



RETEN I ODENSE DOM

afsagt den 4. januar 2024

Sag BS-26900/2023-ODE

[Redacted]

mod

[Redacted]

Denne afgørelse er truffet af retsassessor [Redacted]

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 1. juni 2023.

Sagen drejer sig om en tvist i anledning af sagsøgte, [Redacted],
fraflytning af lejemålet Violvej [Redacted].

Sagsøgeren [Redacted], har nedlagt påstand om, at sagsøgte skal
betale 21.393,64 kr. med tillæg af procesrente fra den 29. december 2022.

Sagsøgte har påstået frifindelse og har nedlagt en selvstændig påstand om

- 1) tilbagebetaling af depositum med 21.900 kr. med tillæg af rente efter leje-
lovens § 40, stk. 3, og
- 2) tilbagebetaling af indbetalt aconto på 14.700 kr. med tillæg af rente efter
lejelovens § 40, stk. 3.

Sagsøgerne har overfor den selvstændige påstand påstået frifindelse.

Retten har behandlet sagen efter reglerne om småsager.

Sagsøgeren har fri proces for den del af sagen, som Huslejenævnet har givet ham medhold i.

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

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af lejekontrakt af 11. november 2020, at sagsøgte lejede Violvej af sagsøgeren fra den 15. november 2020. Lejekontrakten er udarbejdet på typeformular A, 9. udgave. Under § 11, særlige vilkår, er bl.a. anført, at lejemålet er tidsbegrænset i 2 år, at haven skal holdes i rimelig stand, at der ikke må fældes træer og buske og at ejendommen, med undtagelse af kælder, leveres rengjort og nymalet. Lejekontrakten, der er fremlagt som bilag 1, udgøres af p. 1-6, dvs. uden vejledningen. Lejekontrakten er tillige fremlagt som bilag 21 med p. 1-14, dvs. med vejledningen. Parterne er uenige om, hvorvidt vejledningen var med på den lejekontrakt, der blev underskrevet og udleveret til sagsøgte

Ved mail af 20. juni 2022 opsagde sagsøgte lejemålet med 3 måneders varsel til fraflytning den 30. september 2022.

Ved kendelse af 20. juli 2022, som blev stadfæstet af Østre Landsret den 26. august 2022, blev sagsøgte udsat af lejemålet på baggrund af et spørgsmål om ejendomsmæglers adgang til lejemålet.

Sagsøgeren indkaldte til fraflytningssyn den 27. september 2022, der blev afholdt. Sammen med sagsøgeren deltog [REDACTED], og for sagsøgte deltog [REDACTED].

Der er udarbejdet en fraflytningsrapport af denne dato.

Der er endvidere udarbejdet en fraflytningsopgørelse af 28. november 2022, hvor sagsøgerne har opgjort sit krav således:

" ...

Skyldig Husleje 1.-9.22 – 15.-11.22 2,5 mndr. á 7300,- 18.250,- kr

Skyldig El forbrug 1189,-

Skyldig Gasforbrug 1505,-

Dørklokke 84,75
 Retsafgift til fogedret 750,-
 Rengøring af beboelse 7.631,-
 Lakering af stuegulv 3.125,-
 Køleskabshylde 374,-
 Glas + hængsler til drivhus 546,89
 Pakning til brændeovn 132,-
 Udskiftning af glas og hængsler på drivhus 3,5 time á 200,- 700,-
 Klipning af hæk 6 timer á 200,- 1.200,-
 Rengøring i haven 14 timer á 200,- 2.800,-
 8 planter á 60,- + 4 planter á 90,- 840,-
 Erstatning af 2 ældre og store buske i forhaven 1400,-
 Bortkørsel af haveaffald 6 timer á 200,- 1.200,-
 Brændeovn tømt, rengjort og pakning skiftet 2,5 time á 200,- 500,-
 Rengøring af kælder 6,5 timer á 200,- 1.300,-
 Huller i væg i kælder spartlet og malet 1 time 200,-
 Rengøring af garage og kældertrappe 2 timer á 200,- 400,-
 Indfangning af høns d.26. og 27. juli 2021 660,-
 Vask af vinduer udvendig incl. træværk 4,5 time á 200,- 900,-
 Udbedring af reparationer af væg i bad og værelse + maling
 5,5 time á 200,- 1100,-
 Buksbom hækplanter 70 stk á 50,- 3500,-
 Pletmaling af træværk i alle rum i beboelsen 3 timer á 200,- 600,-
**Ting som er fjernet fra lejemålet, og som ikke blev
 tilbageleveret som krævet i mail af 27.09.22:**
 1 Bosh elektrisk hækklipper 850,-
 1 forlængerledning til græsklipper 168,-
 4 stk. 90 liter plast plantekasser á 105,- 420,-
 4x 80 liter spagnum á 80,- 320,-
 1 stk bageplade 418,-
 1 loftlampe + 2 lampedæksler + pære 234,-
 I alt kr. 53.297,64 kr

=====
 Opgørelse vandforbrug iflg. Bilag 2004,-
 Indbetalt depositum 21.900,-
 Forudbetalt husleje 1 måned 7.300,-
 I alt 31.904,-kr.

=====
I alt at betale senest 14. dec.2022 21.393,64 kr.

..."

Sagsøgte indbragte sagen for Huslejenævnet, der den 9. maj 2023 efter skrift-
 veksling traf afgørelse. Af afgørelsen fremgår bl.a. :

"...

