

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
13. maj 2024

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-548-23

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00



Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense Cx

Udlejeren har den 22. september 2023 indbragt en tvist om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og Udlejeren er [REDACTED]

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren ikke hæfter for udgiften til rengøring på 3.000,00 kr.

Nævnet har dermed vedtaget, at lejeren hæfter for udgiften til maling på 8.000,00 kr., samt udgiften til udskiftning af lås på 500,00 kr.

Hvis der skal ske tilbagebetaling til lejeren, skal dette ske inden 6 uger fra udlejeren har modtaget afgørelsen.

SAGSFREMSTILLING

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er der tale om en ejerlejlighed på 95 m² beliggende i en ejendom opført i 1897.

Ifølge lejekontrakten er det lejede en lejlighed på 86 m² med brugsret til cykelparkering.

Ifølge lejekontrakten er lejeforholdet begyndt den 15. august 2022. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Lejeren har i forbindelse med indflytningen betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje. Der er ikke betalt for forudbetalt leje.

Af lejekontraktens § 8, fremgår det, at den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden påhvilede lejerens.

Til lejemålet hørte opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, 32" tv+spabad, amerikansk kølefrys, indbygningsovn og indbygningsskiveplade, jf. kontraktens § 9.

Det fremgår af § 11, særlige vilkår, at lejerens ved fraflytning skal aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen, og at lejerens hæfter for gebyr for aflæsning af vand- og varmemålere samt udgift til udskiftning af låsecylinder.

Der blev holdt et indflytningssyn den 12. august 2022, men lejerens ønskede ikke at underskrive indflytningsrapporten, hvorefter udlejerens sendte rapporten den 18. august 2022 til lejerens.

Det fremgår af sagen, at lejerens efterfølgende den 26. august 2022 sendte en fejl- og mangelliste med 71 punkter til udlejerens. De fleste af lejerens påberåbte mangler omhandlede mangelfuld rengøring af lejemålet.

Det fremgår af sagen, at lejerens opsagde lejemålet den 17. oktober 2022. Udlejerens indkaldte den 9. december 2022 lejerens til fraflytningssyn til afholdelse den 18. januar 2023. Som følge af at lejerens ikke ville underskrive fraflytningsrapporten, har udlejerens den 20. januar 2023 sendt et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejerens sammen med en opgørelse over udgifterne. Opgørelsen havde følgende indhold:

Maling af vægge	kr.	6.400,00
Hovedrengøring	kr.	2.400,00
Udskiftning af lås	kr.	400,00
I alt ekskl. moms	kr.	9.200,00
Moms	kr.	2.300,00
I alt inkl. moms	kr.	11.500,00

Udlejerens havde herudover taget forbehold for udbedring af skade på køle-/fryseskab, da udgiften afventede pris fra leverandøren. Udlejerens har dog efterfølgende ved svar af 10. januar 2024 til nævnet meddelt, at lejerens ikke vil blive opkrævet for skader på køle-/fryseskab.

Udlejerens har indbragt sagen som følge af, at lejerens har fremsat indsigelse mod fraflytningskravene. Udlejerens har samtidig oplyst, at lejerens ikke er blevet opkrævet for nogen af de fejl- og mangler, som lejerens har påpeget i forbindelse med indflytningen.

Udlejerens har til sagen sendt billeder af lejemålet på fraflytningstidspunktet.

Lejerens har til sagen sendt adskillige dokumenter og billeder, heriblandt klager over manglende cykelparkering, mangler i lejemålet osv. Herudover understøtter billederne lejerens fejl- og mangelliste.

Lejerens dokumenter bærer desuden præg af, at lejeren generelt ikke har været tilfreds med lejemålets stand, og at dette var årsagen til, at lejeren opsagde lejemålet. På baggrund heraf har lejeren gjort gældende, at han ikke kan pålægges at hæfte for istandsættelse af lejemålet ved fraflytningen.

Udlejeren har under sagens behandling anerkendt, at lejemålet ikke fremstod ren-gjort ved indflytningen. Udlejeren har dog gjort gældende, at lejemålet til trods her-for havde brug for mindre istandsættelse efter lejerens meget korte brug.

BEGRUNDELSE

Nævnet har på baggrund af udlejerens indbringelse af 22. september 2023 lagt til grund, at sagen omhandler afregning af lejerens depositum i forbindelse med leje-rens fraflytning.

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 og stk. 2, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytning-gen og udarbejde en indflytningsrapport, og at den indflyttende lejer skal indkal-des til synet, og lejeren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet.

I henhold til lejelovens § 187, stk. 3, skal "udlejere, der udlejer mere end én bebo-elseslejlighed, syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejeren er ble-vet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkal-des 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 leje-ren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagen, at i forbindelse med lejerens indflytning blev der afholdt et indflytningssyn den 12. august 2022. Som følge af at lejeren ikke ønskede at un-derskrive indflytningsrapporten, sendte udlejeren rapporten til lejeren den 18. au-gust 2022. Rapporten blev sendt som almindeligt brev og med afleveringsattest, og ifølge modtagerkvitteringen har lejeren modtaget indflytningsrapporten den 19. august 2022.

Udlejeren indkaldte den 9. december 2022 lejeren til et fraflytningssyn til afholdelse den 18. januar 2023. Som følge af at lejeren ikke ville underskrive fraflytningsrap-porten, sendte udlejeren den 20. januar 2023 et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejeren sammen med en opgørelse over udgifterne til istandsættelsen.

Nævnet har konstateret, at fraflytningsrapporten efter sin udformning opfylder kra-vet til udarbejdelse af fraflytningsrapporter, og at denne kan danne grundlag for at

kræve udgifter til istandsættelse betalt i det omfang, at det kan anses for godtgjort, at kravet om istandsættelse har været berettiget.

Nævnet har dermed konstateret, at de formelle regler i lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, samt § 187, stk. 3 og stk. 4, er opfyldt.

Nævnet har desuden lagt til grund, at den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden påhvilede lejeren, jf. lejekontraktens § 8. Det følger af lejelovens § 112, stk. 2, at der ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 1, sidste pkt., at det ikke kan pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.

Det fremgår af sagen, at lejeren ved indflytningen sendte en omfattende fejl- og mangelliste til udlejeren. Det fremgik af listen, at især rengøringen var mangelfuld ved indflytningen. Da udlejeren under sagens behandling har anerkendt, at lejemålet ikke fremstod rengjort ved indflytningen, har nævnet således lagt til grund, at lejemålet ikke var rengjort ved indflytningen. Som følge heraf kan lejeren ikke pålægges at afholde udgiften til rengøring på 3.000,00 kr., idet lejeren i så fald vil bringe det lejede i en bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.

For så vidt angår udgiften til maling af vægge, har nævnet lagt den udfyldte fraflytningsrapport, billederne fra fraflytningen og parternes oplysninger til grund, hvorved nævnet har fundet det dokumenteret, at der i et vist omfang var behov for vedligeholdelse af lejemålets vægge, og at udlejerens krav om istandsættelse på 8.000,00 kr. findes rimeligt.

For så vidt angår udgiften til udskiftning af lås har nævnet lagt til grund, at det i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er aftalt, at ved fraflytning er lejeren indforstået med, at låsecylindere omlægges/udskiftes for lejers regning uanset om lejeren har afleveret samtlige nøgler. Eftersom kravet desuden fremgår af fraflytningsrapporten samt udlejerens opgørelse sendt til lejeren den 20. januar 2023, hæfter lejeren for udgiften hertil på 500,00 kr., hvilken udgift nævnet har fundet rimelig.

Nævnet bemærker, at lejeren ikke kan pålægges en udgift for udbedring af skade på køle-/fryseskab, idet kravet fremstår uklart, og at køleskabet ved indflytningen fremstod beskadiget, jf. lejerens fejl- og mangelliste. Nævnet bemærker yderligere, at udlejeren under sagens behandling har frafaldet kravet.

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 frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser desuden, 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

Hvis 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.

Jes Kjølbø Brems

Sendt til:

