant skriver i samme korrespondance, at *“Beløbet er taget med i overslaget for at samle fraflytnings-/istandsættelseskravet i ét dokument.”*

Hvis fakturaen fra ejerforeningen er inkluderet i tilbuddet, kan det slet ikke fastslås, hvad udlejer selv har tilføjet “for at samle kravet i ét dokument”, og hvad Amager Totalenterprise faktisk har tilbudt

Vedrørende nøgler bemærker lejerne, at huslejenævnet pålægger lejerne en omvendt bevisbyrde. Der er umuligt at dokumentere, da nøglerne har kunnet kopieres uden begrænsning. Derudover er det usandt, da lejerne afleverede samtlige nøgler. Nøglerne til ejendommens port og bagtrappe, som er ens for alle beboere, er slet ikke blevet udskiftet. Da kravet rejses af en form for sikkerhedshensyn, som således ikke har vist sig at være nødvendigt alligevel, bør kravet ikke kunne tages til følge.

Udlejers påstand om, at kun én systemnøgle er tilbageleveret, er forkert. Lejer har tilbageleveret samtlige nøgler. Der har været kopieret nøgler, som ikke har kode på sig, hvilket fejlagtigt har fået udlejer til at tro, at kun én nøgle er tilbageleveret. Dette skyldes, at ejendommens låse ikke længere er kodebeskyttede og derfor frit kan kopieres. Et ønske om udskiftning af låsesystem er derfor urimeligt.

Vedrørende behov for maling af vægge anfører lejerne, at væggene er blevet afleveret nymalede. Væggen var grimme og rå ved overtagelsen. Ingen vægge i lejemålet har været påsat filt, nogle har været spartlede med forskellige grovheder, og andre har været påsat savsmuldstapet.

Lejerne pålægges altså at sætte det lejede i bedre stand, end det var ved lejernes overtagelse.

Det er ikke anført i kontrakten, at lejlighedens vægge skal efterlades hvide. Af den grund kan det ikke kræves at få malet en bordeauxrød væg, som var nymalet. Ydermere var lejligheden ikke nymalet ved ind-flytning.

Vedrørende maling af paneler i ”entre + gang” anfører lejer, at der ikke har været nogen paneler, som er blevet fjernet, hvilket er begrundelsen til udlejers krav.

Vedrørende fjernelse af rørkassen anfører lejer, at lejer fjernede et meget løstsiddende stykke gips, det var sat op foran nogle rør, og derefter har tapetseret. Det så meget grimt ud. Dette fjernede lejerne, hvorefter lejerne malede rørene og istandsatte væggene. Hvis genetablering over-hovedet kan kræves, må der anvendes et nyt-for-gammelt-princip ved fastsættelsen af omkostningen.

Lejerne forstår ikke, hvad istandsættelseskravet for baldakin drejer sig om, og udlejer har intet dokumenteret. Lejer fjernede det gamle skab, som er registreret som manglende i fraflytningsrapportens punkt ”entre + gang” med ”skabe afmonteret”. Der har været tale om helt almindelige skabe, som blot kunne fjernes ved at vippe dem og bære dem ud.

Det gamle skab var nærmest ubrugeligt, hvorfor lejerne udskiftede det med moderne skabe i modellen Pax fra IKEA. Det er lejernes opfattelse, at det var lejernes ret at udskifte et skab, der var efterladt i lejligheden, med et nyt. Derfor kan udlejer ikke kræve det fjernet, og derefter selv installere et nyt på lejernes regning. At dette skal kunne lede til et istandsættelseskrav på over 50.000 kr. virker eksorbitant.

Ved indflytning lå der et ekstremt slidt gulvtæppe, som mægler forsikrede lejerne om trygt kunne fjernes. Det må have været lejers ret at fjerne tæppet, især henset til dets usle tilstand. Udlejers krav om udbedring er vanvittigt, henset til gulvtæppets stand. Hvis lejerne på nogen måde hæfter for tæppet, bør der anvendes et princip om nyt-for-(ekstremt)-gammelt ved fastsættelsen af omkostningen.

Lejligheden blev efterladt rengjort, dog ikke totalt skinnende og pletfri. Lejemålet blev overtaget på samme måde. I indflytningsrapportens sidste side under ”rengøring” står der, at lejemålet ved overtagelse var ”professionelt rengjort med mangler”. Dette svarer til at skrive, at det var ”pletfrit med pletter”. Lejemålet blev altså ikke overtaget professionelt rengjort, og dette kan derfor heller ikke kræves af lejerne. Det er dokumenteret i indflytningsrapporten, at rengøringen var mangelfuld.

Fra indflytningsbillederne er det yderligere dokumenteret fedtet em-hætte, beskidt komfur, og beskidt køleskab. Billeder fra fraflytningen af ikke-rengjorte elementer viser præcis det samme.

Øvrige oplysninger i sagen:

E-mail af 25. juli 2021 fra lejerne repræsenteret ved Sagsøger 1:

Det tidligere indlæg fremsendes igen i et andet format, hvor ankenævnet kan tilgå de fremsendte billeder.

