

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura BKF

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
27. august 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-713-23

ÅBNINGSTIDER
mandag-torsdag 8.00-15.00
fredag 8.00-14.00
lørdag-søndag lukket

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

████████████████████
████████████████
████████████████

Lejemålet ██████████ 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 7. december 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejeren er ██████████, og er repræsenteret af ██████████. Udlejer er ██████████

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet samtlige af udlejerens krav om istandsættelse er genstand for uenighed.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, jf. § 86, stk. 2, i lov om boligforhold, vedtaget, at lejeren har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

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

Nævnet har endvidere i medfør af lov om boligforhold § 82, stk. 2, vedtaget at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr. til huslejenævnet.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 47 m² fordelt på 2 værelser beliggende i en ejendom, der er opført i 2006.

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 1. september 2021. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejerens ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 2 måneders husleje.

I henhold til lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejerens.

Det er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt følgende af betydning for fraflytningen:

Lejer er pligtig at fraflytte det lejede 14 dage før lejemålets ophør, således at det lejede kan blive istandsat inden den nye lejers indflytning. Den fraflyttede lejer betaler således leje i istandsættelsesperioden.

Udover betalingen til Udlejer, betales der direkte til Forbrugskontoret for lys, vand og varme efter egne målere.

Ved lejemålets påbegyndelse er låsecylinder omlagt ved udlejers foranstaltning. Når lejemålet fraflyttes er lejer indforstået med, at udlejer - på lejers regning- omlægger låsecylinder, uanset om samtlige Nøgler er afleveret. pt.kr.575,00+moms

Den i lejelovens §98 stk. 2 anførte frist for udlejer til at rejse krav i medfør af §98 stk.1 forlænges fra 2 uger til 4 uger.

Lejemålet leveres med nymalede vægge/lofter og skal holdes jvf. ejendommens håndbog, som er udleveret ved indflytning. Lejemålet skal ligeledes tilbageleveres i samme stand ved fraflytning.

Det fremgår af indbringelsen, at der blev afholdt et indflytningssyn den 1. september 2021. Lejerens repræsentant har dog oplyst, at lejerens ikke er i besiddelse af indflytningsrapporten.

Det fremgår ligeledes af sagens indbringelse, at lejerens opsagde lejemålet den 30. september 2022, og at der blev afholdt et fraflytningssyn den 13. december 2022.

Lejerens deltog på synet, men underskrev ikke fraflytningsrapporten. Det fremgår dog af indbringelsen, at lejerens modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten på synet.

Udlejeren har den 7. juni 2023 sendt en flytteopgørelse til lejerens med følgende krav:

Malerfirma	kr.	8.750,00
Gulvlak	kr.	3.750,00
<u>I alt</u>	<u>kr.</u>	<u>12.500,00</u>

Lejerens repræsentant har i indbringelsen bedt huslejenævnet om at tage stilling til udlejers istandsættelseskrav, og har gjort gældende, at udlejeren ikke har

dokumenteret, at der er udarbejdet en indflytningsrapport, at lejemålet er tilbageleveret i god stand, og at udlejerens ikke i fraflytningsrapporten har specificeret, hvilke forhold, der giver anledning til istandsættelse på lejerens bekostning.

Lejerens repræsentant har på baggrund heraf gjort gældende, at udlejerens fremsatte istandsættelseskrav skal bortfalde eller subsidiært nedsættes efter nævnets skøn.

Der er sendt høringsbrev til udlejerens den 12. december 2023. Som følge af, at udlejerens ikke svarede på nævnets høring, blev der den 5. januar 2024 og 1. februar 2024 sendt rykkerbreve til udlejerens. Alle breve til udlejerens er fortsat ubesvarede.

BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 190, hvorefter huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i lejelovens §§ 187-189, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejerens, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet."

Det følger videre af lejelovens § 90, stk. 2, at "indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejeren ved synet".

Det følger desuden af lejelovens § 90, stk. 3, at ved overtrædelse af stk. 1 og 2 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 187, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejerens og lejeren afholdt et indflytningssyn den 1. september 2021, mens det af lejeren repræsentant er gjort gældende, at der ikke er udarbejdet en indflytningsrapport, og at det påhviler udlejerens at dokumentere dette forhold.

Det følger videre af lejelovens § 187, 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. Udlejerens og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt."

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejerens og lejeren aftalte at afholde et fraflytningssyn den 13. december 2022.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejerens 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 lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejereren deltog på fraflytningssynet den 13. december 2022, hvor lejereren ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Det fremgår af § 86, stk. 2, i lov om boligforhold, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Nævnet har fremsendt et høringsbrev til udlejereren den 12. december 2023, som ikke blev besvaret af udlejereren.

Nævnet har efterfølgende fremsendt rykkerskrivelser til udlejereren den 5. januar 2024 og 1. februar 2024, som udlejereren ligeledes ikke har besvaret. Udlejereren var i alle de af nævnet fremsendte breve orienteret om retsvirkningen af ikke at svare på nævnets henvendelser med henvisning til § 86, stk. 2, i lov om boligforhold.

Som følge heraf har nævnet lagt modpartens oplysning om, at der ikke er udarbejdet en indflytningsrapport til grund, hvormed udlejerens krav om istandsættelse efter lejelovens § 187, stk. 1, bortfalder, medmindre kravet skyldes skader, som lejereren er ansvarlig for, jf. lejelovens § 90, stk. 3.

Da udlejereren ikke har dokumenteret, at de rejste krav skyldes skader, som lejereren er ansvarlig for, har nævnet vedtaget, at lejereren har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

Tillægsgebyr

Nævnet har lagt til grund, at det fremgår af lov om boligforhold § 82, stk. 2, at udlejereren skal betale et tillægsgebyr til huslejenævnet, hvis lejereren får fuldt medhold i nævnet.

Lejerens repræsentant har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at udlejerens fremsatte istandsættelseskrav skal bortfalde som følge af de i sagsfremstillingen nævnte årsager.

Nævnet har i nærværende afgørelse vedtaget, at udlejerens fremsatte istandsættelseskrav skal bortfalde, og at lejereren har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum, hvormed lejereren har fået fuldt medhold i sin påstand.

Nævnet har på baggrund heraf vedtaget at pålægge udlejereren at betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr., idet lejereren har fået fuldt ud medhold. Der vil blive fremsendt en særskilt opkrævning fra Økonomi, By- og Kulturforvaltningen, Odense Kommune, hvoraf betalingsfrist m.v. fremgår.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, 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.

Tillægsgebyr:

Det er alene udlejer, der kan indbringe spørgsmålet om betaling af tillægsgebyr for boligretten. Huslejenævnet vil være modpart i en eventuel retssag om dette spørgsmål.

P. n. v.

Jes Kjølbø Brems

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
