

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

Guldøjevænget, 5260 Odense S

DATO
28. maj 2020

Ved henvendelse af 8. marts 2020 har lejerne indbragt en tvist om afregning af depositum efter fraflytning.

REF.
NFJ/camil

Lejerne er [...], og udlejeren er [...]

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-177-20
Sag nr. 20-077

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 15. maj 2014 og fraflyttede den 16. december 2019, hvor der samtidig blev foretaget et fælles fraflytningssyn. Lejerne modtog på synet en kopi af fraflytningsrapporten. Udlejeren har den 6. februar 2020 sendt en flytteafregning til lejerne.

EKSPEDITIONSTID
mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00
lørdag-søndag lukket

Lejerne har indbragt sagen, da de finder, at prisen for maler- og gulvstandsættelse, rengøring samt havearbejde er urimeligt højt. Samtidig fastholder lejerne, at de ikke hæfter for retablering af hæk, da de selv har plantet hækken. Hækken blev nyplantet ved indflytning, da den gamle hæk var gået ud.

Udlejeren gør gældende, at det lejede er overtaget nyistandsat og skal afleveres nyistandsat, og at udgifterne til istandsættelsen på ingen måde er urimelige. Desuden gøres det gældende, at fjernelse af hækken kan henføres til misligholdelse af det lejede.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1., nr. 4 vedtaget, at lejerne hæfter for istandsættelse i henhold til udlejerens flytteopgørelse af 6. februar 2020, dog hæfter lejerne ikke for reetablering af hæk, hvorfor udlejerens istandsættelseskrav reduceres med kr. 4.337,50 kr. inkl. moms.

Hvis der skal ske tilbagebetaling, skal dette ske inden 6 uger fra udlejeren har modtaget afgørelsen.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund, at bestemmelserne i lejelovens § 98, stk. 2-4, er iagttaget, hvorefter istandsættelseskravene er gyldigt fremsat.

Nævnet har desuden lagt til grund,

- at lejemålet ifølge lejekontrakten er overtaget nyistandsat og ved fraflytning skal afleveres i samme stand,
- at lejerne derfor kontraktligt har forpligtet sig til at aflevere det lejede nyistandsat,
- at de krav, der er rejst i fraflytningsrapporten, dels er i overensstemmelse med det i lejekontrakten aftalte vilkår, dels ikke er uoverensstemmende med lejernes fejl- og mangelliste ved indflytningen,
- at kravet om retablering af hækken ikke fremgår af fraflytningsrapporten af 16. december 2019,
- at en manglende hæk burde være erkendt ved sædvanlig agtpågivenhed, og derfor burde være anført i fraflytningsrapporten,
- at udlejerens dermed mister kravet om betaling for retablering af hækken,
- at nævnet derfor har vedtaget at lejerne ikke kan pålægges udgiften hertil på 4.337,50 kr. inkl. moms, og
- at nævnet derfor har reduceret udlejerens istandsættelseskrav til kr. 40.291,55, da nævnet ikke finder grundlag for at anfægte størrelsen på de afholdte udgifter.

BEMÆRKNING

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.

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

Sendt til:

Lejerne, [...]

Udlejeren, [...]