



Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C



By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
7. august 2023

REF.
JKB/camcc

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-149-23
23-140

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00

Lejemålet [redacted] Odense N

Lejerens repræsentant har den 9. maj 2023 indbragt en tvist om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning af ovenstående lejemål.

Lejeren er [redacted] og er repræsenteret af Retshjælpen Fyn. Udlejeren er [redacted]

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 1. august 2022. Lejeren opsagde lejemålet den 8. oktober 2022 med besked om, at hun fraflyttede den 1. januar 2023. Lejeren flyttede dog officielt den 5. januar 2023.

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at udlejeren har undgået at modtage nøglerne, da datoen for fraflytning nærmede sig, og at udlejeren ikke har afholdt fraflytningssyn. Lejeren ønskede at aflevere nøglerne til udlejeren ved personligt møde, hvilket udlejeren ikke har haft tid til, med undskyldninger om, at han er ude at sejle m.m. Da udlejeren efter flere ganges forsøg ikke har ville modtage nøglerne eller afholde fraflytningssyn, foreslog lejeren, at hun kunne aflevere nøglerne hos en nabo, hvilket hun gjorde.

Lejerens repræsentant har ligeledes gjort gældende, at udlejeren nægter at betale depositum tilbage, eftersom han ikke har fået sine nøgler før den 23. marts 2023. Det skyldes imidlertid som nævnt, at han ikke har ville modtage dem før denne dato. Det fremgår af det tilsendte, at lejeren har haft nøglerne klar siden den 5. januar 2023.

Lejerens repræsentant har desuden gjort gældende, at eftersom der er forløbet langt over 14 dage fra flytningdagen den 5. januar 2023, og udlejer ikke har afholdt fraflytningssyn, bortfalder udlejers istandsættelseskrav jf. lejelovens § 187 stk. 2. Udlejer bør derfor tilbagebetale det fulde depositum.

Nævnet har den 15. maj 2023 sendt en høring til udlejeren. Eftersom udlejeren ikke besvarede høringen, blev der den 7. juni 2023 og 15. juni 2023 sendt rykkerbreve til udlejeren, som også er ubesvaret.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 vedtaget, at lejerens har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at kravet om skriftlighed og klarhed følger af lejelovens § 187,
- at lejelovens § 187, stk. 3-5 alene gælder for udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed,
- at udlejeren i nærværende sag ikke er omfattet af lejelovens § 187, stk. 3-5, eftersom der er tale om, at udlejeren ikke udlejer mere end en beboelseslejlighed,
- at udlejeren alene er omfattet af lejelovens § 187, stk. 2,
- at det følger heraf, at udlejerens krav om istandsættelse skal være fremsat over for lejerens inden 2 uger fra fraflytningssynet eller fra fraflytningdagen,
- at der ikke er afholdt noget fraflytningssyn, og udlejeren har ikke inden for 2-ugers fristen fremsat krav om istandsættelse over for lejeren,
- at formalia dermed ikke er overholdt, hvorved udlejeren ikke kan kræve, at lejeren skal betale for istandsættelse, og
- at lejeren som følge heraf har krav på at få tilbagebetalt sit fulde depositum.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, 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 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 frataget 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.

Jes Kjølbø Brems

Sendt til:

[Redacted]