

[...]gade, 5000 Odense C

Ved brev af 3. juli 2020 har lejerens repræsentant indbragt en tvist for huslejenævnet om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning.

Lejeren er [...] og er repræsenteret ved Danske Lejere. Udlejeren er ... og er repræsenteret ved Lund Elmer Sandager Advoka-tanpartsselskab.

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 15. juli 2017. Lejeren opsagde lejemålet den 27. marts 2020, og der blev foretaget et fraflytningssyn den 15. maj 2020, hvor lejeren modtog en kopi af fraflytningsrapporten ved synet. Udlejeren fremsendte flytteopgørelsen til lejeren den 12. juni 2020.

Det fremgår af flytteopgørelse af 12. juni 2020, at udlejeren har krævet, at lejeren skal betale for følgende:

Rengøring	kr. 1.450,00
Maler og gulvarbejde	kr. 18.074,71
(Beløbene er inkl. moms)	

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at udlejerens istandsættelseskrav bør bortfalde eller nedsættes skønsmæssigt med henvisning til, at det ikke kan pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede jf. Lejelovens § 98, stk. 1.

Udlejerens repræsentant har fastholdt sine krav med henvisning til, at lejemålet var nyistandsat, nymalet og gulvene nylakeret ved indflytning, og lejeren er forpligtet til at aflevere det lejede i samme stand som ved indflytning.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1., nr. 4 vedtaget, at reducere udlejerens krav på maler og gulvarbejde fra 18.074,71 kr. til 14.000,00 kr. inkl. moms.

Nævnet har ikke fundet anledning til at foretage yderligere reduktioner i forhold til udlejerens flytteopgørelse.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for at godkende udlejerens afregning af depositum af 12. juni 2020 i sin helhed.

Hvis der skal ske tilbagebetaling til lejer, 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 lejer skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med lejerens indflytning blev afholdt et indflytningssyn den 14. juli 2017, og at lejer 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 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 den 15. maj 2020 blev afholdt et fælles fraflytningssyn, og at lejer på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten, hvorpå lejer har skrevet under på at have modtaget en kopi af denne,
- at formalia dermed er overholdt,
- at nævnet har lagt de i sagen foreliggende dokumentationer til grund herunder fotos, fraflytningsrapport, sammenholdt med indflytningsrapporten og lejekontraktens bestemmelse om nystandsættelse ved ind- og fraflytning,

-
- at nævnet har reduceret udlejerens krav om maler og gulvarbejde til 14.000,00 kr. inkl. moms, hvilket beløb nævnet har fundet rimeligt,
- at nævnet ikke har fundet anledning til at foretage yderligere reduktioner i forhold til udlejerens flytteopgørelse, og
- at nævnet dermed har reduceret udlejerens samlede istandsættelseskrav til i alt 15.450,00 kr.

Mindretallet har udtalt:

Det følger af lejekontraktens § 11, at lejemålet er overtaget nyistandsat, nymalet på alle malbare samt med nylakeret gulv, hvilket er dokumenteret af den fremlagte indflytningsrapport af 14. juli 2017. Det er samtidigt aftalt, at lejer ved fraflytningen skal aflevere det lejede i samme stand, som ved indflytningen.

Lejer har, jf. lejekontraktens § 8, overtaget pligten til den løbende vedligeholdelse af det lejede med maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Lejer skal således foretage vedligeholdelse af det lejede så ofte, som det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Lejer kan ved fraflytning kun pålægges at istandsætte de dele af lejemålet, hvor lejer har haft den løbende vedligeholdelsespligt, jf. lejelovens § 24, stk. 1, 2. punktum.

Lejelovens § 99 a, stk. 1, er deklaratorisk, og kan således fraviges ved aftale mellem parterne. Således at lejer også efter bestemmelsens deklaratoriske ordlyd vil være forpligtet til at foretage istandsættelse som følge af slid og ælde, som lejer ville skulle udbedre som en del af sin vedligeholdelsespligt. Lejer kan således pålægges at aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen.

Ved en gennemgang af fraflytningsrapporten sammenholdt med den fremlagte billedokumentation finder jeg ikke grundlag for at anfægte de krav, der er rejst af udlejer, da lejer ikke pålægges at aflevere det lejede i en bedre stand, end den hvori den er overtaget, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. punktum.

Da istandsættelsesarbejderne ikke er ubillige, er der – sammenholdt med ovenstående – ikke grundlag for at foretage en skønsmæssige nedsættelse af istandsættelsesbeløbet.

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 lejerens 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 ejeren få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejerens 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:

- Lejerens repræsentant, Danske Lejere
- Udlejerens repræsentant, Lund Elmer Sandager Advokatanpartsselskab