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse:

Vedrørende fraflytningstvisten:

Indledningsvist bemærkes, at det er ubestridt under sagen, at udlejer har overholdt de formelle regler i lejelovens § 187 vedrørende indkaldelse til og afholdelse af flyttesyn samt udlevering af synsrapporten til lejer i forbindelse med synet.

Nævnet har i forbindelse med stillingtagen til fraflytningstvisten alene taget stilling til de krav, der er anført i fraflytningsrapporten, da det er tvisten vedrørende disse krav, huslejenævnet er tillagt kompetence til at afgøre.

Følgende krav er godkendt af nævnet som krav, lejer skal betale for:

Entre: Rengøring

Køkken: Rengøring af alle skabe og komfur samt køleskab

Badeværelse: Maling af vægge samt reparation af spartling

Opsætning af bruserstang

Bruseforhæng vaskes

Toilet rengøres

Rengøring

Stue: Gulv slibes og lakeres

Loft – 2 stk. loft rosesetter på el-dåse

Rengøring af vinduer

Rengøring af brændeovn

Soveværelse: Rengøring af skabsdøre og vindue

Værelse stueetage: Væg spartles slibes, slibes og males

Rengøring af vinduer og skabe

Trappeopgang: Skruer i dørgreb

Rengøring af vinduer

Reparation af hak i gulv

Rengøring af vinduer, gulv og trappegelænder

Værelse 2. sal: Nyt greb til et Velux vindue

Rengøring

Vinterhave: Rengøring

Garage: Rengøring

Huslejenævnet godkender de ovennævnte krav i overensstemmelse med de beløb, der er anført

i udlejers opgørelse.

Følgende krav er ikke godkendt af nævnet, fordi istandsættelseskravene er så ukonkret beskrevet i synsrapporten, at det ikke er tilstrækkeligt tydeliggjort for lejer, at dette skal foretages for lejers regning:

Køkken: Maling af træ

Have: Oprydning af diverse

Have mangler pasning

Stue: Træværk pletmales

Soveværelse: Træværk pletmales

Badeværelse: Træværk – jern – badeværelseelementer males

Følgende krav har huslejenævnet ikke taget stilling til, da der skal ske bevisførelse, der kun kan finde sted i Boligretten:

Entre: Dørklokke

Køkken: Hylde til køleskab mangler

Bageplade til komfur mangler

Værelse stueetage: 1 stk. loftslampe mangler

Garage: Hækkeklipper og ledning mangler

Udendørs terrasse: 4 stk. plastikasser mangler

Have: Der mangler planter

Bygningsdele, der ikke er omfattet af lejeaftalen, og som lejer ikke hæfter for:

Kælder: Rengøring

Drivhus: Glas smadret mv.

Vedrørende leje i opsigelsesperioden:

Lejer skal betale leje i opsigelsesperioden, dvs. for juli, august og september måned.

Vedrørende udgifterne for varme og el:

Det fremgår af lejekontrakten, at udlejer ikke leverer naturgas og el til lejer, og lejer hæfter derfor ikke for betaling af disse udgifter til udlejer, men til forsyningselskaberne.

Lejer hæfter kun for udgifterne, indtil lejer fraflytter lejemålet ved udgangen af september måned 2022.

Vedrørende udgifterne til vand:

Nævnet har gennemgået de fremlagte regnskaber for lejeperioden, og der er i nævnet enighed om at godkende Lejerforeningens beregning af lejers forbrug af vand i hele lejeperioden.

Udlejer skal derfor tilbagebetale 3.321,70 kr. til lejer.

...”

Afgørelsen er indbragt for retten af sagsøgeren den 1. juni 2023.

Der er fremlagt fotos fra lejemålet, herunder fra haven.

Forklaringer

_____ og _____ har afgivet forklaring.

_____ har forklaret, at han er pensioneret planteskolegartner. Han og hans hustru har selv boet på Violvej i mange år, men da de flyttede til Tværvej, skulle Violvej sælges. Det var imidlertid svært, så det blev lejet ud.

