

Lejemålet Damhusvej, 5000 Odense C

Udlejeren har den 17. november 2021 indbragt en tvist om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning af ovennævnte lejemål.

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

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 1. december 2019 og der blev i forbindelse hermed afholdt et indflytningssyn, og lejerne fik på synet udleveret et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejerne fraflyttede lejemålet den 15. juli 2021, hvor der samtidig blev afholdt et fraflytningssyn. Lejerne fik på fraflytningssynet udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten. Den 11. oktober 2021 har udlejeren sendt en flytteopgørelse til lejerne.

Lejerens repræsentant har gjort gældende at,

1. lejerne ikke er forpligtiget til at aflevere lejemålet i bedre stand, end den hvori det er modtaget
2. der ikke er rejst fraflytningskrav, idet felt vedr. "giver anledning til" ikke er udfyldt
3. det anførte i "særlige bemærkninger" ikke kan betragtes som krav, idet det ikke fremgår hvem der skal betale eller hvad der skal betales
4. der er uoverensstemmelse med felt for komfur "OK" og "ovnplader.
5. der ikke ses rejst krav vedr. "håndtag/ramme vaskemaskine" da denne er markeret "OK"
6. det lejede ikke kan kræves istandsat efter kort bopperiode

Udlejeren har fastholdt istandsættelseskravet.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, vedtaget, at udlejerens krav om istandsættelse er bortfaldet.

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

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at det fremgår af lejelovens § 98, stk. 1, at lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen,
- at det følger videre af lovens § 98, stk. 2, at udlejerens ikke kan fremsætte krav i medfør af stk. 1, såfremt der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen, og udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejeren uvedkommende,
- at dette forudsætter, at udlejerens i fraflytningsrapporten klart og tydeligt gør lejerens bekendt med de istandsættelseskrav, som lejerens hæfter for, når lejerens ikke har afleveret det lejede i samme stand som ved indflytningen jf. § 98, stk. 1,
- at udlejerens alene i fraflytningsrapporten har anført en "tilstand",
- at det ikke er specificeret i fraflytningsrapporten, hvilke rum og hvilke flader, som skal repareres og maleristandsættes, og som lejerens hæfter for,
- at fraflytningsrapporten dermed ikke klart og tydeligt gør lejerens bekendt med de istandsættelseskrav, som lejerens hæfter for,
- at udlejerens under disse omstændigheder ikke har opfyldt sin reklamationspligt efter lejelovens § 98, stk. 2, og at udgifter til istandsættelse som følge heraf er lejeren uvedkommende,

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.

N. Feilberg Jørgensen