

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
17. oktober 2023

REF.
JKB/lipet

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-55-23
23-043

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

Newsec Property Asset Management
Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Lejemålet Østerlunden [REDACTED] 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 2. februar 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af Digura ApS. Udlejeren er [REDACTED] og er repræsenteret af Newsec.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 1. juni 2022. Lejemålet udgør ifølge kontrakten 65 m² fordelt på 2 værelser. Lejeren har ved indflytningen betalt 3 måneders husleje i depositum.

Den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden påhviler lejeren. Til lejemålet hører opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, køl/frys, indbygningssovn og kogeplade.

Af tillæg til lejekontrakten fremgår det, at lejemålet kun må males og tapetseres i lyse neutrale farver, og at farver på vinduer, døre træværk samt rør, radiatorer og andet jern ikke må ændres. Herudover skal lejeren sørge for renholdelse/vedligeholdelse af den til lejemålet hørende terrasse/altan.

I forbindelse med lejerens indflytning blev der afholdt et indflytningssyn den 31. maj 2022, og lejeren modtog på synet et eksemplar af indflytningsrapporten. Af indflytningsrapporten fremgår det, at lejemålet var nyt/nyistandsat eller fremstod som nyt/nyistandsat. Der fremgår videre, at der flere steder var maling på gulv i badeværelse, værelse 1 og køkken/alrum. Herudover var der en lille revne i en hylde i køleskabet.

Herudover har lejeren udarbejdet en fejl- og mangelliste, hvoraf fremgår, at der var en ridse i døren til badeværelset, der var pletter fra skimmelsvamp i gummi-fugen i bruseren, der var flere ridser og mærker i gulvet i køkkenet, og at gulvet ved døren til værelset gav sig.

Det fremgår af sagens materiale, at lejereren opsagde lejemålet ved mail af 27. september 2022, og at udlejereren den 17. oktober 2022 indkaldte lejereren til fraflytningssyn den 31. oktober 2022.

Der blev udført fraflytningssyn den 31. oktober 2022, og lejereren modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten. I forhold til gulvene fremgår det af rapporten, at lejereren er pålagt udbedring af gulv i køkken og værelse pga. brugsspor.

Udlejereren har den 15. december 2022 sendt en flytteopgørelse til lejereren. Heraf fremgår det, at lejereren skal betale 13.193,44 kr. for istandsættelse af lejemålet.

Lejerens repræsentant har ved indbringelse af sagen anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejerens istandsættelseskrav.

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at lejereren overtog lejemålet med flere synlige skrammer og skader på gulvene, samt at lejereren kun har boet i lejemålet i 5 mdr., og at lejemålet blev tilbageleveret i god stand.

Udlejerens repræsentant har gjort gældende, at de ridser, som lejereren har oplyst var tilstede ved indflytningen, var under den nye lak. Ved indflytning bliver gulvene let slebet og lakeret, og der kan dermed forekomme ridser/hakker, som er så dybe, at de ikke kan fjernes ved slibning.

Udlejereren har til sagen sendt fotos med beskrivelse samt fakturadokumentation for istandsættelsesudgifterne.

Lejerens repræsentant har hertil gjort gældende, at der skal skelnes mellem ridser/hakker fra før indflytningstidspunktet, og eventuelle øvrige ridser/hakker på fraflytningstidspunktet. Udlejereren har hertil oplyst, at ved fraflytningssyn bliver der altid foretaget en vurdering ud fra indflytningsrapporten, om ridser er gamle eller nye. Udlejereren påpeger, at det tydeligt kan ses af billederne, at ridserne er over den lak, som blev lagt før indflytningen.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 vedtaget, at lejereren hæfter for udlejerens krav om istandsættelse, jf. udlejerens flytteopgørelse af 15. december 2022.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

at det følger af lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse

med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport, og at 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, og at lejerens på synet modtog et eksemplar af indflytningsrapporten,
- at det følger 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",
- at 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 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 17. oktober 2022 indkaldte lejerens til fraflytningssyn til afholdelse den 31. oktober 2023, og at lejerens på synet fik udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at formalia dermed er overholdt, og
- at udlejerens krav om istandsættelse findes rimelige og sandsynlige henset til den i sagen forelagte billedokumentation sammenholdt med indholdet af fraflytningsrapporten og parternes forklaringer til sagen.

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.

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.

Jes Kjølbø Brems

SENDT TIL:

██████████
██████████