

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

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
16. maj 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-54-23

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

TELEFONTIDER
Hverdag 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED], 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 18. november 2023 indbragt en tvist om istandsættelsesomkostningerne i forbindelse med lejerens fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED]. Udlejer er [REDACTED].

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejeren er uenig i udlejerens istandsættelseskrav fra flytteopgørelsen, hvorfor huslejenævnet anmodes om at træffe afgørelse om omkostningerne i forbindelse med lejerens fraflytning.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren ikke hæfter for istandsættelse af lejemålets dørtrin, hvorfor udlejerens krav om istandsættelse i henhold til flytteopgørelsen af 14. oktober 2023 reduceres med 750 kr. inkl. moms fra 18.362,50 kr. til 17.612,50 kr.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at reducere yderligere i udlejerens krav om istandsættelse.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. november 2021.

Der blev afholdt et indflytningssyn den 29. september 2021. Lejeren fik på synet udleveret et eksemplar af indflytningsrapporten.

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

Det er aftalt i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at der påhviler lejereren en pligt til at vaske lejemålets trappe fra egen repos og ned til repos kælderen hver 14. dag, ligesom lejereren selv står for at rengøre afløb til faldstamme.

Der er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, indgået følgende aftaler vedrørende istandsættelse ved lejerens fraflytning:

"Lejemålet overtages nymalet ved indflytning og afleveres i samme stand ved fraflytning, maling skal udføres af aut. maler.

Gulve overtages nysleben/nybehandlet ved indflytning og skal afleveres i samme stand ved fraflytning.

Lejer er pligtig til at fraflytte det lejede 14 dage før lejemålets ophør, således at det lejede kan blive istandsat inden den nye lejers indflytning. Den fraflyttede lejer betaler således leje og el i istandsættelsesperioden. [...]

Ved en evt. fraflytning af det lejede, foretages der en ekstraordinær aflæsning af lejlighedens varmemålere. Udgiften hertil vil blive pålagt det efterfølgende varmeregnskab for lejligheden. [...]"

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejereren opsagde lejemålet den 20. juni 2023, hvilket udlejereren bekræftede ved mail af 23. juni 2023.

Udlejereren indkaldte herefter lejereren til et fraflytningssyn den 8. september 2023, og der blev efter lejerens ønske afholdt et fraflytningssyn den 13. september 2023, hvor lejereren ligeledes afleverede nøglerne til lejemålet. Lejereren modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejereren underskrev denne to gange. Med sin ene underskrift anerkendte lejereren den beskrevne vedligeholdelsesstand, og at arbejderne skal gennemføres i forbindelse med fraflytningen for lejers regning. Med sin anden underskrift bekræftede lejereren for modtagelse af kopi af rapporten.

Udlejereren fremsendte den 14. oktober 2023 den endelige flytteopgørelse til lejereren. I henhold til denne er udlejerens krav om istandsættelse opgjort til 18.362,50 kr. i form af maling og gulvbehandling.

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at omkostningerne i forbindelse med lejerens fraflytning er for høje, da lejemålet var pænt og vedligeholdt ved lejerens fraflytning som følge af, at der kun var ophængt få genstande på lejemålets vægge, samt at gulvet var pænt og vedligeholdt på nær gulvet i soveværelset, der trængte til en let slibning.

Lejerens repræsentant har oplyst, at hun er klar over, at lejereren har underskrevet en fraflytningserklæring, men at lejerens alder og derfor uvidenhed vedrørende aflevering af en lejlighed er blevet misbrugt af udlejereren.

Udlejerens repræsentant har gjort gældende, at der ikke er en tvist om istandsættelsesarbejderne, idet lejereren har underskrevet fraflytningsrapportens punkt om anerkendelse af de påkrævede arbejder.

BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejereren, 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 udlejereren og lejereren afholdte et indflytnings-syn den 29. september 2021, hvor lejereren med sin underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 3, at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejereren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel."

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejereren opsagde lejemålet den 20. juni 2023, og at udlejereren herefter indkaldte lejereren til afholdelse af fraflytningssyn den 8. september 2023, som efter lejerens ønske blev rykket til den 13. september 2023.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejereren 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 sagens oplysninger, at lejereren deltog på fraflytningssynet den 13. september 2023, hvor lejereren ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Nævnet har lagt til grund, at lejereren som udgangspunkt hæfter for istandsættelsesarbejderne, idet der af fraflytningsrapporten fremgår to underskriftsfelter – ved det ene bekræfter lejereren ved sin underskrift at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, og ved det andet bekræfter lejereren ved sin underskrift, at være enig i, at de mangler/skader, som er noteret og afkrydset under "istandsættelse og rengøring, der er omfattet af lejers forpligtelser iht. lejekontrakten" i fraflytningsrapporten, udgør lejerens istandsættelsesforpligtelse, og at disse skal udføres af udlejereren for lejerens regning, hvormed der er indgået en aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejereren hæfter for.

Huslejenævnet kan alene tilsidesætte en sådan aftale, såfremt aftalen vil være urimelig eller det vil være i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36. Det er nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen som urimelig efter aftalelovens § 36.

I forhold til punktet om dørtrin har nævnet lagt til grund, at der ikke i fraflytningsrapporten er rejst krav om istandsættelse af lejemålets dørtrin, mens det fremgår af fakturaen fra [REDACTED], at der er opkrævet 750,00 kr. inkl. moms for istandsættelse af disse.

Det følger herefter af lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt., at "udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende".

Som følge heraf kan lejeren ikke pålægges at afholde udgiften på 750,00 kr. inkl. moms til istandsættelse af lejemålets dørtrin.

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 udlejer 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 endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejer 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.

P. n. v.

Jes Kjølbo Brems

SENDT TIL:

[REDACTED]

[REDACTED]