Ankenævnet har ved brev af 3. september 2021 bedt udlejer redegøre nærmere for, hvad der menes med "baldakin" i tilbuddet fra Amager Totalentreprise ApS, da en sådan ikke er nævnt i fraflytningsrapporten. Såfremt der er tale om skabe, bedes udlejer fremlægge en udspecificeret regning eller lignende vedrørende dette, såfremt der foreligger andet end tilbuddet fra Amager Totalentreprise.

Udlejer bedes ligeledes oplyse alderen på gulvtæppet, hvis udlejer har kendskab til dette, samt størrelsen af rummet, og fremlægge udgiftsbi-lagene vedrørende omlægning af låse.

E-mail af 27. september 2021 fra udlejers repræsentant:

Udlejers repræsentant påstår afvisning af sagen og subsidiært stadfæstelse af huslejenævnets afgørelse.

Anmodningen om afvisning begrundes i, at der ikke består det nødvendige procesfælleskab. Der henvises til TBB2021.654, hvoraf det fremgår, at der i tilfælde af flere lejere på lejekontrakten, må alle lejerne samtykke i indbringelse for huslejenævnet. Det er ikke tilfældet her, idet alene den ene lejer har indbragt sagen for ankenævnet.

Vedrørende diverse istandsættelseskrav bemærker udlejers repræsentant, at lejer skal aflevere det lejede i samme stand, som lejer overtog det i, jf. lejelovens § 98, stk. 1. Standen på indflytningstidspunktet er dokumenteret ved indflytningsrapporten.

Af et screenshot fra AirBnB fremgår, at lejerne har skrælet tapetet af væggen, så disse fremstår rå.

Tilstanden ved fraflytning er ligeledes dokumenteret ved fraflytningsrapporten og den fremlagte billeddokumentation.

Udlejers repræsentant anfører, at man kun modtog 2 ud af 11 nøgler. Hvorvidt nøglerne frit kan kopieres, ændrer ikke herpå. Kravet om omstilling af låsene begrundes i, at lejer således fortsat ville kunne skaffe sig adgang til ejendommen. Det forhold, at ejerforeningen ikke skiftede låsesystemet, betyder ikke, at det ikke kan være nødvendigt at gøre, idet lejer fortsat er i besiddelse af nøglerne.

Udlejers repræsentant bemærker vedrørende maling af vægge og træværk, at det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning, og der ikke er gjort mangelindsigelser gældende inden 14 dage efter indflytning. Lejemålet blev ikke afleveret i kontraktmæssig stand på en lang række punkter, herunder vedrørende opsætning af filt, sporadisk og ujævn spartling, malerrester på kontakter mv., og vægge afleveret i forskellige farver. Der henvises i den forbindelse til husleje-

nævnets besigtigelse af lejemålet, samt de fotos, der er indleveret til huslejenævnet på en USB-nøgle.

Udlejers repræsentant oplyser, at baldakinen er et specialbygget skabs-møbel, der stod i entreen, og som er benævnt ”skab” i fraflytningsrapporten. Baldakinen kan ses på billederne fra indflytningssynet. Lejer har fjernet baldakinen uberettiget, og skal betale for reetableringen. Da det er Amager Totalentreprise, der har etableret baldakinen i sin tid, må selskabets tilbud på reetablering kunne lægges til grund. Endvidere er der krav på erstatning for reetablering af væggene. Det samme gøres gældende vedrørende rørkassen.

Det bestrides, at lejer fik oplyst, at gulvtæppet kunne fjernes. Gulvet var ca. 15 m² og omkostningerne på 2.500 kr. til indkøb og lægning af gulv-tæppe må anses for rimelige.

Udlejer har fremlagt en faktura fra Amager Totalentreprise på omlægning af låsene af 20. oktober 2020 for omlægning 3 cylinder + nøgler.

Kravene vedrørende fjernelse af ting i kælderen vedrører, nyt gulv-tæppe på re-pods, ny kælderør og rydning af kælderen. Udlejer har ikke modtaget fakturaer for disse arbejder fra ejerforeningen, hvorfor udlejer frafaldt disse krav pr. kulance. Af denne grund har huslejenævnet ikke behandlet spørgsmålet.

Lejerne anskaffede efter aftale med udlejer køleskab og mikroovn til lejemålet og modregnede udgiften i lejebetalingen. Lejernes forklaring til huslejenævnet om, at lejer ikke kunne vente på levering af nye hårde hvidevarer og derfor anskaffede ældre, savner mening, idet kvitteringen er fra 30. juni 2020, men først er sendt til udlejer den 7. september 2020. Hvis der var en måneds leveringstid, ville levering ske i juni/primus august 2020, men lejerne påstår, at lejerne afbestilte disse og købte andre i mellemtiden, hvilket lejer ikke oplyste udlejerne om, men har alligevel modregnet kvitteringen af 7. september 2020 i lejen. Lejerne påstår således uberettiget modregning på 4.498 kr. Det forhold, at lejer har købt ældre hårde hvidevarer i stedet, ændrer ikke herpå.

