



# BOLIGRETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 11. april 2019

---

Sag BS-43665/2018-FRB

U  
(advokat Jens Fisker)

mod

L  
(advokat Claus Emil Engel Johansen)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig ....

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 9. november 2018.

Sagen drejer sig om tilbageholdelse af depositum i forbindelse med fraflytning.

Parterne har fremsat påstande i overensstemmelse med boligrettens fortegnelse, hvoraf fremgår

"...

### Us påstand

L skal anerkende, at L ikke har krav på tilbagebetaling af depositum på 38.400 kr.

### Ls påstand

Frifindelse, subsidiært nedsættelse af Us påstand efter rettens skøn.

#### Ls selvstændige påstand

U tilpligtes at betale L 38.400 kr. med procesrente fra sagens indbringelse for huslejenævnet, subsidiært fra sagens anlæg, subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn med procesrente fra sagens anlæg.

..."

Sagen er behandlet efter reglerne om småsager.

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

#### **Sagens oplysninger**

Huslejenævnet i København traf den 15. december 2017 afgørelse vedrørende tilbagebetaling af depositum i forbindelse med Ls fraflytning fra lejemålet ..., 1. th., 2450 København SV. Følgende fremgår af huslejenævnets afgørelse:

"...

Nævnet har besluttet, at lejerne hæfter for udlejers krav vedrørende mangelfuld rengøring af lejemålet, defekt emhætte, ridser i køleskabslåge samt 5 løse lamper i køkkenet. Disse krav fastsættes skønsmæssigt til i alt 3.500 kr.

Nævnet har derudover besluttet at afvise udlejers øvrige fraflytningskrav, idet disse krav ikke er gjort rettidigt gældende, jf. lejelovens § 98, stk. 2.

Idet udlejer har tilbageholdt lejernes depositum på 38.400 kr., har udlejer pligt til at tilbagebetale lejerne 34.900 kr.

..."

Huslejenævnets afgørelse blev af U indbragt for Ankenævnet for Huslejenævnene, som den 31. oktober 2018 stadfæstede huslejenævnets afgørelse med følgende begrundelse:

"...

Ankenævnet har ikke besigtiget lejemålet.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale og drøftelse af sagen har ankenævnet besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnet har derfor besluttet at godkende udlejers fraflytningskrav i mail af 20. april 2017.

Fraflytningskravet omfatter:

- mangelfuld rengøring af lejemålet
- defekt emhætte
- ridser i køleskabslåge
- 5 løse lamper i køkkenet

Udlejer har ikke prisfastsat manglerne i fraflytningskravet. Ankenævnet har derfor skønsmæssigt fastsat udgiften for de anførte mangler til 3.500 kr., idet dette skønnes rimeligt henset til de anførte krav.

Ankenævnet har besluttet ikke at godkende udlejers fraflytningskrav i mail af 1. maj 2017, da dette krav er fremsendt efter fristen på 14 dage, jf. lejelovens § 98, stk. 2.

Dette betyder, at udlejer alene kan fratække 3.500 kr. i lejers depositum på 38.400 kr.

Udlejer skal derfor tilbagebetale lejers restdepositum på 34.900 kr.

..."

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af U, L og Lars Linder.

U har forklaret blandt andet, at han er over 70 år gammel. Han er uddannet designer og tekniker vedrørende tekstiler. Han købte i 2006 lejligheden til sine børn.

Da han købte lejligheden, foretog han forskellige tilvalg vedrørende istandsættelsen af lejligheden. Han foretog blandt andet et tilvalg vedrørende bordpladen i køkkenet og gulvene, som skulle være af trætypen merbau, hvilket kostede ekstra.

I maj 2014 lejede han lejligheden ud til L og hustruen. Hans sønner havde boet i lejligheden inden. Billederne i bilag 23 viser sønnens indbo. Han havde i 2014 ikke andre udlejningsejendomme. Parternes lejekontrakt er en standardkontrakt, som EDC har udformet. Han har ikke skrevet de i § 11 oplyste forhold.

