

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

Lejerforening Fyn
Skibhusvej 34
5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

Lejemålet Vestergade, 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 17. januar 2020 indbragt en tvist om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejerne er [...] og [...] og er repræsenteret af Lejerforening Fyn. Udlejeren er [...].

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 1. marts 2019 og der blev i forbindelse hermed afholdt et indflytningssyn, og lejerne fik på synet udleveret et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejerne fraflyttede lejemålet den 11. november 2021, hvor der samtidig blev afholdt et fraflytningssyn. Lejerne fik på fraflytningssynet udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten. Den 6. januar 2022 har udlejeren sendt en flytteopgørelse til lejerne.

Det fremgår endvidere af sagen, at udlejeren både den 22. oktober 2021 og 25. oktober 2021 indkaldte lejerne til fraflytningssyn den 22. oktober 2021.

Lejernes repræsentant har gjort gældende, at indkaldelse til syn ikke er sket rettidigt, idet lejerne er flyttet den 23. oktober 2021, og syn først er afholdt den 11. november 2021. Udlejeren har hertil oplyst, at lejerne har afleveret nøglerne på synet den 11. november 2021.

Herudover har lejernes repræsentant gjort gældende, at fraflytningsrapporten ikke vurderer lejemålets vægge flade for flade, og at der er tale om en nyistandsættelse, som ikke anerkendes.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

DATO
30. juni 2022

REF.
NFJ/lipet

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-36-22

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00
Personlig henvendelse:
Mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, vedtaget, at lejerne hæfter for udgifterne til istandsættelse i henhold til udlejerens flytteopgørelse af 6. januar 2022.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for, at lejerne alene hæfter for udgifterne til istandsættelseskravene anført under "Arbejder ud over normal istandsættelse, der skal betales af lejer" i fraflytningsrapporten, idet udlejer her har reklameret specifikt og tilstrækkeligt tydeligt overfor lejerne.

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 lejeren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet,
- at der i forbindelse med lejernes indflytning blev afholdt et indflytningssyn, og at lejerne 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 udlejer 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 "udlejer 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",
- at udlejerens indkaldelse til syn er sket rettidigt, idet udlejer både den 22. oktober 2021 og 25. oktober 2021 indkaldte lejerne til fraflytningssyn til afholdelse den 11. november 2021,
- at lejerne først på fraflytningssynet den 11. november 2021 afleverede nøglerne til lejemålet, hvorved lejerne først pr. denne dato har overdraget lejemålet til udlejer og dermed er fraflyttet lejemålet,
- at lejerne på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt,
- at fraflytningsrapporten på tilstrækkelig klar og entydig måde rejser kravene om istandsættelsen.

Mindretallet har udtalt:

Indledningsvis skal jeg bemærke, at der ikke er nogen formkrav til udarbejdelse af flyttesynsrapporter efter LL § 98, stk. 4, men at de krav, udlejer ønsker at gøre gældende overfor lejer, skal være klare og præcise, jf. Vestre Landsrets dom af 11. september 2015, refereret i T:BB 2016.19, hvor retten fandt, at udlejers reklamation over mangler ved fraflytningen ikke var specificeret på en sådan måde, at udlejers krav kunne anses for at være gjort gældende overfor lejer.

Jeg skal endvidere henvise til Vestre Landsrets dom af 26. juni 2009, refereret i T:BB 2009.626 hvor retten fandt, at reklimationsfristen i lejelovens § 98, stk. 2, ikke var overholdt idet udlejer alene havde henvist til at lejermålet ikke var malet og rengjort, og at udlejer alene havde forbeholdt sig ret til at indhente tilbud/iværksætte istandsættelse af lejermålet på lejers regning.

På denne baggrund finder jeg

at udlejer ikke, som synsrapporten er udformet, specifikt overfor lejerne har dokumenteret, at de anførte istandsættelsesarbejder er påkrævet, og heller ikke overfor lejerne har dokumenteret, at der var et aktualiseret vedligeholdelsesbehov ved fraflytningen, og

at fraflytningsrapporten dermed ikke klart og tydeligt gør lejererne bekendt med de istandsættelseskrav, som lejerne hæfter for.

Det følger heraf, at reklamationerne ikke er tilstrækkeligt specificeret til at kunne opfylde kravene i lejelovens § 98, stk. 2, til en fyldestgørende reklamation, hvorfor udlejer ikke kan afkræve lejerne istandsættelsesudgifterne hertil.

Istandsættelseskravene i fraflytningsrapporten anført under "Arbejder ud over normal istandsættelse, der skal betales af lejer" hæfter lejerne for, idet udlejer her har reklameret tilstrækkeligt tydeligt.

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:
Lejerforening Fyn
ASX 4078 ApS