

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
24. juni 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-701-23
23-386

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

TELEFONTIDER
Hverdag 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet St. Gråbrødrestræde [REDACTED]

Lejerens repræsentant har den 24. november 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED] Udlejereren er [REDACTED]

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet det gøres gældende, at lejemålet ikke kan kræves afleveret nystandsats og i bedre stand end den, hvori lejemålet er overtaget i henhold til den på fraflytningssynet udarbejdede fraflytningsrapport.

Lejerens repræsentant har i forbindelse hermed fremsat indsigelse mod kravene om maling, rengøring og vinduespolering med subsidiær påstand om skønsmæssig nedsættelse af udgifterne hertil.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren hæfter for udlejerens krav om istandsættelse i henhold til udlejerens flytteopgørelse af 29. januar 2024.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge lejekontraktens § 2, begyndte lejeforholdet den 1. juli 2020.

Lejekontrakten er indgået på typeformular A, 9. udgave, der var den gældende, autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at lejeren blev indkaldt til et indflytningssyn den 16. juni 2020, og at indflytningssynet fandt sted den 30. juni 2020. Lejeren deltog på indflytningssynet, og modtog på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejeren har i forbindelse med sin indflytning udarbejdet en fejl- og mangelliste, som blev fremsendt til udlejer den 13. juli 2020.

Ifølge lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejeren. I henhold til lejekontraktens § 11, særlige vilkår, påhviler det ligeledes lejeren at pudse lejemålets vinduer indvendigt og udvendigt mindst én gang i kvartalet, og det påhviler endvidere lejeren at afholde afløb og egen del af afløbsgrenrør rent.

I lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er der aftalt følgende ved lejeren's fraflytning:

"Den istandsættelse, der påhviler lejer, så lejemålet afleveres i samme stand som ved overtagelsen, skal udføres inden lejemålets ophør. Arbejdet må kun udføres af momsregistrerede håndværkerfirmaer. Arbejderne skal udføres efter AB92.

Lejer skal fraflytte lejemålet, så der er 14 dage før ophør af lejemålet til at istandsætte lejemålet, ligesom lejemålet skal afleveres tomt og rengjort. Såfremt lejer opsiger til udgangen af et årsskifte, skal lejer selv sørge for at rekvirere håndværkere til den istandsættelse, der skal gøres i forbindelse med fraflytningen, og aflevere lejemålet istandsat som aftalt 14 dage før opsigelsen udløber.

Ved lejemålets begyndelse er låsecylinder omlagt/udskiftet på udlejer's foranledning. Når lejemålet fraflyttes er lejer indforstået med at låsecylinderen omlægges/udskiftes for lejers regning – uanset at lejer har afleveret samtlige nøgler til udlejer."

Det fremgår af sagen, at lejeren opsagde lejemålet den 29. september 2023.

Udlejer indkaldte den 15. november 2023 lejeren til et fraflytningssyn den 17. november 2023. Lejeren deltog på fraflytningssynet, og modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten.

Udlejer har den 29. januar 2024 fremsendt den endelige flytteopgørelse til lejeren.

Af den endelige flytteopgørelse fremgår der følgende krav om istandsættelse:

Låse	400,00 kr.
Malerarbejde	3.200,00 kr.
Pudsning af vinduer	480,00 kr.
Rengøring	760,00 kr.
I alt	4.840,00 kr.

Beløbene er opgjort ekskl. moms.

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at det ikke er dokumenteret, at det var nødvendigt at male, og som følge heraf at det heller ikke er nødvendigt med rengøring af lejemålet.

Til dette har udlejeren oplyst, at det fremgår af fraflytningsrapporten samt den medfølgende billedokumentation fra fraflytningssynet, at der er misfarvninger på lofter i køkken og badeværelse, og at der ligeledes er mærker på fodpaneler og dørkarmer, som kræver en malerbehandling.

Udlejeren har oplyst, at det i fraflytningsrapporten fremgår, at der ikke er opkrævet for gulvslibning, fulddækkende malerbehandling på hverken vægge i alle rum og lofter i stue og soveværelse, hvilket tyder på, at lejemålet er afleveret i god stand.