Først blev det udlejet til nogle mennesker, der flyttede hen over en nat, og siden til sagsøgte på en tidsbegrænset lejekontrakt. Han havde ikke andre lejemaal end Violvej [redacted]. Han kom i kontakt med sagsøgte gennem Boligsiden. Hun så på lejemalet, og de aftalte, at hun skulle komme og underskrive lejeaftalen. Det gjorde hun og det var den lejeaftale, der er fremlagt som bilag 21, altså inkl. vejledning. Hun underskrev kontrakten og fik den udleveret i løsbladssystem. Han havde ingen hæftemaskine. Når den ikke er fremlagt i sin helhed som bilag 1, er det fordi han ikke ville spilde papir på det, da vejledningen måtte være bekendt for retten. Sagsøgte har da heller ikke tidligere, hverken i fogedretten eller Huslejenævnet gjort gældende, at vejledningen ikke var udleveret. De gennemgik huset sammen, og sagsøgte havde ingen bemærkninger. Efterfølgende fik de en mangelsliste fra sagsøgte, og de ting, der skulle repareres, blev udbedret. Huset var rengjort efter de tidligere lejere, da sagsøgte overtog huset, men haven var ikke ordnet. Sagsøgte ville dog gerne flytte hurtigt ind, og de aftalte, at han ville ordne haven i løbet af foråret, hvilket også skete. Sagsøgte sagde, at hun havde 2 børn, men det viste sig at der var 4. Havde han vidst det, havde hun ikke fået lov til at leje huset. Han havde først sagt nej til husdyr, men det blev ændret, fordi børnene havde en kat. Pludselig var der en hønsegård inde i haven med 5 høns og en hane. Den var moset ind mellem nogle buske, der blev skamferet. Han påtalte det, men sagsøgte sagde, at hun gerne måtte for kommunen. Hønsene rendte også ud, og han måtte bruge tid på at indfange dem, da naboerne ringede til ham, mens sagsøgte var på ferie og sagde, at hønsene løb frit. Der blev efter sagsøgtes fraflytning den 15. september 2022 indkaldt til fraflytnings-syn den 27. september. Sagsøgte mødte ved en fuldmægtig, der hele tiden sagde, at han bare skulle aflæse gas, og ellers ikke havde noget med det at gøre. Selv havde han [redacted], der er tømrermester og udlejer, med til synet. De gik fra rum til rum og tog billeder. Det tog 2-3 timer, og de konstaterede de ting, der er anført i rapporten og den senere opgørelse. Dørklokken manglede. Der var meget snavset overalt. Der var streget på stuegulvet, der var slebet og nylakeret, da sagsøgte flyttede ind, med en tusch. I badeværelset var spartling efter huller ikke slebet ned og der var malet med forkert maling, der ikke var beregnet til vådrum. Det måtte han udbedre, men ellers pletmalede de bare. Der manglede en køleskabshylde, en loftslampe og en bageplade. Brændeovns pakning, noget keramiksnor, var ikke skiftet. Kælderen var snavset, der skulle spartles og males på vægge ved kældertrappen, hvor der var et hul i væggen. I haven var to store buske ødelagt af hønsehusets opsætning, og hønsene havde ædt 8 hostaer, der stod, hvor hønsegården var. Hækken til skel var ikke klippet i højden. Generelt var der ikke gjort noget i haven, mens sagsøgte boede der. Det tog 6 timer at klippe hæk og 14 timer at gøre haven ren. Der var nogle rådne hønseæg under en busk. Vinduer og træværk skulle vaskes, og væggen til havestuen ligeledes, den var beskidt efter hønsene. Der manglede en elektrisk hækkeklipper, en forlængerledning og nogle plantekasser af plastic, der stod på terrassen. Sagsøgte havde afmeldt sig hos Energi Fyn pr. 9. september 2022, men afleverede først nøgler den 13. september 2022. Fotos bilag 11 er optaget

den 14. september 2022. Dem fra haven er senere, fra de var i gang med at ordne haven. Der er ikke nogen af billederne i det bilag, der decideret er fra fraflytningssynet. Han husker ikke helt, hvornår billederne i bilag 30 er taget, måske af [REDACTED]. Man kan se, at der ikke er gjort rent under vinduespladen, der let kan afmonteres, under komfuret og under gummilisten i køleskabslågen.

[REDACTED] har bl.a. forklaret, at hun er selvstændig grafiker. Hun har 4 børn og har aldrig sagt til sagsøgeren, at hun havde 2 børn. Alle 4 børn var i øvrigt med, da hun underskrev lejekontrakten. Hun fik i forbindelse med underskrivelsen en kopi af lejekontrakten, som hun har medbragt til hovedforhandlingen, svarende til den som bilag 1 fremlagte, dvs. uden vejledning. Lejekontrakten var ikke i løbsblad, men hæftet sammen i øverste venstre hjørne, p. 1-p. 6. Lejemålet var tidsbegrænset, og sagsøgeren fortalte, at det var fordi det skulle sælges. Huset lignede noget, der havde været lejet ud og skulle lejes ud igen, f.eks. var det malet ret sjusket. Haven rodede helt vildt med affald mv., det blev som aftalt ryddet op af sagsøgeren hen over foråret. Hun har holdt haven i rimelig stand, og har hverken fældet træer eller buske. Hun har ikke fået forbud mod at holde høns, men fandt ud af, at sagsøgeren havde klaget over det til kommunen, da der kom en mand fra kommunen for at se på hønsegården. Naboerne har ikke klaget. Manden fra kommunen kiggede på det og sagde, at det var lovligt. Billederne i bilag 11 med høns er fra den periode, hvor hun boede der. Hun efterlod hverken høns eller hønsegård, da hun flyttede. De fotos, der er fremlagt som bilag B, er fra hendes fraflytning, dog er billederne fra haven taget et par dage før fraflytning. Hun efterlod lejemålet superpænt. Hun havde gjort pænt rent overalt, bortset fra kælder, som var overtaget urengjort og skulle afleveres urengjort. Hun vidste godt, at det ville blive en slåskamp bagefter, så hun gjorde sig virkelig umage. Hun anerkender, at der ikke var gjort rent under komfuret, hun havde glemt trække det ud for rengøring. Stuegulvet var ikke slebet og nylakeret, da hun flyttede ind. Bl.a. var det lidt grimt ved terrassedøren, hvor det havde regnet lidt ind. Hun har ikke taget eller ødelagt en køleskabshylde eller en bageplade. Dørklokken var elektronisk og begyndte at ringe om natten, hvorefter hun tog den ned. Hun skiftede, mens hun boede der, pakning på brændeovnen, hvilket sagsøgeren sagde, hun selv skulle gøre. Haven var også pæn, da hun flyttede. I drivhuset var den ene halvdør gået i stykker under en storm. Der var en kompostbunke, da de flyttede ind, og det var der også, da de flyttede ud. Sagsøgerne kontaktede hende på et tidspunkt, mens hun var på ferie, og sagde hun skulle slå græs. Hun sagde, at hun var på ferie, men havde slået græsset lige inden. Da sagsøgeren fandt ud af, at hun var på ferie, sagde han, at hønsene var løbet ud. Der er ingen, der har klaget over hønsene til hende.

