

**Lejemålet Danmarksgade, 5000 Odense C**

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

Lejerne er [...] og er repræsenteret af [...]. Udlejeren er [...] og er repræsenteret af[...].

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 15. marts 2019. Lejeren opsagde lejemålet den 28. juli 2021. Udlejeren har den 24. august 2021 indkaldt lejerne til fraflytningssyn den 7. september 2021. Fraflytningssynet blev holdt den 7. september 2021, og lejeren modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten.

Udlejeren har den 8. november 2021 sendt en flytteopgørelse til lejerne. Det fremgår af flytteopgørelsen, at istandsættelsesudgifterne udgør 14.500,00 kr. Hertil er tillagt leje mv. for i alt 9.435,00 kr. Efter fradrag af depositummet på 27.100,00 kr. udgør lejernes tilgodehavende 2.992,61 kr.

Lejernes repræsentant gør gældende, at lejerne skal have tilbagebetalt deres fulde depositum, da lejerne ikke skal sætte lejemålet i bedre stand end det var ved indflytningen, og at lejerne skal have tilbagebetalt 13.875,00 kr, da udlejer ikke har levet op til sin genudlejningspligt.

Udlejeren fastholder istandsættelseskravet og gør gældende at udlejer har foretaget sædvanlige genudlejningsbestræbelser.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

**AFGØRELSE**

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4), vedtaget at godkende udlejerens krav om istandsættelse.

---

## BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at det følger af lejelovens § 187, stk. 3 (tidligere lejelovens § 98, stk. 3), at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejeren 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 (tidligere lejelovens § 98, stk. 4), at "udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten",
- at udlejeren den 24. august 2021 indkaldte lejerne til fraflytningssyn til afholdelse den 7. september 2021,
- at lejerne på synet modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt,
- at det er nævnets opfattelse, at der i forbindelse med fraflytningssynet er indgået en aftale, som yderligere accepteres af lejerne pr. mail af 7. november 2021,
- at udlejerens istandsættelseskrav anses for værende en rimelig og sandsynlig pris for de nødvendige istandsættelsesarbejder, der følger af lejernes forpligtelser i henhold til lejekontrakten og fraflytningsrapporten, og
- at udlejer pr. mail af 18. august 2021 henvender sig til lejerne med henblik på en fremvisning af lejligheden, at udlejeren hermed har overholdt sin genudlejningspligt.

## BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4 (tidligere lejelovens § 113 a), 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 udlejeren 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.

### **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 Kjølbø Brems

**SENDT TIL**