

Sortebrødre Torv, 5000 Odense C

Ved henvendelse af 2. juni 2020 har lejereren indbragt en tvist om afregning af depositum efter fraflytning.

Lejeren er [...] og udlejereren er [...].

Det fremgår af sagen, at lejereren flyttede ind i lejemålet pr. 15. juli 2016, og at fraflyttede den 17. februar 2020, hvor der samtidig blev foretaget et fraflytningssyn. Lejeren modtog ved synet en kopi af fraflytningsrapporten. Udlejereren fremsender den 21. februar 2020 et påkrav til lejereren, hvoraf udlejerens istandsættelseskrav opgøres.

Udlejereren har krævet, at lejereren skal betale for følgende:

Malerarbejder	kr.	4.000,00
Vask af gulv	kr.	1.875,00
Rengøring	kr.	800,00
Vinduespudsning	kr.	400,00
Udskiftning af lås	kr.	400,00
(Beløbene er ekskl. moms)		

Lejeren har gjort gældende, at udlejerens istandsættelseskrav ikke kan anerkendes, blandt andet fordi:

- udgifter til maling af lofter ikke fremgår af fraflytningsrapporten,
- udgifter til maling af døre, gerigter og vinduesplader skal bortfalde, idet der henvises til fejl- og mangellisten ved indflytningen,
- lejemålet ved fraflytningen blev malet på foranledning af lejereren, hvorfor udgifter til maling af vægge skal bortfalde,
- lejemålet ved fraflytningen var hovedrengjort, hvorfor udgifterne til vask af gulv, rengøring og vinduespudsning skal bortfalde,
- lejereren ved fraflytningen har afleveret alle nøgler til udlejereren, hvorfor udgifter til udskiftning af lås skal bortfalde.

Udlejeren fastholder sit istandsættelseskrav og gør gældende,

- kravet om maling af lofter ikke indgår i maleristandsættelsen, da dette punkt ikke er afkrydset i fraflytningsrapporten. Maleristandsættelsen omhandler derfor kun maling af vægge i stue, soveværelse og køkken, døre og gerigter i soveværelse samt viduesplader i stue, soveværelse og køkken.

Udlejeren gør gældende, at der ved fraflytningssynet blev konstateret "helligdage" ved det af lejeren udførte malerarbejde.

- kravet om rengøring af hårde hvidevarer i køkkenet frafaldes, da dette punkt ikke er udfyldt korrekt i fraflytningsrapporten – i alt kr. 800,00 ekskl. moms.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1., nr. 4 vedtaget, at reducere udlejerens istandsættelseskrav til 2.250,00 kr. inkl. moms.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejeren, skal dette ske inden 6 uger fra udlejerens modtagelse af 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 lejeren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med lejerens indflytning blev afholdt et indflytningssyn den 15. juli 2016, og at lejeren 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 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 lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter

synet, såfremt lejereren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten”,

- at der den 17. februar 2020 blev afholdt et fælles fraflytningssyn, og at lejereren på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten, hvorpå lejereren alene havde skrevet under på at have modtaget en kopi af denne,
- at formalia dermed er overholdt,
- at det fremgår af indflytningsrapporten, at lejemålet var nymalet,
- at lejereren har pligten til indvendig vedligeholdelse med maling, hvidtning, tapetsering samt gulvbehandling, jf. lejekontraktens § 8,
- at det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen,
- at det fremgår af fraflytningsrapporten, at udlejereren har fremsat krav over for lejereren om maleristandsættelse, vask af gulve, rengøring, vinduespudsning og udskiftning af lås,
- at det følger af den ufravigelige bestemmelse i lejelovens § 19, stk. 2, at vedligeholdelse skal foretages så ofte, som det er påkrævet, hvilket efter nævnets opfattelse betyder, at lejereren ved fraflytning alene hæfter for nødvendig normal istandsættelse og misligholdelse,
- at udlejereren ved fraflytningssynet kl. 7.45 konstaterede ”helligdage” ved lejerens maleristandsættelse, men at lejereren fik mulighed for at rette op på dette, hvorfor nøglerne først blev afleveret samme dag på udlejerens kontor kl. 11.41,
- at udlejereren efter nøgleafleveringen foretager en ny besigtigelse af lejemålet uden deltagelse af lejereren, hvoraf det konstateres af maleristandsættelsen fortsat har ”helligdage”,
- at udlejerens krav om maleristandsættelse beror på udlejerens ønske om ”at sikre ensartede overfald”, jf. udlejerens brev af 15. april 2020,
- at da udlejereren ikke har foretaget et nyt fælles fraflytningssyn med lejereren efter nøgleaflevering og fremsat nyt krav om maleristandsættelse, har nævnet fundet det rimeligt, at lejereren ikke hæfter for udlejerens krav om maleristandsættelse,
- at det fremgår af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at lejereren hæfter for udskiftning af lås ved fraflytning,
- at da lejereren har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet og det af lejekontraktens § 11, særlige vilkår fremgår, at det påhviler lejereren at

pudse lejemålets vinduer både indvendigt og udvendigt, finder nævnet det rimeligt, at lejerer hæfter for udgifterne hertil, og

at nævnet henset til det lejedes størrelse sammenholdt med indflytningsrapporten og lejerens fejl- og mangelliste har vedtaget, at reducere udlejerens krav til vask af gulv til skønsmæssigt kr. 1.250,00 inkl. moms, hvilket nævnet har fundet, er en rimelig udgift.

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 lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til huslejenævnet, hvis udlejerer 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.

N. Feilberg Jørgensen

Sendt til:

Lejerer,
Udlejerer,