De plantekasser, der er tale om, var nogle billige plastbaljer, der var revnet og som hun har smidt ud. Hun ved de er billige, for hun har selv tilsvarende. Hun har ikke fjernet hækkeklipper, forlængerledning eller spagnum. Hun flyttede fra lejemålet efter selv at have sagt op. Hun havde fundet et andet sted at bo.

Der kom alligevel også en ophævelse. En aften, lige efter hun var flyttet, var hun hos en af naboerne på Violvej med sine børn for at hente pærer. Sagsøgeren og hans kone stod i haven og råbte ad dem, at de var smidt ud og at det ville blive dyrt. Det var meget ubehageligt, og børnene græd. Det endte med, at hun måtte ringe til politiet. Hun havde ikke lyst til at deltage i fraflytningssynet, for hun vidste, det ville være ubehageligt. Hun gav derfor sin gode ven, [REDACTED], fuldmagt til at møde til synet for hende. Han skulle også aflæse gas, hvilket hun havde glemt.

[REDACTED] har forklaret, at han er pensioneret elektriker og bor på Violvej [REDACTED] i Aarup, lige overfor sagsøgerens tidligere hus. Han kan godt huske, at sagsøgte flyttede ind. Der kom et hønsehus op, måske 3x 2 meter. Der blev fjernet noget beplantning i forbindelse med opsætningen. Han har nævnt for sagsøgte, at kokken på et tidspunkt har været på besøg hos ham, men har ellers ikke kommenteret på hønsene overfor sagsøgte. På et tidspunkt løb hønsene ud, men det generede ikke ham. Da sagsøgte flyttede, skete det i en transporttrailer til heste, og hun kørte ad flere gange. Han lagde ikke så meget mærke til, hvad der var i traileren, men var mere optaget af, om hendes børn var omkring traileren, når han kom kørende. Han så dog, at der var nogle plantekasser, 2-3 stk., svarende til dem, sagsøgeren havde på sin terrasse, i traileren. Hønsehuset blev fjernet. Han var efter sagsøgtes fraflytning i kælderen på Violvej [REDACTED] sammen med sagsøgeren. Han lagde ikke mærke til, om der var gjort rent. De første lejere, sagsøgeren havde, rodede i haven, det ryddede sagsøgeren op. De første lejere jævnedes også beplantningen i baghaven.

[REDACTED] har forklaret, at han er tømrer og desuden udlejer nogle ejendomme. Sagsøgerne ville gerne have ham med til fraflytningssyn på Violvej [REDACTED] den 27. september 2022, og han deltog sammen med sagsøgeren. Det var vidnet, der udfyldte rapporten. For lejer deltog en mand, [REDACTED], der havde fuldmagt. De gik fra rum til rum i 2-3 timer og talte om, hvad der skulle laves. Sagsøgeren og [REDACTED] havde en konflikt om aflæsning af gas. På 1. sal var der snavs under vinduespladerne ved skråvinduene. De var lige til at afmontere. Der var tuschstreger på gulvet i stuen, og slidmærker i lakken. Der var vinduer, der ikke var rengjorte i falsen, og der var snavs ved køleskabets gummiliste. Der var ikke gjort rent under nederste køkkenskuffe. Det er typisk et sted, man glemmer. Nogle steder var væggene pletmalet, hvor det skal udbedres, har han noteret det i rapporten. Der var ikke gjort det store for at vedligeholde haven. Han husker ikke, om hækken var klippet. "Oprydning af diverse" er oprydning af æbler, der lå på jorden. Kompostbeholderens låg var ikke på, og der lå en plasticpand. Han har ikke set huset eller haven ved sagsøgtes indflytning.

[REDACTED] har bl.a. forklaret, at han deltog i flyttesynet på sagsøgtes vegne. Sagsøgeren og [REDACTED] deltog også. Der var en ret fjendtlig tone, og vidnet oplyste, at han bare var kommet for at observere, ikke diskutere.

Sagsøgeren og ■■■ talte undervejs sammen om, hvad der skulle laves. Han kommenterede ikke på gennemgangen undervejs. Der var en skade på gulvet på 1. sal, der skulle laves. Han fik udleveret flytterapporten. Han underskrev den ikke. Forevist billeder bilag 11, ekstrakten p. 70 ff. har vidnet forklaret, at han ikke husker, om der så sådan ud ved flyttesynet, men han synes ikke, det ser ud, som om alle billeder er taget der. Forevist billeder i bilag B, ekstrakten p. 263 ff. har vidnet forklaret, at det var sådan, han husker, det så ud ved flyttesynet.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har til støtte for sin påstand anført:

"... ANBRINGENDER:

Det gøres gældende til støtte for den nedlagte påstand gældende, at lejerne skal betale i henhold til flytteopgørelsen, idet udlejer har iagttaget samtlige regler i lejeloven.

Én udlejningsejendom:

Det fastholdes, at udlejer ikke er omfattet af reglerne om obligatorisk afholdelse af ind- og fraflytningssyn, idet udlejer alene ejede én udlejningsejendom på tidspunktet for lejers ind- og fraflytning.

Det bemærkes i den forbindelse, at udlejer over for huslejenævnet har givet oplysninger om, at udlejer alene ejede én udlejningsejendom, samt at Huslejenævnet på opfordring fra lejer har kontrolleret denne oplysning, hvorefter huslejenævnet fandt, at udlejer alene udlejede én beboelsesejendom, jf. huslejenævnets berigtigelse fremlagt som bilag 24.