E-mail af 20. oktober 2021 fra lejer, Sagsøger 2:

Det bekræftes, at Sagsøger 1 har fuldmagt i alle henseender i denne sag, og hele tiden har haft det.

E-mail af 2. november 2021 fra udlejers repræsentant:

Det forhold, at Sagsøger 2 i mail af 20. oktober 2021, altså næste fire måneder efter anken, oplyser, at Sagsøger 1 har fuldmagt, ændrer ikke ved det forhold, at Sagsøger 1 – som den ene af to lejere – den 2. juli 2021 ankede en afgørelse, selvom der forelå et nødvendigt procesfællesskab, hvorfor sagen skal afvises. Man kan ikke efterfølgende rette op på en oprindelig vanhjemmel. En analogi hertil er, hvis en advokat uden møderet for landsretten anker en sag, så kan en advokat med møderet ikke efterfølgende blot oplyse, at det var sket med fuldmagt fra denne.

Der fremlægges fotos, hvoraf fremgår tilstanden af entre, gang og baldakin ved henholdsvis ind- og fraflytning.

På det ene fotobilag ses det møbel, der er specialbygget fra trappen langs gangen og hen til døren, hvor der er rørkasse/opbevaring-/afsats-plads langs væggen på højre side, spot i møblets loft og et skab ved døren ind til den første stue. På det andet fotobilag ses entreens og gangens tilstand ved fraflytning. De mørke markeringer på trapper og gulv er der, hvor baldakinen stod. Rør og ledninger har været skjult af baldakinen, og gulvtæppet har grænset op til baldakinen.

E-mail af 3. november 2021 fra lejerne:

Det anføres, at lejerne har dokumenteret, at lejemålet blev afleveret i samme rengøringsmæssige tilstand som ved indflytning. Der henvises til allerede indsendt fotodokumentation.

Lejerne fastholder, at alle nøgler er afleveret. Behovet for udskiftning er ikke dokumenteret.

Lejerne har ikke bestridt at have været i kælderen efter fraflytning. Lejerne mener ikke, at lejerne har været der på ulovlig vis. Det er usandt og udokumenteret, at håndværkerne har set lejerer set i kælderen. Lejerne havde glemt nogle få ting i fællesarealet i kælderen, hvorfor han blev lukket ind en af de øvrige beboere. Det er fuldt ud lovligt og legiti-timt.

Lejerne henviser til en vedlagt sms-korrespondance med denne beboer, hvoraf det fremgår, at udlejer har skiftet låsene og lejerne ved ikke, om dette reelt er sket. Det oplyses, at der ikke er sket nøgleudskiftning. Det fremgår endvidere, at denne beboer giver lejer adgang til ejendommens gård med henblik på afhentning af nogle ting.

E-mail af 14. november 2021 fra lejerne:

Det anføres, at der hele tiden har været fuldmagt, og dette har været oplyst huslejenævnet.

Lejerne kan ikke genkende udlejers beskrivelse vedrørende baldakinen. I forbindelse med fjernelse af det gamle skab og installation af ny skabsvæg fjernede lejerne også en inddækning af rør, som udlejer nu henviser til på billeder. Men disse rør var dækket af den nye skabsvæg, som udlejer ønskede fjernet inden fraflytning. Det er altså udlejer, som er årsag til, at der ikke længere er etableret en skabsløsning, og at der er synlige rør.

Lejerne forstår ikke, hvordan fotos af et gulv kan begrunde, hvorfor lejerne skal betale 60.000 kr. for et nyt skab. Udgiften på 15.000 kr. til paneler i samme rum er fortsat komplet uforklaret og udokumenteret. Lejerne mener, at dette skyldes, at der aldrig har været paneler. Det samme gælder udgiften til denne såkaldte "baldakin." Lejerne havde ret til at udskifte det eksisterende skab og indsætte en skabsvæg. Udlejer bør ikke kunne slå mønt på, at han selv ønskede disse forbedringer fjernet.

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

Lejers hørings svar giver alene anledning til at bemærke, at det fremgår af indflytningsrapporten, at ”Der er professionelt rengjort i lejemålet dog med mangler” , og ”er ved indflytningen pænt og professionelt ren-gjort med nypudsede vindue” . I fraflytningsrapporten er der til spørgsmålet om, hvorvidt lejemålet er gjort professionelt rent svaret ”nej” . Hertil kommer, at huslejenævnet under besigtigelsen har konstateret rengøringsstanden, hvorfor det fastholdes, at lejerne hæfter for omkostningerne til professionel rengøring af lejemålet.

Lejerne har alene afleveret 2 ud af 11 nøgler ved fraflytning og efterfølgende 4 nøgler, hvoraf en var til postkassen. Lejerne fastholder, at lejerne har afleveret alle nøgler. Ankenævnet må lægge til grund, at der er afleveret 6 nøgler.

Det forhold, at en lejer ikke afleverer alle de udleveret nøgler kan i sig selv begrunde en omstilling af låsene, og når man dertil lægger, at Sagsøger 1 er set i ejendoms kelder efter fraflytningen, er det fuldt ud berettiget, at lejerne er blevet opkrævet for omstilling af låse, uanset om dette måtte være sket eller ej.

