

Vedr. lejemålet Haraldsgade, 5000 Odense C.

Lejeren har den 29. november 2021 indbragt en tvist om afregning af depositum samt efterkrav af overforbrug af vand.

Lejeren er [...], og udlejer er [...]

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 15. april 2013. Lejeren opsagde lejemålet den 30. august 2021, og den 11. november 2021 blev der afholdt et fælles fraflytningssyn, hvor lejeren ikke ønskede at underskrive fraflytningsrapporten. Udlejer har den 18. november 2021 sendt en flytteopgørelse til lejeren.

Lejeren har med indbringelsen gjort gældende at,

1. Udlejer skal anerkende, at udlejer ikke kan kræve sig betalt for forbrug af vand udover huslejen
2. Udlejer skal betale kr. 12.230,75 til lejer iht. regning fra udlejer for vandforbrug
3. Udlejer skal tilbagebetale det af lejer indbetalte deposita i form af depositum på kr. 10.012,17 og forudbetalt leje kr. 3.337,39

Udlejer har fastholdt istandsættelseskravene samt opkrævningen af vand.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, vedtaget at lejeren hæfter for istandsættelseskravene samt for 1/10 afdampning/opsætning af tapet,

Nævnet har endvidere vedtaget at udlejer ikke kan opkræve for tilbageholdelse til efterregulering af vand, samt for aflæsning af vand.

Nævnet har i medfør af boligreguleringslovens § 40, vedtaget at afvise at træffe afgørelse vedrørende kravet om overforbruget af vand.

Såfremt 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 § 98, stk. 3, at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejeren 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 "udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 2 uger efter synet, såfremt lejerens ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten",
- at udlejeren den 29. oktober 2021 indkaldt lejerens til fraflytningssyn den 11. november 2021 og at lejerens på fraflytningssynet nægtede at underskrive eller modtage et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at udlejeren den 18. november sender flytteopgørelse til lejerens,
- at formalia dermed er overholdt,
- at lejemålet ifølge lejekontrakten er overtaget nyistandsat og ved fraflytning skal afleveres i samme stand,
- at lejerens derfor kontraktligt har forpligtet sig til at aflevere det lejede nyistandsat,
- at det i lejekontrakten er aftalt, at lejerens ved fraflytning skal betale for 1/10 for afdampning/opsætning af tapet,
- at henset til fraflytningsrapporten sammenholdt med parternes forklaringer til sagen, anses udlejerens istandsættelseskrav for værende en rimelig og sandsynlig pris for de nødvendige istandsættelsesarbejder, der følger af lejerens forpligtelser i henhold til lejekontrakten og fraflytningsrapporten,
- at for så vidt angår udlejerens tilbageholdelse til efterregulering af vand og aflæsning af vand, kan udlejeren ikke kræve dette, idet at udgiften til vand er inklusiv i lejen,

at overforbrug af vand beror på en erstatningssag, som ikke kan finde sted i nævnet, men alene ved domstolene, idet nævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelser i erstatningssager.

BEMÆRKNINGER

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.

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