

Lejemålet Klaregade 5000 Odense C

Lejerne har den 10. november 2021 indbragt en tvist om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejerne er [...] og [...]. Udlejeren er [...] og er repræsenteret af LEA Ejendomspartner A/S.

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 1. juli 2017 og at lejerne fraflyttede lejemålet den 17. februar 2020, hvor der samtidig blev afholdt et fraflytningssyn. Lejeren fik på fraflytningssynet udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten. Den 7. april 2020 har udlejeren sendt en flytteopgørelse til lejerne.

Lejerne har gjort gældende, at det ikke kan passe at de skal miste hele deres depositum, samt at de skal betale en ekstra regning. De er 2 personer i 50'erne, og de har behandlet alt meget fint i lejligheden.

Udlejeren har fastholdt istandsættelsekravet, og har henvist til, at det er bemærket på fraflytningsrapporten, at der skulle males i samtlige rum, ordnes gulve samt rengøres. Taget i betragtning af at lejemålet har 4 værelser og er 127 kvadratmeter, finder udlejeren ikke istandsættelsesomkostningerne for høje.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, vedtaget, at lejerne hæfter for udgifterne til istandsættelse i henhold til udlejers flytteopgørelse af 7. april 2021.

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 lejerer skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med lejernes indflytning blev afholdt et indflytningssyn, og at lejerne 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 lejerer ved synet eller sendes til lejerer senest 2 uger efter synet, såfremt lejerer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten",
- at der blev afholdt fraflytningssyn den 17. februar 2020
- at lejerer på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at der af fraflytningsrapporten fremgår to underskriftsfelter – ved det ene bekræfter lejerer ved sin underskrift at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, og ved det andet bekræfter lejerer ved sin underskrift, at være enig i, at de mangler/skader, som er noteret og afkrydset under "udbedring betales af lejer" i fraflytningsrapporten, udgør lejerers istandsættelsesforpligtelse, og at disse skal udføres af udlejerer for lejerers regning,
- at der dermed er indgået en aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejerne hæfter for,
- at huslejenævnet alene kan tilsidesætte en sådan aftale, såfremt aftalen vil være urimelig eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende jf. aftalelovens § 36,
- at det er nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen som urimelig efter aftalelovens § 36.
- at formalia dermed er overholdt,

at fraflytningsrapporten på tilstrækkelig klar og entydig måde rejser kravene om istandsættelsen.

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