SMS-korrespondancen dokumenterer ikke, at lejer på lovligvis har haft adgang til kælderen.

Kælderrummet var ikke en del af lejeforholdet, men lejerne fik lov til at opbevare ting i kælderrummet – ikke på fællesarealer i kælderen – i det omfang, at der var plads for Udlejernes egne ting. Dette resulterede desværre i, at lejerne eller muligvis kun Sagsøger 1 tømte kælderrummet og enten medtog eller bortskaffede udlejernes ejendele. Lejerne har fortsat ikke svaret på, hvor de genstande – skålen og tæppet – der ses på Sagsøger 1's Airbnb-opslag, er blevet af.

Det fremgår af indflytningsrapporten, at ”Lejemålet overtages nymalet ...” , og i fraflytningsrapporten er tilstanden af vægge, lofter og døre gennemgået for hvert enkelt rum. Hertil kommer, at huslejenævnet under besigtigelsen har konstateret omfanget og kvaliteten af lejernes påstået malerarbejde, hvorfor det fastholdes, at lejerne hæfter for omkostningerne til maling af lejemålet i det omfang, som huslejenævnet har fastslået.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Indledningsvist har ankenævnet taget stilling til, om der består det nødvendige procesfællesskab mellem lejerne.

Sagen er indbragt af den ene af lejerne på lejekontrakten. Den anden lejer har efter henvendelse fra ankenævnet bekræftet, at lejer indvilger i, at sagen indbringes for ankenævnet.

Ankenævnet bemærker, at al korrespondance fra ankenævnet i sagen har været sendt til begge lejere under hele forløbet.

Ankenævnet har herefter besluttet, at der består det nødvendige procesfællesskab mellem lejerne ved ankenævnets behandling af sagen.

Der er derfor ikke grundlag for at afvise lejernes anke.

Ankenævnet har herefter taget stilling til fraflytningsopgøret.

Lejemålet er begyndt den 28. september 2017.

Af indflytningsrapporten fremgår blandt andet, at vægge, lofter, pane-ler og døre er nymalede i køkken, badeværelse, rum ved siden af køk-ken, lille toilet og soveværelse, Mellemgang ved badeværelse, Rum ved siden af Masterbedroom, Dagligstue, Mellemgang ved entre og entre.

Ved vindueskarm for soveværelset fremgår, at dette er ”normal slid og ælde” . Det fremgår, at lejerne fik udleveret 11 nøgler.

Lejerne er fraflyttet den 9. oktober 2020.

Der er udfærdiget en fraflytningsrapport den 9. oktober 2021, som lejer ikke ville underskrive, hvorefter denne er sendt til lejers advokat samme dag. Af fraflytnings-rapporten fremgår, at lejerne skal hæfte for istandsættelse af:

- Vægge, lofter, paneler og døre i køkken
- Vægge, lofter og døre i toilet
- Vægge og døre i lille toilet
- Vægge, lofter, paneler og døre i rum ved siden af køkken
- Vægge, lofter, paneler og døre i entreen
- Vægge, lofter, paneler og døre i stue ved gang
- Vægge, lofter, paneler, døre og vindueskarm i lille værelse imellem rum(2 rum)
- Vægge, lofter, paneler, døre og vindueskarm i sidste store værelse
- Vægge, lofter, paneler og døre i lang mellemgang
- Vægge i entre + gang - Skabe afmonteret, rørkasser fjernet
- Gulv i sidste store værelse
- Gulv i Lille værelse imellem rum
- Gulv i entre gang
- Gulv i Rum ved siden af køkken

Som note er anført vedr. Rum ved siden af køkken: ”Rør-skjuler afmon-teret i hjørne” .

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at der er afleveret 2 stk. nøgler og 9 stk. mangler.

Ankenævnet konstaterer, at formalia efter lejelovens § 9, stk. 2, og § 98, stk. 3 og 4 er iagttaget.

Ankenævnet har herefter taget stilling til de enkelte istandsættelses-krav.

Låse og nøgler – godkendt af huslejenævnet med 14.625,00 kr. inkl. moms

Under hensyn til, at lejerne ikke har dokumenteret at have afleveret alle nøgler, finder ankenævnet, at lejerne hæfter for låse og nøgler.

Ankenævnet konstaterer, at der alene er dokumenteret udgifter til ud-skiftning af låse og nøgler med 1.500 kr. inkl. moms.

Idet der nu mere end 1 år efter fraflytningen ikke foreligger en dokumenteret udgift for yderligere omlægning af låse i ejendommen, finder ankenævnet, at lejerne ikke hæfter for yderligere udgifter til omlægning af låse.

Ankenævnet har besluttet at nedsætte udgiften til låse og nøgler fra 14.625,00 kr. inkl. moms. til 1.500 kr. inkl. moms.

Maling af vægge og lofter godkendt af huslejenævnet med 40.000,00 kr. inkl. moms.

På baggrund af det fremlagte materiale, herunder huslejenævnets beskrivelse og vurdering efter en besigtigelse af lejemålet har ankenævnet besluttet at fastsætte lejernes hæftelse for maling af vægge og lofter til 40.000,00 kr. inkl. moms.

