

Lejemålet Annasholmsgade, 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 28. juni 2022 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejerne er [...] og [...], og er repræsenteret af [...]. Udlejeren er [...] og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn.

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 1. april 2019, og der blev afholdt et indflytningssyn den 21. marts 2023. Lejerne fik på synet udleveret et eksemplar af indflytningsrapporten.

Der blev afholdt et fraflytningssyn den 13. april 2022, hvor lejerne på synet modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten. Udlejeren har den 13. april 2022 sendt en flytteopgørelse til lejerne.

Lejernes repræsentant har gjort gældende, at lejerne har krav på at få tilbagebetalt det fulde depositum på 17.700,00 kr. samt forudbetalt leje på 5.900,00 kr. Dette er begrundet i, at udlejers istandsættelseskrav må være bortfaldet, som følge af, at lejerne overtog lejemålet pr. 1. oktober 2019 ved en allonge, hvor den tidligere lejer udtrådte af lejemålet. Lejernes repræsentant har gjort gældende, at der er tale om en afståelse, og der skulle have været foretaget fraflytningssyn med tidligere lejer, og indflytningssyn med nye lejere. Da dette ikke er foretaget, mener lejernes repræsentant, at udlejers istandsættelseskrav er tabt, og lejerne dermed har krav på tilbagebetaling af depositum.

Herudover mener lejernes repræsentant ikke, at fraflytningsrapporten er tilstrækkelig konkret og specifik.

Udlejerens repræsentant har til sagen oplyst, at det er sædvanlig praksis, at lejeren kan udtræde af lejeforholdet og lade andre lejere indtræde. Hvis dette kan godkendes af udlejeren, udarbejdes der en allonge, som lejerne underskriver. Som oftest er dette begrundet i den afstående lejers forhold.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejerne hæfter for udlejerens krav om istandsættelse.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for, at lejerne ikke kan pålægges at betale for 1/10 tapetsering

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at det følger af lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport, og at den indflyttende lejer skal indkaldes til synet, og lejerer skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med indflytningen blev afholdt et indflytningssyn, og at lejerne på synet modtog et eksemplar af indflytningsrapporten,
- at det følger af lejelovens § 187, stk. 3, at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejerer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel",
- at det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejerer skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer senest 2 uger efter synet, såfremt lejerer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten",
- at der blev afholdt et fraflytningssyn den 13. april 2022, hvor lejerne modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at det af den indgåede allonge af 10. september 2019 fremgår, at lejerne overtog samtlige rettigheder og forpligtelser, herunder forpligtelsen til at bekoste nyistandsættelse af lejemålet ved fraflytning. Det fremgår videre, at indtrædende lejer kommer til at betale for den nedslidning, der er sket i udtrædende lejers boperiode, og at det erlagte depositum og forudbetalte leje er overdraget til de nye lejere,
- at det følger af lejelovens § 187, stk. 1, at det ikke kan pålægges lejerer at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejerer overtog det lejede,
- at bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for lejerer, jf. lejelovens § 189,

-
- at efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at den i allongen indgåede aftale om, at lejerne overtog den tidligere lejers forpligtelser mod at lejerne overtog depositummet og den forudbetalte leje, har været til skade for lejerne,
- at formalia dermed er overholdt,
- at fraflytningsrapporten klart og tydeligt angiver, hvad lejerne hæfter for.
- at der af fraflytningsrapporten fremgår to underskriftsfelter – ved det ene bekræfter lejerne ved deres underskrifter at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, og ved det andet bekræfter lejerne ved deres underskrifter, at være "enige om den vedligeholdelsestilstand for lejligheden, der fremgår af skemaet og de ovenfor anførte særlige bemærkninger og om, at de arbejder, som parterne har aftalt skal gennemføres i forbindelse med fraflytningen, udføres for lejerens regning",
- at der dermed er indgået en aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejerne hæfter for,
- at huslejenævnet alene kan tilsidesætte en sådan aftale, såfremt aftalen vil være i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende jf. aftalelovens § 36,
- at det er nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen som urimelig efter aftalelovens § 36.

Nævnets mindretal har udtalt,

- at lejerne ikke kan pålægges at betale et fast beløb til tapetsering, eftersom lejerne alene kan pålægges at hæfte for istandsættelseskrav som følge af, at der var et aktualiseret vedligeholdelsesbehov tilstede på fraflytningstidspunktet,
- at. der ved fraflytning skal finde en vurdering sted, hvorefter behovet for "normal istandsættelse" og vedligeholdelse i overensstemmelse med ændringerne i lejeloven pr. 1. juli 2015 principielt vurderes flade for flade. Konstateres der ikke aktuelt et behov for tapetsering eller delvis tapetsering af lejemålet, kan lejerne ikke pålægges udgift hertil.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, at hvis udlejer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejer eller lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til huslejenævnet, hvis udlejer ikke har overholdt afgørelsen.

Viser det sig, at ejeren i en periode på 2 år ikke har overholdt tre eller flere afgørelser, kan ejer få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejer inden 2 uger fra modtagelsen af den endelige afgørelse skriftligt meddele samtlige lejere eller beboerrepræsentationen i ejendommen om afgørelsens indhold. Bestemmelsen gælder ikke for husordenssager.

KLAGEVEJLEDNING

Såfremt sagens parter er uenige i nævnets afgørelse, kan afgørelsen inden for en frist på 4 uger indbringes for boligretten. Dette sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C.

Hverken nævnet eller boligretten kan hjælpe parterne med at få sagen indbragt. Hvis man ønsker hjælp til at få udfærdiget en stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler, kan der søges bistand hos en advokat.

P. n. v.

Jes Kjølbo Brems

SENDT TIL: