

DATO
3. februar 2023REF.
JKB/CAMCCJOURNAL NR.
03.09.00-G01-314-22
32283934ÅBNINGSTIDER
mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00
lørdag-søndag lukketTELEFONTIDER
mandag-fredag 10.00-12.00
lørdag-søndag lukket**Lejemålet Gislavænget, 5210 Odense NV**

Lejeren har den 17. juli 2022 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

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

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 15. oktober 2016, og lejeren opsagde lejemålet den 31. marts 2022. Udlejeren har første gang indkaldt lejeren til fraflytningssyn ved brev af 31. marts 2022, og efterfølgende aftalt et nyt fraflytningssyn ved mail af 6. maj 2022. Fraflytningssynet blev holdt den 12. maj 2022, hvor lejeren deltog. Lejeren modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten.

Udlejeren har den 12. juli 2022 sendt en flytteopgørelse til lejeren. Det fremgår af flytteopgørelsen, at istandsættelsesudgifterne udgør 45.127,91 kr. Efter fradrag af depositummet på 33.730,04 kr. udgør udlejers tilgodehavende 11.397,87 kr.

Lejeren ønsker huslejenævnet skal tage stilling til, om lejeren kan få sit depositum samt forudbetalt leje tilbage på grund af for kort varsel til indflytningssyn. Og om udlejeren kan kræve nyistandsættelse af lejemålet især udskiftning af gulv i hele lejligheden.

Udlejeren har fastholdt sine krav.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4), vedtaget at lejeren hæfter for udlejerens istandsættelseskrav.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at det følger af lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2 (tidligere lejelovens § 9, stk. 2), at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport, og at den indflyttende lejer skal indkaldes til synet, og lejerer skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- 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 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 § 187, stk. 3 (tidligere lejelovens § 98, stk. 3), at "udlejer og lejer kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt"
- at det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4 (tidligere lejelovens § 98, stk. 4), at "udlejer skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 2 uger efter synet, såfremt lejer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten",
- at der blev afholdt indflytningssyn den 14. oktober 2016 og lejer modtog et eksemplar af indflytningsrapporten
- at udlejer ved brev af 31. marts 2022 indkaldte lejer til fraflytningssyn til afholdelse den 17. juni 2022, men som følge af, at lejer ønskede at fraflytte den 1. maj 2022, aftalte parterne, at synet istedet skulle afholdes den 12. maj 2022,
- at lejer på synet modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt,
- at i indflytningsrapport af 14. oktober 2016 fremgår det, at lejemålet fremstod som nyt,
- at udlejerens istandsættelseskrav anses for værende en rimelig og sandsynlig pris for de nødvendige istandsættelsesarbejder, der følger af lejerens forpligtelser i henhold til indflytningsrapport sammenholdt med fraflytningsrapport og istandsættelsens udgifter.

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 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.

Jes Kjølbø Brems