Maling af træværk godkendt af huslejenævnet med 15.000,00 kr. inkl. moms.

På baggrund af det fremlagte materiale, herunder huslejenævnets beskrivelse og vurdering efter en besigtigelse af lejemålet har ankenævnet besluttet at fastsætte af lejernes hæftelse for maling af træværk til 15.000,00 kr. inkl. moms.

Tømrerarbejder – ”baldakin”

Ankenævnet konstaterer, at der i fraflytningsrapporten ikke er nævnt en baldakin. Ankenævnet konstaterer, at der i stedet er nævnt en rør-kasse og et skab i entreen.

Ankenævnet har besluttet, at lejer ikke hæfter for en ”baldakin”, idet forhold, der ikke er nævnt i fraflytningsrapporten er lejerne uvedkommende, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Lejerne hæfter i midlertid for udskiftning af et skab og en rørkasse.

På baggrund af det fremlagte billedmateriale finder ankenævnet, at lejerne hæfter for udskiftning af skab og rørkasse. Ankenævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at billederne viser et væsentligt behov for istandsættelse, samt at det ikke er dokumenteret, at der var en aftale om, at lejerne kunne bortskaffe skabet.

På baggrund af det fremlagte materiale finder ankenævnet dog, at en udgift 57.875,00 kr. inkl. moms. ikke er rimelig arbejderens omfang og karakter taget i betragtning.

Ankenævnet har derfor besluttet at nedsætte lejes hæftelse skønsmæssigt for tømrerarbejder vedrørende skab og rørkasse fra 57.875,00 kr. inkl. moms. til 31.250 kr. inkl. moms. Denne udgift svarer efter ankenævnets vurdering til istandsættelsesudgifterne forbundet med arbejder af dette omfang og karakter.

Gulvtæpper 2.500,00 kr. inkl. moms.

Ankenævnet finder, at gulvtæppet ved lejernes fraflytning fremstod misligholdt.

Ankenævnet konstaterer endvidere, at gulvtæppet ikke var nyt ved lejernes indflytning.

Ankenævnet vurderer, at udskiftning til et nyt gulvtæppe ville medføre væsentligt højere udgifter, end den af huslejenævnet godkendte udgift.

Ankenævnet har derfor besluttet at stadfæste huslejenævnets fastsættelse af lejers hæftelse ved udskiftning af gulvtæpper på 2.500,00 kr. inkl. moms.

Rengøring på 18.750,00 kr. inkl. moms.

På baggrund af det fremlagte materiale, herunder huslejenævnets beskrivelse og vurdering af lejemålet efter en besigtigelse har ankenævnet, besluttet at stadfæste huslejenævnets fastsættelse af lejernes hæftelse for rengøring på 18.750,00 kr. inkl. moms.

Tillægsgebyr:

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr, idet det er ankenævnets vurdering, at lejer ikke har fået fuldt medhold for ankenævnet.

...

Forklaringer

Sagsøger 1 og Vidne har afgivet forklaring.

Sagsøger 1 har forklaret blandt andet, at lejligheden ved indflytning var virkelig slidt. Der var ved indflytning noget, som ikke var malet. Det blev ikke udbedret af udlejer. I væggene var der huller og mærker overalt. Han tænkte, at han skulle bo i lejligheden længe, og derfor satte han selv nogle af tingene i stand.

Skabet i entreen blev taget ud og erstattet af noget nyt og bedre. Der sad et par skruer bag det gamle skab. Han tænkte ikke, at det var et indbygget skab. Han spurgte ikke om lov til at fjerne skabet. Men der var flere besigtigelser, hvor udlejer ikke påtalte, at skabet var udskiftet. I forhold til rengøring var tilstanden den samme ved indflytning som ved udflytning. Det gælder kalk i badeværelset og fedt i køkkenet.

Ud over ham boede der i perioden forskellige personer i lejligheden. Der har boet op til tre personer med fast adresse i lejligheden. Hans far flyttede ikke ind. Det var en økonomisk sikkerhed, at hans far blev skrevet på kontrakten. Han har ikke overblik over, hvor længe han brugte på istandsættelse før udflytning. Der gik en del tid med det i de sidste 14 dage.

Vidne har forklaret blandt andet, at han flyttede ind i et værelse i den omhandlede lejlighed i sommeren 2020. Sagsøger 1 hjalp vidnet med at sætte i stand. Vidnet boede der ikke i særlig lang tid. Han sov der vist i omkring en måned.

Sagsøger 1 havde planer om at flytte til Østerbrogade. Vidnet flyttede med til Østerbrogade.

Sagsøger 1 ville gerne have vidnets værelse i Adresse sat i stand. Der blev spartlet og malet. Der blev måske brugt en fuld uges arbejde på istandsættelse. Slutproduktet var bestemt pænere end startproduktet.

Han kender Sagsøger 1 fra kurser på universitetet. Man kan kalde det et kollektiv el-ler bofællesskab, at de boede sammen. Han hjalp lidt til, da lejligheden i Adresse afslutningsvis blev sat i stand.

