

Overgade, 5000 Odense C - fraflytning 21-308

Lejeren har den 29. november 2021 indbragt en tvist om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

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

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 15. december 2019 og opsagde lejemålet den 27. september 2021 med fraflytning pr. 30. november 2021. Lejerne afleverede nøglerne til udlejeren den 15. oktober 2021, hvor der samtidig blev afholdt et fraflytningssyn. Lejeren fik på fraflytningssynet udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten. Den 12. november 2021 har udlejeren sendt en flytteopgørelse til lejeren.

Sagen er indbragt, fordi lejeren ikke kan anerkende fakturaens størrelse taget i betragtning af hans lejeperiode og den stand lejligheden blev efterladt i. Lejer er uenig i at samtlige vægge har haft brug for at blive malet, da skaderne på disse har været minimale. Gulvet blev også afleveret i god stand set i forhold til den stand det havde ved indflytningen.

Ydermere nævner lejer ved indbringelsen, at der ikke er blevet taget højde for almindelig slid/ælde i forhold til nogle af punkterne i fraflytningsrapporten hvilket påhviler udlejer.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, vedtaget, at lejeren hæfter for udlejerens krav i henhold til flytteopgørelsen af 12. november 2021.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

-
- 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 udlejeren den 6. oktober 2021 indkaldte lejerens til fraflytningssyn til afholdelse den 15. oktober 2021,
- at lejerens mødte op på fraflytningssynet den 15. oktober 2021, og at lejerens på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt,
- at der af fraflytningsrapporten fremgår to underskriftsfelter – ved det ene bekræfter lejerens ved sin underskrift at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, og ved det andet bekræfter lejerens ved sin underskrift, at være enig i, at de mangler/skader, som er noteret og afkrydset under "udbedring betales af lejer" i fraflytningsrapporten, udgør lejerens istandsættelsesforpligtelse, og at disse skal udføres af udlejeren for lejerens regning,
- at der dermed er indgået en aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejerne hæfter for,
- at huslejenævnet alene kan tilsidesætte en sådan aftale, såfremt aftalen vil være urimelig eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende jf. aftalelovens § 36,
- at det er nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen som urimelig efter aftalelovens § 36.

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