Lejekontrakten:

Det gøres gældende, at lejekontrakten er udleveret i sin helhed inkl. vejledningen på siderne 7-14. Den anvendte blanket er således autoriseret og opfylder kravene i lejelovens § 14. På den baggrund er der indgået en gyldig aftale om bl.a. tidsbegrænsning og vedligeholdelsespligten i lejemålet.

Det gøres derfor gældende, at udlejer er berettiget til at fremsætte de istandsættelseskrav, der fremgår af flytteopgørelsen, jf. bilag 19. Ligeledes er udlejer berettiget til at kræve husleje og betaling af forbrugsudgifterne i lejemålet indtil udløbet af tidsbegrænsningen den 15. november 2022.

Det gøres endvidere gældende, at parterne har lavet en individuel aftale om tidsbegrænsning og lejers vedligeholdelsespligt ved at udfylde lejekontraktens § 11. Der henvises i den forbindelse til TBB 2015.509 H, hvor vilkår aftalt i leje-

kontraktens § 11 blev anset for en individuel aftale og således ikke ugyldig, jf. lejelovens § 14.

Individuelle aftaler er gyldige, selvom der ikke er anvendt en autoriseret blanket.

Istandsættelseskrav:

Det gøres gældende, at alle udlejers krav på istandsættelse ifølge flytteopgørelse er dokumenteret. Det bemærkes desuden, at der er fakturaer på en række istandsættelsesarbejder.

Derudover gøres gældende, at udlejer ikke er omfattet af reglerne om obligatoriske ind- og fraflytningssyn, eftersom udlejer ikke udlejede flere beboelseslejligheder ved lejers ind- eller fraflytning. Der er således ikke krav om, at der udarbejdes flytterapport, og mundtlige reklamationer er således tilstrækkelige.

Det gøres gældende, at lejemålet var i ringere stand ved lejerens fraflytning end ved lejerens indflytning. Dette er dokumenteret ved lejekontraktens § 11, fraflytningsrapporten og billederne taget i forbindelse med lejers fraflytning. Der henvises i den forbindelse til, at det af lejekontraktens § 11 fremgår, at lejemålet – med undtagelse af kælderen - er afleveret rengjort og nymalet. Af fraflytningsrapporten fremgår det imidlertid, at lejemålet trænger til istandsættelse flere steder som følge af dels vedligeholdelsesmangler dels misligholdelse. Dette indebærer blandt andet maling og rengøring.

Det bemærkes i øvrigt, at udlejer ikke har krævet istandsættelse af de ting, der fremgik af lejers fejl- og mangelsliste.

Ad maling i køkkenet:

Det gøres gældende, at lejer hæfter for maling af træ i køkkenet, idet den indvendige vedligeholdelse påhviler lejerne, jf. § 8 i parternes lejekontrakt. I relation hertil gøres det gældende, at lejemålet er overtaget rengjort og nymalet, jf. § 11 i parternes lejekontrakt.

Derudover gøres det gældende, at istandsættelseskravet er tilstrækkeligt beskrevet i fraflytningsrapporten side 1, idet der angives, at det er "træværket", der mangler maling. Istandsættelseskravet er endvidere tilstrækkeligt dokumenteret ved udlejers billeder af køkkenet og tilhørende beskrivelse, der fremgår af bilag 11.

Ad maling i stue, soveværelse og badeværelse:

Det gøres gældende, at maling af stuen, soveværelset og badeværelset er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt. Dette fremgår af § 8 i parternes lejekontrakt, idet den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer. Ligeledes fremgår det af § 11 i parternes lejekontrakt, at lejemålet er overtaget nymalet.

I relation hertil gøres gældende, at behovet for istandsættelse er tilstrækkeligt dokumenteret ved fraflytningsrapporten, hvor det angives, at træværket i rummene skal "pletmales" i stuen og soveværelset, mens træværket i badeværelset ikke er malet og derfor skal males.

Ad istandsættelse i haven:

Det gøres gældende, at lejer hæfter for istandsættelse af haven, idet lejer ifølge parternes lejekontrakt har adgang og brugsret, der således tilhører lejemålet på Violvej ■, 5560 Aarup.

Derudover må det fremhæves, at lejer i sin fejl- og mangelsliste ligeledes omtaler havens stand, hvorfor der ikke er tvivl om, at haven er en del af lejemålet.

Det gøres i den forbindelse gældende, at lejer har vedligeholdelsespligten for haven, idet vedligeholdelsespligten er udvidet til også at omfatte haven, jf. § 11 i parternes lejekontrakt. 4. Istandsættelseskravet er endvidere tilstrækkeligt dokumenteret ved beskrivelsen på fraflytningsrapportens side 5. Det bemærkes endvidere, at udlejer har taget billeder af haven i forbindelse med lejers fraflytning.

Det fremgår af disse billeder, at der manglede nogle planter, og at haven manglede renholdelse og pasning, idet lejerne havde undladt at fjerne haveaffald, kompost og adskillige rådne æg. Disse billeder underbygger, at lejer ikke har iagttaget sin vedligeholdelsespligt i forhold til haven.

Ad istandsættelse ved drivhus:

Det fremgår ligeledes af parternes lejekontrakt, at lejer har adgang og brugsret til haven på Violvej ■, 5560 Aarup. Som anført vedrørende istandsættelse af haven, må det fremhæves, at lejer i sin fejl- og mangelsliste omtaler haven. Det er således ingen tvivl om, at drivhuset i haven ligeledes har været en del af lejemålet.

