

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
11. november 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-55-24

mandag-torsdag 8.00-15.00
fredag 8.00-14.00
lørdag-søndag lukket

TELEFONTIDER
Hverdag 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 18. marts 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED].
[REDACTED]. Udlejer er [REDACTED].

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejeren er uenig med udlejerens krav om istandsættelse. Der er ligeledes uenighed om tilbageholdelse af 1.000,00 kr. til efterregulering af el-regnskabet.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at

- reducere skønsmæssigt i udlejerens krav om rydning af lejemål fra 15.000,00 kr. inkl. moms til 7.500,00 kr. inkl. moms,
- lejeren hæfter for rengøring af lejemål på 3.750,00 kr. inkl. moms,
- lejeren hæfter for bortkørsel af bohavede på 1.250,00 kr. inkl. moms,
- lejeren hæfter for aflæsning af vand og varme på 1.050,00 kr. inkl. moms,
- udlejer ikke kan tilbageholde 1.000,00 kr. til efterregulering af el, og
- udlejerens krav om istandsættelse, herunder maling, 1/10 afdampning/opsætning tapet samt opsætning af nyt komfur, bortfalder, hvormed lejeren ikke hæfter for dette.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for at godkende udgiften på 1.625,00 kr. vedr. 1/10 tapetsering.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget nævnets afgørelse.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 42 m² fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1897.

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 18. juli 2022. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

I henhold til lejekontraktens § 1, er der til lejemålet brugsret til fællesvaskeri, fælles gårdanlæg, cykelparkering, loft-/kælderrum samt hems på 4 m².

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejeren ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 2 måneders husleje.

Til lejemålet hører komfur, køleskab, fryser, opvaskemaskine samt emhætte.

Det er i lejekontraktens § 8, angivet, at den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejeren. Herudover fremgår det af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at det påhviler lejeren at udskifte pakninger i vandhaner/brusehoveder i tilfælde af slid og ælde.

I lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er der indgået følgende aftaler af betydning for lejerens fraflytning:

”Ved fraflytning skal lejligheden afleveres med råhvide vægge, hvide lofter og hvide paneler og døre.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og rengjort, som ved overtagelsen. Ved normalistsættelse forstås i dette lejemål, at alle malede flader males og gulve letslibes og lake-res, og med samtlige installationer i god og brugbar stand. De nævnte arbejder gennemføres efter fraflytningen ved udlejers foranstaltning, men for lejers regning. Istandsættelse ved fraflytning skal altid foregå ved momsregistreret malermester og momsregistreret gulvsliber.

Ved fraflytning betaler lejer for aflæsning af varme, vand og el.

Ved fraflytning betaler lejer, ud over istandsættelsen, en 1/10-del af den til enhver til gældende pris på afdampning af tapet og opsætning af nyt.

Lejer er indforstået med, at udlejer opkræver husleje, strøm, varme, vand og TV-kontingent i indtil 2 uger efter den kontraktmæssige fraflytning, såfremt nøglerne til det lejede ikke er afleveret senest den 15. kl. 12.00 i den foregående måned. Dvs. lejer flytter fysisk 14 dage før frigørelsesdatoen.”

I forhold til afregningen af el fremgår det af lejekontraktens § 5, at udlejeren ikke leverer el til andet end varme i lejemålet. Det fremgår videre af lejekontraktens § 11, at lejer afregner for el til lejemålet direkte til forsyningsvirksomheden, og at lejer ved fraflytning skal betale for aflæsning af el.

I forbindelse med lejerens indflytning den 18. juli 2022 blev der samme dag afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejer modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Det fremgår af sagen, at lejer opsagde lejemålet den 14. november 2023. Udlejeren bekræftede modtagelsen af opsigelsen den 23. november 2023.

I forhold til indkaldelsen til og afholdelse af fraflytningssyn kan der i sagen opstilles følgende tidslinje i henhold til de bilag, udlejer har fremsendt til sagen:

- | | |
|-------------------|---|
| 24. november 2023 | Udlejer indleverer brev om indkaldelse til fraflytningssyn til PostNord. Lejer indkaldes til syn den 1. december 2023 kl. 11:00. |
| 28. november 2023 | PostNord attesterer at have afleveret udlejers indkaldelse til fraflytningssyn til lejer kl. 13:34. |
| 1. december 2023 | Udlejer udarbejder brev til lejer om, at lejemålet ikke var ryddet, ligesom lejer ikke mødte på fraflytningssynet samme dag, hvorfor udlejer beder lejer meddele, hvornår lejer forventer at have ryddet lejemålet. Brevet indleveres til PostNord samme dag. |
| 4. december 2023 | PostNord attesterer at have afleveret udlejers brev af 1. december 2023 til lejer kl. 12:46.

