

## Fraflytning af Munkebjergvænget, 5230 Odense M

Ved brev af 27. marts 2020 har lejerens repræsentant indbragt en tvist om afregning af depositum efter fraflytning.

Lejeren er [...] og er repræsenteret af [...]. Udlejeren er [...] og er repræsenteret af [...].

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet pr. 15. februar 2018, og at der blev afholdt et fælles indflytningssyn den 14. februar 2018, hvor lejeren modtog en kopi af indflytningsrapporten. Lejeren opsagde lejemålet den 13. januar 2020 og fraflyttede den 25. marts 2020, hvor der samtidig blev foretaget et fælles fraflytningssyn. Lejeren modtog på synet en kopi af fraflytningsrapporten.

Udlejeren har krævet, at lejeren skal betale for følgende:

Malerarbejder inkl. materialeafdækning m.v.	kr.	7.000,00
Letslibning + efterbehandling af gulve	kr.	1.875,00
Rengøring	kr.	400,00
Vinduespudsning	kr.	400,00
Udskiftning af toiletbørste	kr.	300,00
Manglende nøgle	kr.	2.880,00

(Beløbene er ekskl. moms)

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at hverken gulve, vægge eller lofter var misligholdte ved fraflytningen, men at lejemålet alene trængte til pletmaling. Herudover oplyser lejerens repræsentant, at gulve ved indflytningen var i ringe forfatning, og har henvist til lejers fejl- og mangelliste. Lejeren har anerkendt at have mistet 1 nøgle, men lejeren kan ikke anerkende udgiften hertil.

Udlejeren har fastholdt sine krav med den begrundelse, at lejemålet ved indflytningen var nymalet overalt, og gulve var letslebet og lakeret med 1 gang lak, og at pletmaling ikke vil være tilstrækkelig, da lejemålet ved fraflytningen bar tydeligt præg af lejers brug. Udlejeren har til sagen fremlagt fotos af lejemålet fra fraflytningen. Ift. udgift til ny nøgle har udlejeren henvist dels til lejekontrakten,

DATO  
9. juni 2020

REF.  
NFJ/lipet

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-218-20  
20-115

mandag-torsdag 10.00-15.00  
fredag 10.00-12.00  
lørdag-søndag lukket

dels til, at der er tale om et nøglesystem, og at udgiften dermed anses som rimelig.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

### **AFGØRELSE**

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4 vedtaget at reducere udlejerens krav til malerstandsættelse til 7.000,00 kr. ekskl. moms.

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

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget afgørelsen.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for at godkende udlejerens flytteopgørelse i sin helhed.

### **BEGRUNDELSE**

Nævnets flertal 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 lejerens skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med lejerens indflytning blev afholdt et indflytningssyn den 14. februar 2018, og at lejerens 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 udlejerens 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 "udlejerens 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 der den 25. marts 2020 blev afholdt et fælles fraflytningssyn, og at lejerens på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten, hvorpå lejerens 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 det fremgår af lejekontraktens § 8, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejereren,
- 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, gulvbehandling, rengøring efter håndværkere, vinduespuddning, udskiftning af toiletbørste samt udgift til manglende nøgle,
- at det fremgår af udlejerens fotos, at lejemålet ikke blev afleveret i kontraktmæssig stand, idet det fremgår af fotos, at gulve var slidte, der var mærker og farveforskelle på vægge samt afskalning af maling på paneler,
- at det følger af lejelovens § 19, stk. 2, at vedligeholdelse skal foretages så ofte, som det er påkrævet,
- at dette efter nævnets opfattelse betyder, at lejereren ved fraflytning alene kan pålægges at betale for eventuel nødvendig normalistandsættelse og misligholdelse,
- at udlejereren for så vidt angår maleristandsættelse ikke har dokumenteret et behov for normalistandsættelse i et sådant omfang som krævet, jf. de af udlejereren fremlagte fotos,
- at nævnet har reduceret udlejerens krav til maleristandsættelse til skønsmæssigt 7.000,00 kr, hvilket nævnet har fundet rimeligt henset til lejerens boperiode samt fraflytningsrapporten sammenholdt med lejerens fejl- og mangelliste og udlejerens fotos,
- at det fremgår af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at lejereren hæfter for udskiftning af toiletbørste.