Han havde et møde med L i lejligheden den 4. marts 2017 på foranledning fra L. Formålet med mødet var at gennemgå lejligheden og herefter finde frem til en løsning vedrørende depositum. Ved mødet deltog han selv, L, dennes hustru og barn samt hans maler. Han havde på daværende tidspunkt et godt forhold til L og familien. Det var meningen, at mødet skulle være et afslutningsmøde, og han kiggede derfor lidt rundt i lejligheden. Han så, at der ved håndvasken i køkkenet lå ca. 15 våde karklude. Han forstod ikke, hvorfor de lå der. Han tror, at de havde ligget der i 4-5 måneder. Da han løftede karkludene, var bordpladen omkring vasken grøn af mug. Han påtalte det øjeblikkeligt over for L og maleren. Han aftalte med L, at L skulle bringe bordpladen i orden inden fraflytning, hvilket L havde tid til. De aftalte, at L skulle bruge en faglært håndværker og få en faktura for arbejdet.

Han sendte dagen efter mødet den 5. marts 2017 en mail til L med 10 punkter, der skulle bringes i orden inden fraflytning. Et af punkterne omhandlede køkkenbordet.

L afleverede den 9. april 2017 nøglerne til lejligheden i utide. Det var 21 dage før det aftalte. Det forvirrede hele det efterfølgende forløb. L havde tømt hele lejligheden. Han så, at bordpladen i køkkenet var blevet sortbejdet. L havde ødelagt bordpladen. Det virkede til, at L var flyttet i hast. Han påtalte standen på bordpladen over for L. Pladen på badeværelset var blevet skiftet ud af L selv imod det aftalte. Han kendte ikke til en 14-dages frist for flytterapport eller fremsættelse af istandsættelseskrav efter fraflytningen. Han havde derfor allerede lavet en flytterapport med de 10 punkter, som han havde sendt til L den 5. marts 2017 inden fraflytningen. Det var ikke aftalt, at bordpladen i køkkenet skulle sortbejdes.

Billederne fremlagt i bilag 20 er taget kort tid efter den 9. april 2017, da der skulle flytte nye lejere ind i lejligheden. Billederne viser forskellen på bordpladen og gulvet.

Han fik den 12. april 2017 lavet et tilbud fra HTH vedrørende udskiftning af bordpladen. HTH kunne ikke længere levere bordplade med træsorten merbau,

så han fik lavet tilbuddet på mahogni. Han sendte ikke tilbuddet til L med det samme. Han har sendt det efterfølgende.

Han har ikke skiftet bordpladen ud endnu. Han har derfor indhentet et nyt tilbud fra HTH den 5. februar 2019, hvor prisen er steget. Prisen er med omkostninger til nedtagning og transport mv.

Den 20. april 2017 sendte han fire mails til L med en række krav vedrørende rengøring og ridser på køleskabet. Han nævnte ikke det med bordpladen, da han regnede med, at det allerede var L bekendt, da de jo havde talt om det på mødet og efterfølgende i mailkorrespondancen af 5. marts 2017.

L har forklaret blandt andet, at han havde boet i den ejendom, hvor den pågældende lejlighed hører til, siden 2008. Han flyttede ind i den pågældende lejlighed i 2014. Der havde på det tidspunkt boet nogle andre i lejligheden siden 2009. Der var derfor allerede tegn på almindeligt slid og ælde i lejligheden, da han flyttede ind. Der var blandt andet revner på gulvet, i væggene og på køleskabet, og der var ikke blevet malet siden 2009. Emhætten var ikke ny, og den var løs. De hårde hvidevarer virkede. De tidligere lejere havde gjort rent, inden han selv flyttede ind.

Han indkaldte den 4. marts 2017 U til et møde i lejligheden. U fik hvert år en opgørelse over varmeforbruget. Mødet skulle derfor omhandle varmeafregning. Han var ikke forberedt på, at mødet skulle være et slags før-fracflytningssyn, og at det skulle omhandle lejlighedens stand. Det var derfor en overraskelse, at U havde en maler med til mødet. U sagde ikke noget på mødet om bordpladen.

Han fik en mail dagen efter mødet fra U med 10 punkter, der skulle ordnes. Punkt 6 omhandlede bordpladen. Der stod alene, at bordpladen skulle tilbage i samme stand som ved indflytning ved hjælp af rengøring og oliering. Der var ikke mug eller råd på bordet. Han havde ikke haft vand på bordpladen, der kunne give disse skader. Bordpladen var i samme stand ved fracflytningen som ved indflytningen. Han har hverken sortbejdses eller malet den. Han drøftede ikke med U på mødet, at bordpladen skulle skiftes ud med hjælp fra håndværkere.