Udlejer sender samme dag en mail til lejer med indkaldelse til afholdelse af fraflytningssyn den 5. december 2023. Udlejer henviser til en telefonsamtale fra "i fredags", hvilket svarer til 1. december 2023.

Samme dag meddeler lejer pr. mail, at lejer grundet sygdom ikke kan deltage i et fraflytningssyn, og at det derfor bliver nødvendigt at afholde et syn uden lejerens deltagelse. |
| 6. december 2023 | Udlejer afholder fraflytningssyn uden lejers deltagelse. |
| 7. december 2023 | Udlejer udarbejder brev til lejer om afholdt fraflytningssyn. Brevet og kopi af fraflytningsrapport indleveres til PostNord. Samme dag fremsendes kopi af brevet også pr. mail til lejer. |

8. december 2023

PostNord attesterer at have afleveret udlejers brev af 7. december 2023 i lejers postkasse.

Udlejeren fremsendte den 6. februar 2024 en flytteopgørelse til lejeren.

Flytteopgørelsen oplister følgende istandsættelsesomkostninger, som lejeren hæfter for:

Regning fra maler	6.077,51 kr.
Rydning og rengøring af lejemål	29.375,00 kr.
1/10 afdampning/opsætning tapet	1.625,00 kr.
Aflæsning af vand og varme	1.050,00 kr.
Hensat til efterregulering af el	1.000,00 kr.

Lejerens repræsentant har ved indbringelsen af sagen problematiseret udlejers prisfastsættelse for istandsættelsesarbejderne, idet udlejeren ejer både boligen og rengøringsfirmaet, og lejerens repræsentant er af den opfattelse, at udlejer således kan opkræve et hvilket som helst beløb, han måtte ønske.

Udlejeren har ikke kommenteret på lejers repræsentants påstand om prisfastsættelse, men har oplyst, at medarbejderne i [REDACTED] har anvendt heldragt, arbejds-handsker og værnemidler i forbindelse med rydning og rengøring af lejemålet.

Lejerens repræsentant har videre problematiseret, at udlejeren har opkrævet lejeren at betale for et nyt komfur, som følge af, at glasset i ovndøren faldt ud og gik i stykker under lejers beboelse i lejemålet.

Til dette har udlejeren oplyst, at lejeren havde ødelagt komfuret, havde anvendt ovnen trods manglende ovndør, og at det var så beskidt, at det ikke kunne rengøres, hvorfor lejeren hæfter for opsætning af nyt komfur.

Lejerens repræsentant har videre undret sig over udlejers tilbageholdelse af beløb til efterregulering af el, da lejeren selv har betalt for el direkte til forsyningsselskabet.

Dette har udlejeren ikke kommenteret på.

Under sagens forløb har lejerens repræsentant desuden problematiseret, at udlejeren har krævet husleje for hele februar måned, når udlejeren – ifølge lejerens repræsentant – har accepteret dette ved brev af 23. november 2023, hvor udlejeren oplyste lejeren, at fraflytningssyn skulle ske senest den 15. februar 2024.

Til dette har udlejeren svaret, at lejeren er forpligtet til at betale leje i hele opsigelsesperioden.

BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 190, hvorefter huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i lejelovens §§ 187-189, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Nævnet har alene behandlet sagen, som den er indbragt, hvorfor nævnet ikke har behandlet den senere fremkomne påstand om husleje i opsigelsesperioden.

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet."

Det følger videre af lejelovens § 90, stk. 2, at "indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejeren ved synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejer og lejer afholdt et indflytningssyn den 18. juli 2022, hvor lejeren med sin underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 3, at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel."

Nævnet skal indledningsvis henvise til den tidslinje, der fremgår under "Sagens oplysninger".

Det fremgår af sagens bilag og udlejerens fremsendte ind- og afleveringsattester, at udlejerens første indkaldelse til afholdelse af fraflytningssyn den 1. december 2023, dateret den 24. november 2023, er kommet frem til lejeren den 28. november.

Dermed er lejeren indkaldt til afholdelse af fraflytningssyn med under 1 uges varsel, hvorfor formalia i henhold til lejelovens § 187, stk. 3, ikke er overholdt.

I forhold til udlejerens anden indkaldelse til fraflytningssyn, der blev sendt til lejer pr. mail den 4. december 2023 i forlængelse af en telefonsamtale den 1. december 2023, har nævnet lagt til grund, at udlejer ikke har indkaldt lejeren til afholdelse af fraflytningssyn rettidigt i henhold til lejelovens § 187, stk. 3.

Det fremgår af lejelovens § 187, stk. 3, at udlejer og lejer kan aftale et kortere varsel, når lejemålet er ophævet eller opsagt, men dette forudsætter, at lejeren har mulighed for at deltage på synet.

Nævnet har videre lagt til grund, at lejeren ikke udtrykkeligt forud for udlejerens anden indkaldelse til fraflytningssyn har givet afkald på at deltage i eller at blive indkaldt rettidigt til afholdelse af fraflytningssynet, og allerede derfor kan forløbet i forbindelse med lejers opsigelse og fraflytning ikke føre til, at udlejer kan afvige fra

bestemmelsen i lejelovens § 187, stk. 3, om indkaldelse til fraflytningssyn med mindst en uges varsel, jf. bl.a. Vestre Landsrets dom af 3. oktober 2022, der er citeret i U.2023.298.

Nævnet har derfor lagt til grund, at udlejerens krav om istandsættelse efter lejelovens § 187, stk. 1, i henhold til fraflytningsrapporten af 6. december 2023 er bortfaldet, jf. lejelovens § 187, stk. 5.

Disse krav udgør i henhold til udlejers flytteopgørelse af 6. februar følgende:

Maleristandsættelse	6.077,51 kr.
Opsætning af nyt komfur	9.375,00 kr.
1/10 afdampning/opsætning tapet	1.625,00 kr.

Beløbene er beregnet inkl. moms. Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for at godkende kravet om 1/10 tapetsering. Der henvises til nedenstående dissens afgivet af nævnsmedlemmet.

I forhold til udlejerens krav om rydning af lejemål har nævnet vedtaget skønsmæssigt at reducere i dette krav fra 15.000,00 kr. inkl. moms til 7.500,00 kr. inkl. moms. Nævnet har ved denne vurdering lagt udlejers billeddokumentation og parternes oplysninger til sagen til grund.

I forhold til udlejers krav om rengøring af lejemål på 3.750,00 kr. inkl. moms har nævnet vedtaget, at lejeren hæfter for dette, idet det er nævnets opfattelse, at der er tale om misligholdelse, som ikke omfattes af lejelovens § 187, stk. 1, og som dermed ikke betragtes som almindelig istandsættelse efter lejeperiodens ophør.

I forhold til bortkørsel af bohavet på 1.250,00 kr. inkl. moms har nævnet vedtaget at godkende denne udgift, idet det fremgår af udlejers billeddokumentation og parternes oplysninger til sagen, at lejer havde efterladt sit indbo ved fraflytning. Dermed er det nævnets opfattelse, at der er tale om misligholdelse, som lejer hæfter for.

I forhold til aflæsning af vand og varme på 1.050,00 kr. inkl. moms har nævnet vedtaget at godkende denne udgift, idet parterne har indgået aftale herom i lejekontraktens § 11, særlige vilkår.

I forhold til udlejers tilbageholdelse af 1.000,00 kr. til efterregulering af el, har nævnet lagt til grund, at udlejeren allerede efter afregning af de fremsatte istandsættelseskrav har et tilgodehavende mod lejeren.

Baseret på ovennævnte reduktion af flytteopgørelsen har udlejeren et tilgodehavende fra lejeren, der lyder som følger:

Rydning af lejemål	7.500,00 kr.
Rengøring	3.750,00 kr.
Bortkørsel	1.250,00 kr.
Aflæsning vand/varme	1.050,00 kr.
Lejerens depositum	- 13.500,00 kr.

Udlejerens tilgodehavende 50,00 kr.

Nævnet har lagt til grund, at udlejeren ikke kan forøge dette tilgodehavende med en forventet fremtidig udgift til betaling af el for de næstkommende forbrugsregnskaber, og at udlejeren af den grund ikke kan tilbageholde i alt 1.000,00 kr. til sikkerhed for lejerens forpligtelser til den endelige afregning af el, forudsat at lejeren ikke afregner el direkte til forsyningsgesellschaft som angivet af lejers repræsentant.

Nævnets mindretal har udtalt:

Parterne har ved lejeaftalens indgåelse indgået en aftale om, at lejer ved fraflytning skal betale for 1/10 af omkostningen til tapetsering af det lejede, da parterne er enige om, at tapet maksimalt kan tåle at blive malet ca. 10 gange. Aftalen er således ikke betinget af et aktualiseret vedligeholdelsesbehov, men er en del af aftalegrundlaget mellem parterne.

En sådan aftale kan tilsidesættes, hvis den ses at være urimelig eller i strid med redelig handlemåde, jf. aftalelovens § 36. Det er min opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen som urimelig efter aftalelovens § 36.

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 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.

Huslejenævnet oplyser desuden, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejeren 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

Hvis 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:

████████████████████
██