

Information

April 2023

Sådan kan det gå når et Huslejenævn træffer en afgørelse.

Et medlem i en bebyggelse i **Horsens** – med en beboerrepræsentation – fik noget af et chok da denne skulle fraflytte sin lejlighed.

Vi deltog i et syn for vores medlem og lejligheden blev gennemgået og der var ikke noget at bemærke.

Efterfølgende kom der en **Flytteopgørelse** og her opstod så det store problem.

Her krævede udlejer EgnsINVEST, at vores medlem skulle betale således:

Ødelagte fliser 4 stk. på badeværelse 1.000,00 kr.

Murerarbejde (inkl. Materialer og kørsel) 5.625,00 kr.

I alt **6.625,00 kr.**

Det er på opgørelsen udspecificeret, at mureren skal bruge ca. **10 timer** inkl. Kørsel, idet arbejdsgangen for udskiftning af fliser på et badeværelse, er meget omfattende.

Arbejdet er ikke dags dato. udbedret i lejemålet i.h.t. lejelovens § 98 stk. 1,3, som gør det muligt for udlejer, at udføre renovation på et senere tidspunkt.

I forbindelse med, at udlejer fremkommer med ovennævnte beløb, har *Horsens og Omegns lejerforening* efterfølgende bedt om, at få dokumentation i form af et aktuelt tilbud for murerarbejde, indkøb af materialer, idet at udlejer slet ikke har fremlagt dokumentation for de udgifter, som de påstår, at de vil have. Udlejer har udelukkende oplyst udgiftsposten i en flytteopgørelse, sammen med et billede af, at der har været boret, således at 4 stk. fliser skal udskiftes. (I princippet kunne billede være taget i et, hvilket som helst andet lejemål).



Foto rekonstrueret.

Udlejer har med den manglende dokumentation, ikke kunne dokumentere at udlejer har lidt et tab, idet at vi ikke ved, hvad der er indgået af aftaler med den nye lejer, om standen på lejemålet, herunder hvilken stand, som den nye lejer skal aflevere lejemålet i. Der er således risiko for, at udlejer kan opnå en uberettiget berigelse, hvis den nye lejers lejemål kræves istandsat af ovenstående udeståender, ved pågældendes fraflytning.

Efterfølgende blev sagen indsendt til Huslejenævnet i Horsens på vegne af os.

Huslejenævnet har behandlet sagen og fremsendt en afgørelse i sagen.

Her træf de en mærkelig afgørelse, som vi kort kan fortælle er således:

”For så vidt angår udgifterne til istandsættelseskrav, finder nævnet ikke, at der er grundlag til, at nedsætte disse. Dette begrundes med, at udlejeren på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort udgifternes størrelse. Nævnet har ved afgørelsen lagt vægt på arbejdets omfang og karakter”.

Her hopper efter vores opfattelse kæden af. Hvorledes kan et nævn træffe en afgørelse ved kun at se et foto af 4 stk. fliser og ikke nogen dokumentation i form af regninger på de udgifter for det arbejde?

Vi skal påpege at man som udlejer kan indsende hvad som helst til et Huslejenævn, uden at kunne løfte et bevis for arbejde, og som vi har kunnet dokumentere, ikke er udført.

Efterfølgende kan lejeren (hvis man er utilfreds med afgørelsen) således indbringe sagen for Boligretten med derved evt. omkostninger forbundet med den risiko idet man slet ikke ved om selv retten giver udlejer ret i, at må tage et beløb for noget arbejde som ikke er udført?

Hvad kan både vi og lejeren lære af det, jo den svage part som lejere står med, er dårlig sag når et ”Huslejenævn” kan godkende hvad som helst.

Endelig hvad skal man bruge et ”Huslejenævn” til, når man kan træffe sådan en afgørelse ja vi spørger bare?

Simpelthen kan vi kun sige ” et nævn som ikke lever op til sin opgave ” ja hvorfor have et nævn til skade for lejerne.

Du skal huske at man altid skal passe på når man skal fraflytte og have et syn og er du i tvivl så kontakt os.

Benyt vores e-mail: info@horsenslejere.dk

Eller se ind på vores hjemmeside: www.horsenslejere.dk

Eller kom på vores kontor vi har åben torsdag fra kl.18,30 til 19,30.

Horsens og Omegns Lejerforening