Han ville få nøglerne til sin nye lejlighed den 1. april 2017, og han fortalte derfor U, at han var i stand til at flytte ud af lejligheden tidligere end først planlagt, hvilket U syntes var en god ide. Han blev herefter af U bedt om at aflevere nøglerne senest den 10. april 2017 med den forklaring, at U skulle have adgang til at male og sætte tingene i stand i lejligheden efter fracflytningen. Han manglede at ordne to ting fra listen på dette tidspunkt.

Han manglede at ordne lamperne i køkkenet og fjerne noget skimmelsvamp på badeværelset. De aftalte derfor, at U kunne fratække udgifterne hertil i depositummet, når U havde fået udbedret dette og fået faktura herfor. Efter mailkorrespondancen med U den 20. april 2017 tilbød han også at betale herfor, når der forelå dokumentation for afholdte udgifter.

Han vil ikke anerkende, at der bliver trukket 3.500 kr. fra depositummet, som huslejenævnet og ankenævnet er kommet frem til for udskiftning af pærer i lamper i køkkenet og rengøring, da der ikke er fremlagt dokumentation for udbedringen.

Han afleverede nøglerne til U den 9. april 2017. U var både i lejligheden den 8. april og den 9. april 2017, hvor U kunne se lejlighedens stand. Da han fraflyttede lejemålet, var standen som billederne fremlagt i bilag I. Inden han flyttede, havde han rengjort og slebet bordpladen i køkkenet med sandpapir og olieret den. Bordpladen skiftede ikke efterfølgende farve. Han havde hyret en håndværker til at reparere pladen på badeværet. U bemærkede alene rengøringen, hvor han gav udtryk for, at der lugtede og var skimmelsvamp på badeværelset. U sagde intet om bordpladen. Lejligheden var i samme stand ved hans fraflytning som ved indflytningen. Bordpladen og gulvet havde samme farve ved indflytningen som ved fraflytningen. Den bordplade, som der er fremlagt billeder af i bilag 23, er ikke den bordplade, som han skulle ordne. Han skulle alene ordne bordpladen omkring vasken i køkkenet.

Efter mailkorrespondancen den 20. april 2017 kunne han mærke, at tonen mellem ham og U havde ændret sig. Han tilbød derfor at betale 10.000 kr. for at lukke konflikten. Han har aldrig anerkendt nogen af kravene.

Efter den 20. april 2017 hørte han ikke mere fra U. Han ville gerne have en afklaring vedrørende sit depositum, og han skrev derfor den 1. maj 2017 til U for at høre nærmere. U fremkom herefter med en lang liste nye krav herunder krav vedrørende bordpladen. Dette var første gang, han hørte om, at bordpladen skulle skiftes. Han har aldrig modtaget fakturaer for udbedring af nogen af forholdene. U sendte ham et tilbud fra HTH vedrørende udskiftning af bordpladen. Han protesterede ikke imod kravene i mailen, da det var Us lejlighed, og da han ikke regnede med, at kravene vedrørte ham.

Han er enig i, at parterne efter mailkorrespondancen den 5. marts 2017 havde en aftale om, hvad der skulle laves i lejemålet inden fraflytning. Han mener også, at han har opfyldt den aftale på nær lamperne i køkkenet og skimmelsvampen på badeværelset.

**Lars Linder** har forklaret blandt andet, at han har arbejdet som maler i snart 25 år. Han har kendt U i 15 år. Han har før lavet arbejde for U.

Han var i lejligheden i marts 2017. U var der, og L var der med sin hustru og sit barn. Formålet med mødet var at se lejlighedens stand og herefter finde ud af, om noget skulle males. Lejligheden så almindelig ud. Der var enkelte steder, hvor der skulle males.

Han så bordpladen i køkkenet. U påpegede det over for ham. L var på dette tidspunkt til stede i lejligheden. Han ved ikke, om det direkte blev påtalt over for L. Der var store plamager af vandskader på bordpladen ved vasken og blandingsbatteriet. Der var meget råd især bag blandingsbatteriet. Bordpladen var misfarvet. Bordpladen skulle skiftes. Det var ikke tilstrækkeligt at male og slibe den. Gulv og bordpladen havde samme nuance. Han hørte ikke, at U sagde til L, at bordpladen skulle skiftes. Han hørte heller ikke, at der blev indgået en aftale. Han har ikke været i lejligheden efter marts 2017.