Parternes synspunkter

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 har i deres påstandsdokument anført:

”...

Sagsfremstilling:

Sagsøgerne har hos de sagsøgte, Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 ube-stridt et tilgodehavende stort kr. 90.000, der hidrører fra depositum vedrørende lejemålet Adresse, 2100 København Ø og forligsmæssigt aftalt beløb til betaling ved fraflytning.

De Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 gør under nærværende sag gældende, at de er berettiget til at modregne et fraflytningskrav stort kr. 90.000 i dette beløb.

Det påstævnte beløb fremkommer således:

De Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 har uretmæssigt tilbageholdt følgende:

Kr. 35.000 for maling af vægge

Kr. 15.000 for maling af paneler i entré og gang

Kr. 21.250 for tømrerarbejder ved skab

Kr. 18.750 for rengøring

I alt kr. 90.000, svarende til det nu påstævnte beløb.

Sagsøgerne gør gældende, at bevisbyrden for de sagsøgte Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4’ istandsættelseskrav over for sagsøgerne som op-gjort ovenfor påhviler de sagsøgte og at dette ikke er løftet.

Sagsøgerne gør hertil gældende, at huslejeankenævnets afgørelse ikke udgør fornødent bevis hverken for påberåbte forholds eksistens eller korrekte omkostninger ved afhjælpning.

Sagsøgerne påpeger i denne forbindelse at de sagsøgte, huslejenævnet og huslejeankenævnet har skønnet væsentligt forskelligt på beløbene og at der ikke under sagen er fremlagt håndværkerregninger for udførelse af afhjælpning.

Samtidig gøres det for sagsøgerne gældende, at udførelse af de af sagsøgte påberåbte arbejder vil bringe lejligheden i en bedre stand end den var ved indflytning, jf. blandt andet sagens bilag 10 (tidligere be-nævnt C) og bilag 11 (tidligere benævnt E)

De Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 er hæftel-sesansvarlige for det påstævnte beløb efter lejelovens § 7, og da sagen er indbragt for huslejenævnet inden et år efter lejemålets ophørstidspunkt, hvorefter sagen efter ankenævnsafgørelse er forfulgt med anlæg af rets-sag, består hæftelsesansvaret stadig udløsende solidarisk ansvar med de egentligt ansvarlige, de sagsøgte, Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 ...”

Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2

har i deres påstandsdokument anført:

” ...

ANBRINGENDER

Indledning

Sagsøgte 1 købte ved købsaftale af den 09.03.2021, bilag A, Adresse, 2100 København Ø.

Sagsøgte 1 købte boligen af sagsøgte 2, med overtagelsesdag den 01. juni 2022.

Sagsøgte 1 er siden flyttet ind i boligen og benytter den som helårsbolig og udlejer ikke boligen.

Ved indgåelse af købsaftalen er sagsøgte 1 orienteret om, at boligen tidligere har været brugt til udlejning.

Sagsøgte 1 er i købsaftalens § 11 orienteret om huslejenævnsafgørelsen, som skal respekteres såfremt lejligheden i fremtiden udlejes og sagsøgte 1 er orienteret om, at boligen har været udlejet inden for de seneste 12 måneder.

Ved orienteringen om den forhenværende udlejning, tilsikrede sagsøgte 2 dog, at sagsøgte 1 i enhver henseende skulle friholde sagsøgte 1 fra et-hvert krav som følge af lejeforholdet.

Til støtte for sagsøgtens påstand om frifindelse gøres gældende,

at sagsøgte 2 har garanteret, at lejer ej havde et krav,

at sagsøgte 1 ingen gevinst har haft i forbindelse med lejemålet,

at sagsøgte 1 ingen skader, har forvoldt sagsøger eller sagsøgte 2, og
 at sagsøgte 2 skal skadefriholdet sagsøgte 1 i nærværende sag,
 ...”

Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4

har i deres påstandsdokument anført:

”...

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gør jeg gældende, at det af sagsøgerne anførte om, at lejemålet beliggende Adresse, 2100 Københavns Ø, (”Lejemålet”) er tilbageleveret til Sagsøgte 2 i bedre stand, end det var ved lejeforholdets begyndelse, bestrides.

Der er fremlagt indflytningsrapport (bilag 11), fraflytningsrapport (bilag IIF) og derudover har Huslejenævnets medlemmer besigtiget Lejemålet i den stand, som sagsøgerne havde efterladt det i – det kan herefter lægges til grund, at sagsøgerne efterlod Lejemålet i en sådan stand, at Sagsøgte 2 med rette har fremsat et istandsættelseskrav på 109.000 kr., som fastslået af Ankenævnet.

Sagsøgerne og Sagsøgte 2 har indgået forlig, hvorefter det deponeret beløb blev frigivet til parterne i henhold til Ankenævnets afgørelse, hvorfor sagsøgerne ingen retlig interesse har i at få prøvet nævnets afgørelse.

