

**Nansensgade, 5000 Odense C**

Ved brev af 30. april 2020 har udlejeren indbragt en tvist om afregning af depositum efter fraflytning.

Lejeren er [...], og udlejeren er [...].

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 1. oktober 2018, og at der blev afholdt et fælles indflytningssyn den 28. september 2018, hvor lejeren modtog en kopi af indflytningsrapporten. Der blev foretaget et fraflytningssyn den 15. april 2020, hvor lejeren ikke deltog, hvorfor fraflytningsrapporten efterfølgende den 17. april 2020 blev sendt til lejeren.

Det fremgår af flytteopgørelsen af 17. april 2020, at udlejeren har krævet, at lejeren skal betale for følgende:

Malerarbejder	kr. 10.968,75
Gulvbehandling	kr. 3.375,00
Rengøring	kr. 1.350,00
Vinduespudsning	kr. 487,50
Udskiftning af spot	kr. 675,00
Moms 25%	kr. 5.618,75
I alt inkl. moms	kr. 22.475,00

Lejeren har gjort gældende, at udlejeren skal tilbagebetale lejerens fulde depositum, da lejeren ikke havde mulighed for at deltage ved fraflytningssynet og dermed gøre indsigelse overfor udlejerens istandsættelseskrav.

Udlejeren har fastholdt sine krav med henvisning til fraflytningsrapporten.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

**AFGØRELSE**

---

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1., nr. 4 vedtaget, at lejerer ikke hæfter for udlejerens krav om istandsættelse af lejemålet.

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

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for at godkende udlejerens krav om istandsættelse.

### BEGRUNDELSE

Nævnets flertal har lagt til grund,

- at det følger af lejelovens § 9, stk. 2, at udlejerer, 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 lejerer skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med lejerens indflytning blev afholdt et indflytningssyn den 28. september 2018, og at lejerer på synet modtog et eksemplar af indflytningsrapporten,
- at det følger af lejelovens § 98, stk. 3, at "udlejerer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejerer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel",
- at lejerer den 14. april 2020 blev indkaldt til fraflytningssyn, som skulle finde sted den 15. april 2020, kl. 7.30,
- at lejerer mødte til synet på det aftalte tidspunkt, men at udlejerer ikke mødte "grundet fejlslået kommunikation" internt hos udlejerer,
- at lejerer afleverede nøglerne i lejemålets postkasse og lod døren stå ulåst,
- at udlejerer ikke indkaldte lejerer til et nyt syn inden 2 uger fra modtagelsen af nøglerne, jf. lejelovens § 98, stk. 3, men at udlejerer senere samme dag gennemførte et fraflytningssyn uden lejerens deltagelse,
- at udlejerer således ikke har fulgt reglerne i lejelovens §98, stk. 3,
- at bestemmelsen i lovens § 98, stk. 4, ikke kan anvendes i en situation, hvor det er udlejer, der er udeblevet fra synet, og
- at udlejerens krav om istandsættelse dermed er bortfaldet jf. lejelovens § 98, stk. 5.

---

Nævnets mindretal har lagt til grund,

- at lejer ved brev af 3. april 2020 er skriftligt og rettidigt indkaldt til afholdelse af fraflytningssyn den 15. april 2020,
- at udlejer pga. en undskyldelig fejl ikke mødte på det aftalte tidspunkt, hvorfor udlejer senere samme dag gennemførte fraflytningssynet uden lejers deltagelse,
- at udlejer den 17. april 2020 rettidigt har fremsendt fraflytningsrapporten til lejer,
- at lejer den 20. april 2020 retter henvendelse til udlejer om, at han ikke er enige i fremsatte krav om istandsættelse, hvorfor udlejer korrekt indbringer spørgsmålet for Huslejenævnet.

Det er min opfattelse, at udlejer ved at gennemføre fraflytningssynet uden efterfølgende indkaldelse ikke har forringet lejers mulighed for at fremsætte indsigelse mod istandsættelseskravene. Udlejer har derfor ikke fortabt kravene efter lejelovens § 98, stk. 3.

Jeg finder efter en gennemgang af sagens dokumentationer ikke grundlag for at tilsidesætte de krav, der er rejst af udlejer. Jeg bemærker i øvrigt, at kravene vedr. rengøring og vinduespuddning ikke er istandsættelseskrav, men følger af lejers pligt til at aflevere det lejede ryddet og rengjort.

#### **BEMÆRKNING**

Det fremgår af lejelovens § 113 a, at hvis udlejeren ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejeren eller lejerens 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 endvidere, 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**

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:**

- [...]
- [...]