### **Parternes synspunkter**

Parternes synspunkter er i fortegnelsen gengivet sådan:

"...

U har til støtte for sin påstand anført

- at lejekontrakten er indgået på en autoriseret typeformular A8,
- at nøglerne til lejemålet blev overdraget til U den 9. april 2017,
- at L ved at slibe og sortbejdse/overmale oprindelige Merbau køkkenbordplader i lejligheden groft har misligholdt sine forpligtelser, ligesom parterne har aftalt, at disse skulle bringes tilbage i oprindelig stand ved lejemålets fraflytning,
- at U anerkender Ankenævnets skønsmæssige prisfastsættelse for udbedring af mangelfuld rengøring af lejemålet, defekt emhætte, ridser i køleskabslåge og fem løse lamper i køkkenet til en skønsmæssig prisfastsættelse på 3.500 kr.,
- at ovennævnte krav er fremsat og dokumenteret i fire mails til L af 20. april 2017, hvorfor disse krav er fremsat rettidigt, jf. lejelovens § 98, stk. 2, og dokumenteret ved de fremlagte fotos,

- at L skal således ikke have medhold i krav om betaling af 3.500 kr. vedrørende disse forhold,
- at parterne på baggrund af Ls fraflytning den 9. april 2017 afholdt et møde i lejemålet den 4. marts 2017, hvor lejemålets stand blev gennemgået,
- at maler Lars Linder, der tillige observerede lejemålets stand ved fraflytningen, herunder køkkenbordpladen, deltog ved mødet,
- at der på mødet blev konstateret, at køkkenbordpladen i lejemålet var fuldstændig ødelagt og skadet af råd,
- at U i mail af 5. marts 2017 anførte, at borde i køkkenet skulle bringes tilbage i samme stand, som de var ved overtagelsen, ligesom køkkenbordpladernes stand blev påpeget over for L på mødet, hvor det blev aftalt, at disse skulle bringes tilbage i oprindelig stand/udbedres,
- at det i forhold til fristen i lejelovens § 98, stk. 2, bemærkes, at parterne ved det afholdte før-fracflytningssyn bl.a. aftalte, at køkkenbordpladerne skulle udbedres, og uanset at U ikke i perioden fra 9. april 2017 og 2 uger frem har gentaget dette, er L forpligtet af parternes aftale, da præceptive bestemmelser i lejeloven kan fraviges, når blot det forhold, reglen angår, er aktuelt,
- at L med andre ord er forpligtet af parternes aftale om lejemålets stand ved fraflytning som gengivet i mail af 5. marts 2017,
- at U da også allerede i mail af 1. maj 2017 anførte, at køkkenbordpladen omkring vasken var ødelagt ved at holde over-fladen våd med våde håndklæder mv., ligesom U i samme mail anførte, at udgifterne var anslået til 24.700 kr.,
- at det af nyt tilbud af 5. februar 2019 er angivet, at prisen på nye bordplader udgør 47.531,76 kr.,
- at parternes aftale om lejemålets stand ved afleveringen under mødet den 4. marts 2017, som er bekræftet af U i mail af 5. marts 2017, er bindende for parterne,
- at Huslejenævnets og Ankenævnets afgørelser ikke er korrekte, da parterne netop havde indgået konkret aftale herom aktualiseret af Ls fraflytning, og



at L ifølge lejekontrakten er forpligtet til at aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen og i øvrigt ikke må fo-retage ændringer af farver på træværk uden Us samtykke, jf. lejekontraktens § 11.