Sagsøgerne anfører, at de efterlod væggene nymalede, og at dette skulle afskære Sagsøgte 2 fra at rejse et istandsættelseskrav vedrørende maling af væggene. Dette bestrides, idet væggene – udover at en var efterladt i bordeauxrød – ikke var blevet behandlet, herunder spartlet, afslebent, og påført filt, inden de blev malede, hvorfor de netop ikke blev efterladt i samme stand som ved sagsøgernes overtagelse af Lejemålet.

Det forhold, at sagsøgerne i mail af 11. oktober 2017 har anført ”Dele af væggene er ikke malede”, kan selvsagt ikke føre til andet resultat, da dette ikke medfører, at sagsøgerne kan efterlade samtlige af Lejemålets vægge i en sådan stand, at de skal spartles, afslibes, påføres filt og males, jf. fraflytningsrapporten (bilag IIF).

Det er både under Huslejenævnets besigtigelse og ved Sagsøgte 2's efterfølgende indlæg til de to nævn forklaret og dokumenteret, at baldakinen var det specialbyggede møbel, der var i entreen, som sagsøgerne uden aftale med Sagsøgte 2 fjernede og ”erstattede” med et IKEA-skab, som Sagsøgte 2 bad sagsøgerne fjerne i forbindelse med deres fraflytning.

Der er selvsagt ikke tale om en forbedring, når et specialbygget møbel fjernes og udskiftes med et IKEA skab, og selv hvis der var tale herom, må en lejer, jf. lejelovens § 141, ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller gen-

stande end de i lovens §§ 142-145 nævnte. Sagsøgerne har ubestridt ikke fået Sagsøgte 2's samtykke og hæfter allerede af den grund for ud-gifterne til baldakinen.

Eftersom sagsøgerne uden Sagsøgte 2's samtykke fjernede baldakinen og efterfølgende blev bedt om at fjerne IKEA-skabet, hæfter han også for udgifterne til udbedring/maling af panelerne, der førhen var skjulte af baldakinen – det er disse panelmalingsarbejder, de to nævn har taget stilling.

Det bestrides, at sagsøgerne har efterladt Lejemålet i bedre rengjort stand, end da lejeforholdet begyndte. Som det fremgår af fraflytnings-rapporten (bilag IIF) og Huslejenævnets observationer under besigtigelsen, skulle Lejemålet rengøres professionelt, idet sagsøgerne havde efterladt dette meget beskidt. Der havde ikke boet nogen i Lejemålet eller foretaget istandsættelse i perioden fra sagsøgernes fraflytning og Huslejenævnets besigtigelse.

Bevisbyrde

Parterne er uenige om, hvem der skal løfte bevisbyrden for, at henholdsvis Huslejenævnet og Ankenævnet for de københavnske huslejenævnets afgørelser er forkerte. I replikken anfører sagsøgerne, at ”de sagsøgte i overensstemmelse med almindelige bevisbyrderegler har bevisbyrden for, at de krav om istandsættelse, de har tilbageholdt kr. 90.000 til sikkerhed for, består” – dette bestrides.

Det medgives, at det er Sagsøgte 2, der skal kunne løfte bevisbyrden for, hvilken stand Lejemålet var i ved sagsøgernes ind- og fraflytning. Denne bevisbyrde ses løftet ved fremlæggelse af indflytningsrapport (bilag 11) og fraflytningsrapport (bilag IIF).

Efter fraflytningen fremsatte Sagsøgte 2 et fraflytningskrav på 246.875 kr. ekskl. erstatning for de forhold, som Sagsøger 1 blev politianmeldt for, og tilbagehold for endnu ikke opgjort forbrug.

Efter en besigtigelse konkluderede Huslejenævnet, at væggene havde behov for istandsættelse, at panelerne skulle istandsættes og males, at baldakin og rørkasse skulle reetableres og at lejemålet skulle rengøres, og fastsættes skønsmæssigt omkostningerne hertil til 131.625 kr.

Sagsøgerne indbragte Huslejenævnets afgørelse for Ankenævnet for de københavnske huslejenævn, der skønsmæssigt fastsætte omkostningerne til 109.000 kr. Parterne indgik som bekendt forlig angående dette beløb og på trods af dette udtog sagsøgerne stævning med påstand om, at både sagsøgte 1 og 2 skulle betale 105.000 kr. til sagsøgerne.

I replikken har sagsøgerne nedjusteres deres påstand til betaling af 90.000 kr. in solidum mellem de to sagsøgte, idet sagsøgerne anerkender istandsættelsesomkostningerne for væggene med 5.000 kr. og for re-etablering af skab/baldakin og rørkasse med 10.000 kr.

Sagsøgte 2 har altså dokumenteret Lejemålets stand ved ind- og fraflytning. Huslejenævnet har besigtiget lejemålet og registreret dets stand ved fraflytningen, og Ankenævnet har lagt Huslejenævnets registreringer til grund for dets afgørelse. Sagsøgte 2 har hermed løftet bevisbyrden for, at sagsøgerne tilbageleverede lejemålet i ringere stand, end de modtog det i, jf. lejelovens § 187, stk. 1, og Sagsøgte 2 havde derfor et berettiget fraflytnings-/istandsættelseskrav for disse forhold mod sagsøgerne på 109.000 kr.

Det er herefter i overensstemmelse med de almindelige bevisbyrderegler sagsøgerne, som den part, der har indbragt Ankenævnets afgørelse for Boligretten, der skal løfte bevisbyrden for, at istandsættelsesomkostningerne var mindre, end dem Ankenævnet har fastsat, uanset om istandsættelsesomkostningerne bestrides fuldt ud, som for så vidt angår maling/istandsættelse af paneler og rengøring af lejemålet, eller kun delvist, som for så vidt angår maling af vægge og reetablering af skab/baldakin og rørkasse.

Sagsøgerne har på ingen måde løftet denne bevisbyrde, hvorfor Sagsøgte 2 skal frifindes.

Det resterende forligsbetrag På trods af, at det er ubestridt, at Sagsøger 1 uberettiget har fjernet Sagsøgte 2's personlige genstande fra lejlighedens kælderrum, har politiet valgt at opgive sigtelsen mod Sagsøger 1 for tyveri/hærværk med blandt andet denne begrundelse:

” Ved min afgørelse har jeg lagt vægt på det samme som politiet, herunder at sigtede Sagsøger 1 til politiet har oplyst, at udlejer ikke havde noget nævneværdigt stående i kælderrummet. Han nægter at have fjernet boksene med familie billeder fra kælderrummet og oplyser i øvrigt, at udlejer fik udleveret en stor pose med nogle af tingene fra kælderen i januar 2019.”

Sagsøger 1 har forklaret sådan til politiet på trods af det ubestridte faktum, at han forud for en tidligere hovedforhandling afleverede en ku-vert med familie billeder til Sagsøgte 4 – billeder der stammede fra boksene i kælderen.

Hvorom alting er, at sigtelsen opgivet, hvorfor Sagsøger 1 nu alene er tiltalt for bedrageri angående påstået indkøb af køleskab og mikroovn. Dette forhold blev behandlet i et sagskompleks mod Sagsøger 1 ved Københavns Byret den 16. marts 2023, hvor han blev dømt for dokumentfalsk, bedrageri og for at afgive falsk forklaring for retten.

Som følge af politiets opgivelse af sigtelsen, er de 55.000 kr., som var deponeret hos Sagsøger 1's tidligere advokat, blevet frigivet.
...

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

Rettenns begrundelse og resultat

Sagen angår parternes tvist om et fraflytningskrav vedrørende lejemålet Adresse, i København.

Sagen er blevet behandlet af huslejenævnet og ankenævnet, som har truffet afgørelse henholdsvis den 4. juni 2021 (bilag III) og den 3. januar 2022 (bilag 1).

På det foreliggende grundlag, herunder den fremlagte mailkorrespondance, finder retten det ikke godtgjort, at der er indgået et forlig, som afskærer sagsøgerne fra at få prøvet ankenævnets afgørelse.

Sagsøgerne har anført, at de Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 uretmæssigt har tilbageholdt 90.000 kr., idet sagsøgerne gør gældende, at det ikke er bevist, at de sagsøgte har et fraflytningskrav af denne størrelse. På den baggrund har sagsøgerne fremsat krav om, at de sagsøgte skal betale 90.000 kr.

Retten lægger til grund, at ankenævnets og huslejenævnets vurderinger kan indgå i rettens bevisbedømmelse, jf. princippet i Højesterets dom af 10. december 2004 (UfR 2005.903).

Efter en samlet vurdering af det foreliggende, herunder indflytningsrapporten (bilag 11) og fraflytningsrapporten (bilag IIF) samt de vurderinger, som er foretaget af ankenævnet og huslejenævnet, herunder på baggrund af sidstnævntes besigtigelse af lejemålet, finder retten, at der ikke er grundlag for at give sagsøgerne helt eller delvist medhold i det fremsatte krav. Det, som sagsøgerne har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

De sagsøgtes påstande om frifindelse tages herefter til følge.

Retten har dermed ikke anledning til at træffe afgørelse om, hvorvidt den friholdelsespåstand, som de sagsøgte Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 har anført, skal tillades, jf. retsbog af 7. juni 2023.

Efter sagens udfald skal sagsøgerne in solidum i sagsomkostninger betale i alt 20.000 kr. til Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 og i alt 30.000 kr. til Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4. Sagsøgerne skal således samlet set betale i alt 50.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne er fastsat til dækning af advokatudgifter. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbene taget hensyn til sagens forløb og omfang for de respektive sagsøgte samt den omstændighed, at de sagsøgte parvis har været repræsenteret af samme advokat. De sagsøgte er ikke momsregistrerede.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte 1, Sagsøgte 2, Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 frifindes.

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 skal in solidum til Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 betale sagsomkostninger med i alt 20.000 kr.

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 skal in solidum til Sagsøgte 3 og Sagsøgte 4 betale sagsomkostninger med i alt 30.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 11-07-2023 kl. 13:01

Modtagere: Advokat (H) Christina Aagaard, Advokat (L) Dennis Asanovski, Sagsøger 1,
Advokat (H) Steen Moesgaard, Sagsøger 2, (H) Christina Aagaard, Sagsøgte 2,
Sagsøgte 1