

Skt. Hans Gade, 5000 Odense C

Ved brev af 10. december 2020 har lejereren indbragt en tvist om afregning af depositum efter fraflytning.

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

Det fremgår af sagen, at lejereren flyttede ind i lejemålet den 1. august 2018, og at der blev afholdt et fælles indflytningssyn den 30. juli 2018, hvor lejereren modtog en kopi af indflytningsrapporten. Udlejereren ophævede lejemålet den 8. august 2019, og der blev foretaget et fælles fraflytningssyn den 4. september 2019. Lejeren modtog på synet en kopi af fraflytningsrapporten.

Udlejereren har i sin flytteopgørelse af 29. januar 2020 krævet, at lejereren skal betale 23.781,25 kr. for istandsættelse af lejemålet.

Lejeren gør gældende, at hun ikke kan pålægges en total opmaling af lejemålet med henvisning til lejerens korte boperiode. Endvidere gør lejereren gældende, at hun ikke hæfter for husleje i perioden 03. september 2020 til 31. december 2020, da udlejereren ikke har udført tilstrækkelige genudlejningsbestræbelser.

Udlejereren fastholder sit istandsættelseskrav med henvisning til, at udgiften til maleristandsættelse er rimelig henset til lejemålets størrelse samt lyserøde vægge. Vedrørende udlejerens genudlejningsbestræbelser gør udlejereren gældende, at lejemålet har været slået op på udlejerens hjemmeside, og den 10. oktober 2019 bliver lejemålet også lagt på boligportalen.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1., nr. 4 vedtaget, at lejereren hæfter for udgiften til total opmaling af lejemålet i henhold til udlejerens fraflytningsrapport af 4. september 2019.

Nævnet har endvidere vedtaget, at lejerens hæfter for husleje m.v. i opsigelsesperioden.

BEGRUNDELSE

Nævnets 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 30. juli 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 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 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 4. september 2019 blev afholdt et fælles fraflytningssyn, og at lejerens på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt,
- at udlejeren i brev af 7. januar 2021 godtgør lejerens 3.050,00 kr.,
- at lejerens ved sin underskrift på fraflytningsrapporten af 4. september 2019 har accepteret udlejeren's krav om total opmaling af lejemålet, og
- at lejerens derfor hæfter for udgiften til total opmaling af lejemålet,
- at for så vidt angår lejebetaling i opsigelsesperioden har udlejeren til sagen redegjort for sine genudlejningsbestrebelse, og
- at lejerens dermed hæfter for husleje m.v. i opsigelsesperioden.

BEMÆRKNING

Det fremgår af lejelovens § 113 a, at hvis udlejeren ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejeren eller lejerens 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 ejeren få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejeren 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:

Udlejerens repræsentant, [...]

Lejeren, [...]