

Fraflytning af Nørrebro Runddel, 5220 Odense SØ

Udlejers repræsentant har den 28. juli 2020 indbragt en tvist om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning

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

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 6. juni 2017, og at der i forbindelse med lejerens indflytning blev afholdt et indflytningssyn. Lejeren blev den 9. september 2019 ophævet pga. betalingsmisligholdelse, og den 13. september 2019 blev sagen sendt til fogedretten mhp. udsættelse. Lejeren afleverede nøglerne til lejemålet den 28. oktober 2019, og udlejeren indkaldte samme dag lejeren til syn den 30. oktober 2019. Lejeren fik på synet udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten.

Udlejeren har indbragt sagen, idet lejeren ikke har betalt udlejerens krav jf. flytteopgørelsen af 10. februar 2020.

Udlejeren har til sagen fremlagt billeder med beskrivelser af lejemålet, dog ikke for hvert af lejemålets rum og vægge mv.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, vedtaget

- at reducere udlejerens krav om malerstandsættelse fra 23.625,00 kr. til 15.000,00 kr.
- at reducere udlejerens krav om dørplader, dørtrin og dørgreb fra i alt 3.757,50 kr. til 2.000,00 kr.
- at reducere udgiften til viceværttimer 19,5 timer fra 9.871,88 kr. til 7.200,00 kr.
- at reducere udgiften til komfur og emhætte fra 5.046,25 kr. til 1.500,00 kr.

DATO
11. marts 2021REF.
NFJ/lipetJOURNAL NR.
03.09.00-G01-433-20
20-250TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00
Personlig henvendelse:
Mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at foretage yderligere reduktioner i udlejerens flytteopgørelse af 10. februar 2020.

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 § 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 lejereren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med lejerens indflytning den 6. juni 2017 blev afholdt et indflytningssyn, og at lejereren 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 udlejereren 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 "udlejereren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 2 uger efter synet, såfremt lejereren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten",
- at udlejereren den 28. oktober 2019 indkaldte lejereren til fraflytningssyn den 30. oktober 2019, og at lejereren på fraflytningssynet modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt,
- at udgiften til malerstandsættelse er reduceret til 15.000,00 kr., hvilket beløb nævnet har fundet rimeligt henset til lejerens fejl- og mangelliste, samt at udlejereren ikke har forelagt en fuldstændig billededokumentation af alle rum og vægge,
- at udgiften til dørplader, dørtrin og dørgreb er reduceret til 2.000,00 kr., hvilket beløb nævnet har fundet rimeligt henset til, at udlejereren ikke har forelagt en fuldstændig billededokumentation af alle dørene,

-
- at udgiften til viceværttimer 19,5 timer er reduceret til 7.200,00 kr, hvilket beløb nævnet har fundet rimeligt henset til, at udlejer ikke har dokumenteret, at der er anvendt en "fremmed" håndværker,
- at udgiften til komfur og emhætte er reduceret til 1.500,00 kr., hvilket beløb nævnet har fundet rimeligt henset til, at nævnet ud fra den forelagte billedokumentation har vurderet, at en rengøring ville have været tilstrækkelig.

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

SENDT TIL: