

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

Ejendomsforeningen Fyn
Tarupvej 80
5210 Odense NV

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

Store Glasvej, 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 12. januar 2021 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejeren er [...] og er repræsenteret af Ret & Råd Holstebro. Udlejeren er [...] og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn.

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 15. november 2015 og opsagde lejemålet i juni 2020. Lejerne afleverede nøglerne til udlejeren den 11. september 2020. Der er foretaget fraflytningssyn den 14. september 2020, og lejerne fik på synet udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten. Udlejeren har den 16. december 2020 sendt en flytteopgørelse til lejerne.

Lejernes repræsentant har gjort gældende, at udlejeren skal tilbagebetale det fulde depositum til lejerne, eftersom fraflytningsrapporten er mangelfuldt udfyldt, og at udlejeren dermed ikke har dokumenteret sit krav om istandsættelse.

Herudover har lejernes repræsentant gjort gældende, at lejerne ikke kan pålægges at betale 375,00 kr. vedrørende gebyr for fraflytning, 857,00 kr. for udskiftning af pakninger i tappesteder, samt 1.500,00 kr. for rengøring efter håndværkere.

Lejernes repræsentant mener herudover, at indflytningsrapporten ikke er gyldig, idet den ikke indeholder en gennemgang af samtlige rum.

Udlejersens repræsentant har til sagen oplyst, at der ikke stilles formkrav til udarbejdelse af fraflytningsrapporten, og at det i øvrigt fremgår tydeligt af fraflytningsrapporten, hvilke istandsættelsesarbejder som påhviler lejerne. Endvidere gør udlejeren gældende, at lejerne har skrevet under på, at der er indgået en aftale mellem parterne om de istandsættelsesarbejder, som lejerne hæfter for.

Udlejeren har under sagens behandling reduceret guldregningen til 5.000,00 kr., og frafaldet sit krav om udskiftning af pakninger i tappesteder på 857,00 kr..

DATO
15. oktober 2021

REF.
NFJ/lipet

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-22-21
21-010
40155317

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00
Personlig henvendelse:
Mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, vedtaget, at reducere udlejerens krav om istandsættelse af gulve med 5.000,00 kr. samt at lejerne ikke skal betale 857,00 kr. vedrørende udskiftning af pakninger i tappesteder.

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

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at det følger af lejelovens § 9, stk. 2, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet, og lederen skal have udleveret et eksemplar af indflytningsrapporten ved synet,
- at der i forbindelse med lejernes indflytning den 15. november 2015 blev afholdt et indflytningssyn, og at lejerne på synet modtog et eksemplar af indflytningsrapporten,
- at det følger af lejelovens § 98, 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",
- at det følger videre af lejelovens § 98, stk. 4, at "udlejer skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lederen ved synet eller sendes til lederen senest 2 uger efter synet, såfremt lederen ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten",
- at udlejer den 15. juni 2020 indkaldte lejerne til fraflytningssyn, og at lejerne på fraflytningssynet den 14. september 2020 modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt,
- at det fremgår af fraflytningsrapporten, at parterne var enige om, at de på fraflytningsrapporten nævnte arbejder skulle udføres for lejernes regning og på udlejerens foranstaltning,

-
- at begge parter har skrevet under herpå, hvorved der blev indgået en aftale om, hvilke istandsættelsesarbejder lejerne hæfter for,
- at udlejer under sagens behandling har reduceret sit krav om gulvbehandling med 5.000,00 kr., og at udlejer har frafaldet sit krav om 857,00 kr. vedrørende udskiftning af pakninger i tappesteder.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af 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 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 lejer 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.

