

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura og Udvalg

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
8. april 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-419-23
23-290

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

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet Nørregade [REDACTED], 5000 Odense C

Lejeren har den 5. september 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

Lejeren har indbragt sagen med påstand om, at lejeren ikke skal betale for istandsættelsesarbejder, der ikke fremgår af fraflytningsrapporten.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at udlejerens krav om istandsættelse bortfalder i sin helhed, og at lejeren som følge heraf har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

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

Der skal ske tilbagebetaling til lejeren inden 6 uger fra udlejeren har modtaget afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. september 2020.

Det fremgår af sagen, at der blev afholdt et indflytningssyn den 5. august 2020, hvor lejeren modtog et eksemplar af indflytningsrapporten.

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

Der er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, indgået følgende aftale om lejemålets stand ved lejerens fraflytning:

"Maling og klargøring af lejemålet forestår udlejer. Lejemålet afleveres som modtaget nymalet. Der skal nymales vægge, lofter og træværk gås efter. Lejemålet fraflyttes altid nymalet som modtaget. Lejemålet afleveres altid grundigt rengjort som modtaget."

Det fremgår af sagen, at lejerens opsagde lejemålet den 27. april 2023.

Det fremgår videre af sagen, at lejerens tidligere sambo indgik en aftale med udlejerens om at aflevere nøglerne til lejemålet den 16. juli 2023, idet lejerens ikke havde mulighed for at deltage i overleveringen af lejemålet.

Samme dag, som den tidligere sambo afleverede nøglerne, blev der afholdt et fraflytningssyn, hvor den tidligere sambo underskrev et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

På fraflytningsrapportens side 1 fremgår der et skema vedrørende standen af værelser og entre, som skal udfyldes med tilstand og hvilke istandsættelsesarbejder, tilstanden giver anledning til. Dette skema er streget over med et stort kryds, og skemaet er ikke udfyldt.

På fraflytningsrapportens side 2 fremgår der et skema vedrørende standen af køkken, bad og toilet, som skal udfyldes med tilstand og hvilke istandsættelsesarbejder, tilstanden giver anledning til. Dette skema er ligeledes streget over med et stort kryds, og skemaet er ikke udfyldt.

Under feltet "særlige bemærkninger" på fraflytningsrapportens side 2, er der angivet følgende:

"Vægge skal males. Gulve skal slibes og sæbebehandles"

Udlejerens fremsendte den 18. august 2023 den endelige flytteopgørelse til lejerens.

I henhold til flytteopgørelsen er lejerens blevet opkrævet for følgende istandsættelsesomkostninger:

<i>Maler</i>	<i>28.712,50 kr.</i>
<i>Gulvmand</i>	<i>5.530,13 kr.</i>
<i>Administration</i>	<i>1.250,00 kr.</i>

Lejerens har gjort gældende, at lejerens ikke skal betale for istandsættelse, der ikke fremgår af fraflytningsrapporten, hvorfor udlejerens istandsættelseskrav på 35.492,63 kr. er urimeligt.

Til dette har udlejerens oplyst, at istandsættelseskravet fastholdes med henvisning til lejekontraktens §§ 8 og 11. Udlejerens har gjort gældende, at lejerens har haft

forskellige personer boende, hvilket har slidt meget på lejemålet, og at lejereren ikke under lejeperioden har foretaget den nødvendige indvendige vedligeholdelse.

I forhold til specificering af fraflytningsrapporten har udlejeren oplyst til sagen, at han indgik en aftale med lejerens tidligere sambo om, at det ikke var nødvendigt at gå i detaljer med fraflytningsrapporten, men at de blot skrev ind, hvad der skulle laves.

Lejeren har endvidere anfægtet fraflytningsrapportens gyldighed, idet lejereren ikke have givet den tidligere sambo fuldmagt til at repræsentere lejereren på et fraflytningssyn. Til dette har udlejeren henholdt sig til aftalen mellem den tidligere sambo og udlejeren, hvoraf det fremgår, at den tidligere sambo havde fuldmagt til at overlevere lejemålet.

BEGRUNDELSE

Nævnet har indledningsvis kontrolleret, hvorvidt formalia i forbindelse med lejerens ind- og fraflytning er overholdt.

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejeren, 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 lejereren ved synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren og lejereren afholdt et indflytningssyn den 25. august 2020, hvor lejereren modtog et eksemplar af indflytningsrapporten.

Det følger af videre af lejelovens § 187, 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."

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejeren 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".

Det fremgår af sagen, at lejerens tidligere sambo og udlejeren indgik en aftale om nøgleaflevering den 16. juli 2023, hvor der samtidig blev afholdt et fraflytningssyn mellem parterne. Der blev udarbejdet en fraflytningsrapport på synet, som lejerens tidligere sambo underskrev.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 2, at udlejeren ikke kan fremsætte krav i medfør af stk. 1, såfremt der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen, og udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejereren uvedkommende.

Det følger videre af vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015, Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, at "rapporten bør på klar og utvetydig måde bibringe lejereren en forståelse af, hvilke istandsættelseskrav udlejereren påtænker at rejse krav om, herunder arten af arbejder og hvor i det lejede de pågældende arbejder skal udføres."

Overholdelsen af udlejerens reklamationspligt efter lejelovens § 187, stk. 2 forudsætter, at udlejereren i fraflytningsrapporten klart og tydeligt gør lejereren bekendt med de istandsættelseskrav, som lejereren hæfter for, når lejereren ikke har afleveret det lejede i samme stand som ved indflytningen jf. lejelovens § 187, stk. 1

Nævnet har herefter lagt til grund, at det ikke fremgår af fraflytningsrapporten, hvad der skal udbedres, idet rapportens to skemaer vedrørende lejemålets stand er krydset over med et stort kryds, og i øvrigt ikke er udfyldt. Lejereren kan således ikke af den udarbejdede fraflytningsrapport udlede hvilke konkrete krav, som vil blive pålagt lejereren at betale for.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejereren under disse omstændigheder ikke har opfyldt sin reklamationspligt efter lejelovens § 187, stk. 2, hvorfor udgifter til istandsættelse som følge heraf er lejereren uvedkommende, jf. lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt.

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.

Lejereren har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at lejereren ikke skal betale for istandsættelsesarbejder, der ikke fremgår af fraflytningsrapporten.

Nævnet har i nærværende afgørelse vedtaget, at udlejerens udgifter til den udførte istandsættelse er lejereren uvedkommende, idet udlejereren ikke har iagttaget reklamationspligten efter lejelovens § 187, stk. 2, som følge af, at fraflytningsrapporten ikke klart og tydeligt har gjort lejereren bekendt med de istandsættelseskrav, som lejereren hæfter for.

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 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 frataget 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.

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

SENDT TIL:

██████████
██████████