Det gøres på den baggrund gældende, at det ødelagte glas i drivhuset er udtryk for lejers misligholdelse.

Såfremt retten måtte finde, at drivhuset ikke er omfattet af lejekontrakten, gøres det gældende, at lejer ved sin culpøse adfærd hæfter for istandsættelsen på almindeligt erstatningsretligt grundlag.

Ad rengøring i kælderen:

Det fremgår af § 1 i parternes lejekontrakt, at lejer har adgang og brugsret til kælderen.

På den baggrund gøres det gældende, at dette er en del af lejers pligt til at renholde lejemålet. Lejer er derfor skyldig at betale for den manglende rengøring af kælderen, der er dokumenteret på side 6 af fraflytningsrapporten.

Ad manglende genstande:

Det gøres gældende, at lejer hæfter for 1 manglende dørklokke, 1 hylde til køleskab, 1 bageplade til komfur, 1 loftslampe, 1 hækkeklipper og 4 plantekasser. Dette er dokumenteret ved fraflytningsrapporten. Ligeledes viser billederne i bilag 26 og 27, at lejer har fjernet nogle plantekasser. Bilag 26 viser, hvordan plantekasserne stod inden lejer flyttede ind, mens lejer boede til leje, og hvor-

dan pladsen så ud, hvor lejerne havde fjernet plantekasserne ved sin fraflytning. Bilag 27 viser ifølge udlejer plantekasserne på lejers nye adresse.

Krav vedrørende forbrug:

Ad betaling for vand:

Det gøres gældende, at lejer er pligtig at betale for sit forbrug af vand i lejemålet, jf. lejekontraktens § 5. I den forbindelse gøres gældende, at lejer hæfter for vandforbruget indtil den 15. november 2022, hvor lejemålet tidligst kunne opsiges fra lejers side, jf. lejelovens § 184, stk. 1.

Ad opgørelse for varme og el:

Det gøres gældende, at lejer er pligtig at betale for udgifterne til gas og el i lejemålet, jf. lejekontraktens § 5. Lejer har ikke betalt leverandøren af el og gas i perioden fra 9. september 2022 til 15. november 2022.

Den 9. september 2022 har lejer oplyst til el-forsyningsselskabet, at lejeren ønsker at blive afmeldt. Regningerne for el såvel gas er således sendt til udlejer. Idet lejemålet først ophører den 15. november 2022, er lejer således pligtig at betale for forbruget i denne periode.

Det gøres gældende, at lejer skulle have sørget for levering af el og varme til lejemålet, selvom lejer var fraflyttet ved aflevering af nøglerne den 13. september 2022. Lejer skal således hæfte for udgifterne hertil i hele perioden indtil den 15. november 2022, hvor lejer tidligst kunne være fraflyttet med sædvanligt varsel.

Ad forbrugsregnskaberne:

Det gøres det gældende, at udlejer har dokumenteret lejers vandforbrug ved brev fra forsyningsselskabet i bilag 3 og 4, betalingsoversigterne i bilag 5 og 6, aflæsning af vandmåleren den 15. november 2022, jf. bilag 15, samt forbrugsregnskaberne i bilag 16 og 17. Ligeledes har udlejer dokumenteret lejers forbrug af el og varme ved aflæsning af lejemålets målere for el og gas i lejemålet den 15. november 2022, jf. bilag 15, forbrugsregnskabet i bilag 18 samt opgørelse fra Energifyn, jf. bilag 29.

Det bestrides, at lejer kan kræve tilbagebetaling af samtlige a conto-indbetalinger til forbrug, idet udlejer med ovennævnte bilag har dokumenteret, at lejer reelt har haft et forbrug i lejemålet.

I den forbindelse henvises til afgørelserne UfR 2016.3673 V og TBB 2019.782 V. UfR 2016.3673 V vedrører en situation, hvor lejer ikke havde krav på tilbagebetaling af a conto-betalinger for vand og varme i en periode på knapt tre år, selvom forbrugsregnskaberne var ugyldige. Det skyldtes, at udlejer med regnskaberne havde dokumenteret, at der var afholdt udgifter til forbrug i lejemålet. TBB 2019.782 V omtaler en tilsvarende situation, hvor lejer ej heller kunne kræve tilbagebetaling af a conto-indbetalinger. Af dommen fremgår ligeledes, at den dagældende lejelovs § 45 b (nugældende lejelovs § 79) ikke medfører, at de allerede indbetalte beløb kan kræves tilbagebetalt.

Med afsæt heri gøres det gældende, at lejer ikke kan kræve sine a conto-indbetalinger tilbagebetalt, idet udlejer har dokumenteret, at han har afholdt udgifter til dækning af lejers forbrug.

Krav vedrørende betaling af leje

Det gøres gældende, at lejer er pligtig at betale husleje ind til den 15. november 2022. Dette skyldes, at lejer hæfter for betaling af husleje for tiden, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel, jf. lejelovens § 184, stk. 1.

Lejemålet i denne sag er tidsbegrænset, hvorfor aftalen i udgangspunktet er uopsigelig i den tidsbegrænsede periode. Lejer kan således ifølge aftalen tidligst fraflytte efter den 15. november 2022, hvor tidsbegrænsningen ophører.

Udlejers tabsbegrænsningspligt:

Det gøres gældende, at udlejer har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt i relation til perioden efter lejers fraflytning. Udlejer har ikke pligt til at søge lejemålet genudlejet, såfremt udlejer agter at sælge ejendommen. Inden lejers indflytning har udlejer oplyst lejer om, at ejendommen er sat til salg.