L har til støtte for sin påstand anført

at L ikke har misligholdt lejemålet,

at U ikke har indkaldt L til fraflytningssyn, fremsendt behørig fraflytningsrapport eller overholdt formalia i den forbindelse,

at U har endvidere heller ikke gjort de anførte krav gældende inden 14 dage fra nøgleafleveringstidspunktet den 9. april 2017,

at U først fremsatte de anførte krav den 15. maj 2017 (dog alene elektronisk pr. mail), og har ikke anført en begrundelse for, hvorfor de anførte krav ikke blev fremsat før,

at parterne ikke har aftalt elektronisk kommunikation, jf. lejelovens § 4, stk. 2, jf. lejekontrakten, hvorfor U i alle tilfælde ikke kunne fremsende et fraflytningskrav i medfør af lejelovens § 98, stk. 2, elektronisk pr. mail,

at U således på baggrund af ovenstående ikke kan gøre fraflytningskrav gældende, jf. lejelovens § 98, stk. 2,

at L ud fra lejekontrakten ikke skulle istandsætte lejemålet, der blev overtaget uistandsat,

at U ikke har bevist behov for udbedring af lejemålet, og lejemålets stand ud fra bilag 8 krævede desuden ikke udbedring,

at Us fremlagte billeder i øvrigt ikke dokumenterer forhold, der går udover almindelig slid og ælde,

at U herudover ikke har bevist faktiske udbedringsomkostninger på 35.000,00 kr. + moms, herunder ved fremlægning af fakturaer.

at der desuden ikke er bevist noget behov for udbedring i ovennævnte størrelsesorden,

- at det i den forbindelse gøres gældende, at det er U, der har bevisbyrden for at have udbedringsomkostninger, og at U ikke har løftet sin bevisbyrde,
- at U endvidere har en tabsbegrænsningspligt, hvorved U alene kan kræve rimelige udbedringsomkostninger dækket af L,
- at de af U anførte forhold alene kan henføres til almindelig slid og ælde, som L ikke kan tilpligtes at udbedre, og som i sin væsentlighed var til stede på indflytningstidspunktet,
- at L derfor har krav på tilbagebetaling af depositum, og U alene kan fratække udbedringsomkostninger fra depositum, såfremt der er bevist misligholdelse af lejemålet, og de faktiske omkostninger er veldokumenterede, og
- at idet U hverken har bevist nogen form for misligholdelse fra Ls side, og idet der ikke foreligger nogen dokumentation for udbedringsbehov- eller omkostninger, skal L således have udbetalt sit fulde depositum.

..."

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

### **Boligrettens begrundelse og resultat**

L afleverede den 9. april 2017 nøglerne til lejemålet til U. Parterne havde forinden fraflytningen et møde den 4. marts 2017 i lejemålet. U sendte den 5. marts 2017 en e-mail til L med 10 punkter ved lejemålets stand, der skulle udbedres inden Ls fraflytning. Efter parternes forklaring lægger boligretten til grund, at parterne indgik en aftale om, at de 10 punkter skulle udbedres.

To af punkterne i e-mailen vedrørte bordpladen i køkkenet, herunder at bordpladen skulle tilbage til den oprindelige stand, og at bordpladen skulle olieres.

Efter Ls forklaring lægger retten til grund, at L inden fraflytningen rengjorde, sleb og olierede bordpladen. Boligretten finder det herefter bevist, at L har udbedret eller forsøgt at udbedre manglerne vedrørende bordpladen inden fraflytningen.

Da U herefter først den 1. maj 2017 i en e-mail har anført ny reklamation over blandt andet bordpladen, er kravet herom fremsat efter fristen på 14 dage, jf. lejelovens § 98, stk. 2, og U kan derfor ikke gøre krav gældende vedrørende bordpladen.

U har den 20. april 2017 reklameret over mangelfuld rengøring, defekt emhætte, ridser i køleskabet og fem løse lamper. Da disse reklamationer er fremsat over for L inden fristen på 14 dage efter fraflytningen, hæfter L for udbedring af manglerne, uanset at der ikke er fremlagt dokumentation for selve udgiften til udbedringen. Boligretten har efter et skøn fastsat udgiften til udbedringen til 3.500,00 kr.

U skal derfor tilbagebetale et restdepositum til L på 34.900,00 kr.

Da L i det væsentlige har fået medhold, skal U betale sagsomkostninger til L.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 5.220,00 kr., af retsafgift med 500,00 kr. og af øvrige udgifter med 1.472,25 kr., i alt 7.192,25 kr. Det er oplyst, at L ikke er momsregistreret.

#### **THI KENDES FOR RET :**

U skal til L betale 34.900 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

U skal til L betale sagsomkostninger med 7.192,25 kr. inden samme frist. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.