**Nævnets mindretal har udtalt:**

- Der er den 14. februar 2018 afholdt indflytningssyn af det lejede. I indflytningsrapporten er der anført et "1" ud fra samtlige flader i samtlige rum.
- "1" er i indflytningsrapporten defineret som "Nyt/fremstår nyt. **Vægge, lofter, træværk og jern** fremstår nymalede uden huller, afskalninger eller umiddelbart synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter. **Gulve** fremstår nybehandlede med ubrudte flader uden synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter".

- 
- Udlejer har i sin bekræftelse af lejers mangelliste af 28. februar 2018 præciseret, at gulvet forud for indflytningen alene var lertslebet og lakeret 1 gang, hvorfor mindre forskelle vil kunne ses.
  - Lejer har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse med maling, hvidtning, tapetsering samt gulvbehandling, jf. § 8.
  - I lejekontraktens § 11 har parterne aftalt: "Fraflytning. Den istandsættelse, der påhviler lejer, så lejemålet afleveres i samme stand som ved overtagelsen, skal udføres inden lejemålets ophør".
  - Det er desuden aftalt, at "Lejemålets badeværelse er forsynet med en toiletbørste mærket Grohe. Ved fraflytning er lejer forpligtet til at udskifte toiletbørsten. [...] Hvis toiletbørsten ikke er udskiftet vil udlejer opkræve kr. 300,00 ex moms til en ny børste".
  - Af fraflytningsrapporten af 25. marts 2020 fremgår det, at "Istandsættelse, der er omfattet af **lejers** forpligtelse iflg. lejekontrakten (sæt kryds)". Udlejer har foretaget afkrydsning for maling af lofter, vægge, døre og gerigter og paneler i specifikke rum, og udlejer har ligeledes rejst krav om gulvbehandling i fire specifikke rum.
  - I punktet "Arbejder ud over normal istandsættelse, der skal betales af lejer" er foretaget en prissætning af de istandsættelsesarbejder, som udlejer har krævet, inkl. de krav, der følger af lejekontraktens § 11, svarende til samlet set 16.068,75 kr., inkl. moms.

Det følger af vejledning 0215-10-21 nr. 10936 om ind- og fraflytningssyn mv., jf. pkt. 4.2., at "Generelt må det lægges til grund, at vurderingen af lejers istandsættelsespligt ved fraflytning må bero på en helhedsbetragtning af vedligeholdelsesstanden for de dele af det lejede, **som lejeren har vedligeholdelsespligten for** (min fremhævelse)".

Vejledningens pkt. 4.4, sidste afsnit, angiver, at "Som en generel tommelfingerregel må lejeren forvente at skulle nymale lejemålet efter 5 år ved sædvanligt brug. Efter omstændighederne kan pligten til nymaling **dog indtræde på et andet tidspunkt** (min fremhævelse)".

At pligten til istandsættelse kan indtræde på et tidligere tidspunkt, er bl.a. fastslået i GA 2019/02, GA 2019/09 samt afgørelse i sag 19/187583 fra Århus Huslejenævn. Lejers istandsættelsesforpligtelser ved fraflytning, herunder forpligtelsen at aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen, er i disse sager indtrådt efter en betydeligt kortere bo-periode end 5 år.

Det er således ikke længden på lejers bo-periode, der er afgørende for vurderingen, eller hvorvidt det lejede er misligholdt, men alene hvorvidt det lejede på tidspunktet for fraflytning skulle istandsættes i overensstemmelse med lejers pligt til indvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens § 19, stk. 2.

---

Ud fra den fremlagte billeddokumentation i sagen er det min opfattelse, at udlejer har dokumenteret, at det lejede ved fraflytning havde behov for istandsættelse i det omfang, som udlejer har krævet i henhold til fraflytningsrapporten af 25. marts 2020.

Der er således ikke grundlag for at foretage reduktion i de udgifter, som udlejer har anført, idet jeg finder disse er rimelige såvel som sandsynlige henset til indflytningsrapporten sammenholdt med lejers mangelliste samt fraflytningsrapporten sammenholdt med den fremlagte billeddokumentation.

#### **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 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 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:**

---