Udlejer har efter lejers fraflytning fortsat ejendommen til salg. Med afsæt heri gøres gældende, at udlejers ønske om at sælge ejendom er reelt, og at udlejer derfor ikke har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt.

Dette fremgår ligeledes af Vestre Landsrets dom trykt i UfR 1978.376, hvor landsretten fastslog, at udlejer ikke havde tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt ved at undlade genudlejning i opsigelsesperioden, idet udlejer ønskede at sælge ejendommen.

..."

Sagsøgte har til støtte for sin påstand i påstandsdokumentet anført:

ANBRINGENDER:

Overordnet gøres det gældende, at lejer ikke hæfter for istandsættelseskrav, men derimod har krav på tilbagebetaling af det fulde depositum samt indbetalte acontobeløb.

Til støtte herfor gøres det først og fremmest gældende, at lejer alene har fået udleveret lejekontraktens sider 1-6 og ikke vejledningen på siderne 7-14. Idet vejledningen udgør en del af den autoriserede lejekontrakt, gøres det gældende, at lejeaftalen ikke er indgået på en autoriseret blanket i overensstemmelse med lejelovens § 14.

Det bemærkes, at udlejer har fremlagt lejekontrakten, som lejer har modtaget, som sagens bilag 1. At udlejer efterfølgende har fremlagt bilag 21, hvor de sidste sider er scannet ind sammen med, ændrer ikke ved, at udlejer ikke har dokumenteret, at hele den autoriserede lejekontrakt, er udleveret til lejer.

Som følge heraf gøres det gældende, at de bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven er ugyldige, jf. lejelovens § 14, stk. 3.

På den baggrund må bestemmelserne om bl.a. tidsbegrænsning og vedligeholdelsespligt anses for ugyldige, idet de hhv. giver lejer mindre rettigheder og pålægger lejer større forpligtelser end angivet i lejeloven. At tidsbegrænsningen er anført i lejekontrakten § 11, kan ikke føre til et andet resultat.

Det gøres derfor gældende, at lejer allerede af den grund ikke hæfter for istandsættelse af lejemålet, men har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

Subsidiært gøres det gældende, at lejer desuden har afleveret lejemålet rengjort og i samme stand som hun overtog det. Der henvises i den forbindelse til de i bilag B fremlagte fotos, der er taget, da lejer fraflyttede lejemålet. Det bestrides, at udlejer har krav på istandsættelse er tilstrækkeligt dokumenteret, ligesom det bestrides, at udlejer har dokumenteret, at lejer ikke har afleveret lejemålet i samme stand som hun modtog det ved indflytning.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt udlejer ejede en eller flere udlejningsejendomme på tidspunktet for lejers indflytning, bestrides det fortsat, at udlejer alene ejede én udlejningsejendom og således ikke var omfattet af reglerne om obligatoriske ind- og fraflytningssyn og flytterapport.

Udlejer har ikke fremlagt indflytningsrapport eller i øvrigt fremlagt dokumentation for lejemålets stand ved lejers indflytning.

Den af udlejer fremlagte opgørelse er desuden bestridt, idet de enkelte poster ikke er nærmere dokumenteret.

Det gøres derfor – også af den grund – gældende, at lejer ikke hæfter for istandsættelse af lejemålet, men har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

For så vidt angår de af udlejer anførte genstande, der mangler, gøres det gældende, at udlejer ikke har identificeret de pågældende genstande og ikke har dokumenteret, at de var til stede i lejemålet, da lejer flyttede ind.

På ovenstående baggrund gøres det således gældende, at lejer – også af den grund – ikke hæfter for istandsættelse, men derimod har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

Det gøres gældende, at forbrugsregnskaberne er ugyldige, jf. lejelovens § 73, idet de bl.a. ikke indeholder oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse, jf. lejelovens § 77. Allerede af den grund gøres det således gældende, at udlejer ikke kan kræve forbruget betalt af lejer, hvorfor lejer har krav på tilbagebetaling af de indbetalte acotobeløb. Idet der ikke fremgår andet af lejekontrakten lægges det derudover til grund, at regnskabsåret løber fra 1. juni, jf. lejelovens § 74, stk. 1.

Første regnskabsår løb således fra 15. november 2020 – 31. maj 2021 og det andet regnskabsår fra 1. juni 2021 – 31. maj 2022.

Der er fremsendt forbrugsregnskab til lejer for perioden november 2020 til december 2021 den 24. november 2022, hvorfor fristen i lejelovens § 75 ikke er overholdt.

Det gøres derfor gældende, at udlejer også af den grund er afskåret fra at kræve forbruget betalt af lejer, hvorfor lejer har krav på tilbagebetaling af de indbetalte acontobeløb.

Det bemærkes i den forbindelse, at lejer de første to måneder af lejeperioden betalte kr. 1.200,00 pr. mdr. i aconto, og at hun i de resterende 20 måneder betalte kr. 600,00 pr. mdr. i aconto, hvorfor det samlede tilbagebetalingskrav kan opgøres til kr. 14.700,00.

For så vidt angår udgifterne til varme og el, gøres det gældende, at det fremgår af lejekontrakten, at udlejer ikke leverer varme og el til lejemålet, hvorfor lejer ikke hæfter herfor overfor udlejer.

Det gøres desuden gældende, at lejer kun hæfter for forbruget frem til fraflytning i september 2022.

Idet lejer har opsagt lejemålet til 30. september 2022, gøres det gældende, at hun ikke skal betale husleje for længere end hertil.