Udlejeren fastholder dog, at det ikke kan undgås, at der er brug for istandsættelse efter lejemålet har været beboet i mere end 3 år, og at rengøring som følge af håndværkerarbejdet har været påkrævet, så lejemålet er rengjort til ny lejer, som det også var rengjort ved lejerens indflytning.

Lejerens repræsentant har yderligere gjort gældende, at det ikke er dokumenteret, at pudsning af vinduer var nødvendigt.

Til dette har udlejeren oplyst, at det ses på billederne fra fraflytningssynet, at vinduer i stuen og på soveværelset er beskidte, og dermed kræves en vinduespolering, som også fremgår af lejekontraktens § 11. Udlejeren har oplyst, at prisen for vinduespolering, som fremgår i fraflytningsrapporten, stemmer overens med andre priser i Odense og omegn.

Lejerens repræsentant har i forbindelse med sagen gjort gældende, at indflytningsrapporten ikke beskriver lejemålets stand, og at lejereren alene af den grund ikke hæfter for istandsættelse. Lejerens repræsentant har begrundet dette med, at det både fremgår af rapporten, at lejemålet er overtaget "nymalet", at det fremstår "vel vedligeholdt" samt at det er overtaget "som beset". Lejerens repræsentant har yderligere oplyst, at der ud fra "nymalet" kun er mulighed for "ja" og "nej" pr. rum, og at det således ikke kan markeres, hvorvidt lofter, vægge, fodpaneler, vindueskarmer, radiator, rør m.v. er nymalet eller ej.

Til dette har udlejeren oplyst, at lejereren ikke er opkrævet for nogen af de ting, som står angivet på indflytningsrapporten samt lejerens fejl- og mangelliste. Udlejeren bemærker dog, at de væsentlige fejl og mangler er udbedret. Udlejeren henviser til indflytningsrapportens afsnit 2, hvor det oplyses, at lejemålet er overtaget nymalet og gulvbehandlet ved lejers indflytning, da der er noteret med ja.

Lejerens repræsentant fastholder, at udlejeren ikke har dokumenteret, at det lejede trængte til istandsættelse ved fraflytning, og dermed heller ikke rengøring eller vinduesvask.

Lejerens repræsentant har under sagens behandling gjort gældende, at udlejeren ikke har foretaget rimelige bestræbelser på at genudleje lejemålet efter lejerens fraflytning.

Til dette har udlejeren oplyst og dokumenteret, at lejemålet blev annonceret på boligportalen den 20. november 2023 med indflytning pr. 1. december 2023.

Udlejeren har videre oplyst, at udlejeren har måtte lide et tab på 3,5 måneders husleje samt sænke huslejen med 500,00 kr. pr. måned, da lejemålet ikke blev udlejet før den 15. marts 2024 grundet højere udbud end efterspørgsel på lejemål.

BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejeren, 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 lejeren ved synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren og lejeren afholdt et indflytningssyn den 30. juni 2020, hvor lejeren 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 udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt."

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 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".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren den 15. november 2023 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 17. november 2023. Nævnet har lagt til grund, at parterne har indgået en aftale om et kortere varsel, da lejeren mødte på synet på den aftalte dato. Lejeren modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten, hvormed formalia er overholdt.

Nævnet har herefter lagt til grund, at der er overensstemmelse mellem de krav, som udlejeren har rejst i fraflytningsrapporten, og den fremlagte dokumentation, og at istandsættelseskravene og omkostningerne forbundet hermed findes rimelige og sandsynlige henset til den forelagte billeddokumentation sammenholdt med indholdet af fraflytningsrapporten og parternes oplysninger til sagen.

Som følge heraf har nævnet ikke fundet grundlag for at tilsidesætte udlejerens krav om istandsættelse.

Nævnet har videre lagt til grund, at der ikke er grundlag for at antage, at udlejeren ikke har foretaget rimelige genudlejningsbestræbelser på baggrund af den af udlejeren fremlagte dokumentation.

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:

██████████
██████████