Som tidligere anført gøres det gældende, at tidsbegrænsningen er ugyldig, jf. lejelovens § 14, stk. 3, hvorfor lejer som følge heraf, ikke er forpligtet til at betale husleje frem til 15. november 2022.

Det fastholdes, at udlejer har forsømt sin tabsbegrænsningspligt, idet der ikke er gjort genudlejningsforsøg.

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

Rettens begrundelse og resultat

Sagsøgeren har fremlagt to lejekontrakter, bilag 1 og bilag 21, udarbejdet på autoriseret blanket, den i bilag 1 fremlagte dog uden vejledningen. Parterne har afgivet modstridende forklaringer om, hvorvidt vejledningen var med i den kontrakt, sagsøgte underskrev og fik udleveret. Henset til, at den kontrakt der er fremlagt som bilag 1 er den først fremlagte og desuden fremstår som hæftet i øverste, venstre hjørne, og til, at den som bilag 21 fremlagte kontrakt fremstår som hæftet i øverste venstre hjørne fra p. 1-6 og herefter vejledningen selvstændigt sammenhæftet, lægger retten i overensstemmelse med sagsøgte forklaring til grund, at den lejekontrakt, hun underskrev og modtog, var uden vejledningen. Som følge heraf er der anvendt en blanket, der ikke er autoriseret, og de bestemmelser i lejeaftalen, der pålægger sagsøgte større forpligtelser eller giver sagsøgte mindre rettigheder end angivet i loven, der derfor ugyldige, jf. lejelovens § 14, stk. 3. Dette gælder også de særlige aftaler i lejekontraktens § 11 og tidsbegrænsning. Retten bemærker, at vejledningen netop bl.a. indeholder en vejledning til lejer om tidsbegrænsning og at vejledningen derfor er af betydning for lejeren i den situation.

Som følge heraf kan tidsbegrænsningen ikke gøres gældende, ligesom vedligeholdelsespligten ikke kan pålægges sagsøgte. Der er fremlagt fotos af begge parter vedrørende rengøringsstandarden ved fraflytning, og parterne har desuden afgivet forklaring herom. Retten finder det samlet ikke godtgjort, at lejemålet er afleveret i anden stand end ved indflytning, jf. lejelovens § 187. Retten finder det heller ikke ved sagsøgerens forklaring dokumenteret, at der er bortskaffet effekter fra lejemålet. Sagsøgtes selvstændige påstand 1 om tilbagebetaling af depositum med 21.900 kr. tages derfor til følge.

For så vidt angår forbrugsafgifter lægges det til grund, at forbrugsregnskaberne, der er udarbejdet den 24. november 2022, er ugyldige som følge af dels at fristen i lejelovens § 75 ikke er overholdt, dels idet regnskaberne ikke indeholder oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse. Det er ubestridt og dokumenteret, at sagsøgeren har afholdt udgiften til sagsøgtes forbrug. Ugyldigheden medfører ikke, at sagsøgerne er afskåret fra at beholde de indbetalte accountbidrag til dækning af forbruget, men sagsøgeren har dermed fortabt sin ret til at kræve tillægsbetaling, og sagsøgte skal have for meget betalt tilbage. Idet sagsøgte ifølge regnskabet har betalt 2.567 kr. for meget, skal dette beløb tilbagebetales. Sagsøgeren leverede ikke varme og el til lejemålet, og sagsøgte, der dels kun hæfter for forbruget frem til fraflytning, dels ikke hæfter overfor udlejer, er derfor ikke noget beløb skyldig overfor sagsøgerne i den anledning. Sagsøgtes selvstændige påstand 2 tages således til følge med 2.567 kr., mens sagsøgte i øvrigt frifindes for sagsøgerens påstand.

██████████ skal efter sagens udfald betale omkostninger til ██████████. ██████████ har fri proces for den del af sagen, som Huslejenævnet har givet ham medhold i.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af udgift til advokat eller anden repræsentation med 8.295,00 kr. og af omkostninger til vidneførsel med 80 kr. Heraf afholdes halvdelen af beløbet til advokatudgift, 4.147,50 kr. og omkostninger og vidneførsel, 80 kr. af statskassen efter reglerne om fri proces, mens den anden halvdel af udgift til advokat, ligeledes 4.147,50 afholdes af ██████████. Retsafgiften afholdes af statskassen, men da den efter sagens udfald og den omstændighed, at ██████████, har retshjælpsdækning og opfylder de økonomiske betingelser for fri proces og derfor er fritaget for betaling af retsafgift, skal betales til statskassen, ophæves betalingen af denne retsafgift. Det beløb, 1.974,74 kr., som statskassen foreløbigt skal afholde for udgifter til sagsøgerens vidneførsel, jf. retsbog af 7. december 2023, afholdes endeligt af statskassen.

THI KENDES FOR RET:

[REDACTED] frifindes for den af [REDACTED] nedlagte påstand.

[REDACTED] skal betale 24.467 kr. med tillæg af rente efter lejelovens § 40, stk. 3 til [REDACTED].

[REDACTED] skal betale sagsomkostninger til [REDACTED] med 4.147,50 kr.

Statskassen betaler 4.227,50 kr. i omkostninger til [REDACTED].

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

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

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

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

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

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

Frister for at anke og kære

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

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

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

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

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

Du kan læse mere på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 04-01-2024 kl. 10:12

Modtagere: Advokat Kasper Børsting Dannefer, Advokat (H) Charlotte Kjærgaard, Sagsøgte Christina Agergaard, Sagsøger Elo Skovhus Christensen