

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

Lejemålet Birkelunddalen

Udlejerens repræsentant har den 27. november 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning.

DATO
27. juni 2024

Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED]. Lejerne er [REDACTED] og [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED].

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-709-23
23-389

Udlejerens repræsentant har anmodet nævnet om at tage stilling til udlejers flytteopgørelse af 30. juni 2023.

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

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget at godkende udlejerens flytteopgørelse af 30. juni 2023 i sin helhed.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af sagen, at lejeforholdet startede den 1. december 2012.

I henhold til lejekontrakten er lejemålets samlede areal 138 m², bestående af 5 værelser med brugsret til et redskabsskur.

Ifølge lejekontraktens § 7, var lejemålet nyistandsat ved lejernes indflytning, og det er aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat.

Det fremgår yderligere af § 7, at der er udarbejdet en indflytningsrapport. Lejernes repræsentant har oplyst, at der ikke er udarbejdet en indflytningsrapport, og udlejerens repræsentant har oplyst, at udlejer ikke er i besiddelse af en indflytningsrapport fra den forhenværende ejer af ejendommen.

Lejernes repræsentant har oplyst, at lejerne i stedet blev opfordret til at fremsende en fejl- og mangelliste inden for 14 dage efter overtagelsen. Ifølge tillæg til lejekontraktens § 11, særlige vilkår, skal lejerne notere fejl og mangler på den udleverede blanket "fejl- og mangelliste", hvilken skal indleveres senest 14 dage efter nøgleudlevering.

Lejernes repræsentant har oplyst, at en sådan liste er udarbejdet, men har ikke fremsendt denne til nævnet.

Udlejerens repræsentant har oplyst, at udlejer ikke har registreret at have modtaget en fejl- og mangelliste fra lejerne, og at lejerne i så fald skal løfte bevisbyrden for, at listen er fremsendt til udlejer inden for fristen.

I henhold til lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejerne. Der er i tillæg til lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt en udvidet vedligeholdelsespligt for lejerne for både indendørs- og udendørsarealer samt det medfølgende inventar i lejemålet.

Det medfølgende inventar er i henhold til lejekontraktens § 9, komfur, køleskab, emhætte, opvaskemaskine samt vaskemaskine.

Der er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt følgende om istandsættelse ved lejernes fraflytning:

”Lejemålet skal ved lejemålets ophør afleveres nyistsandsat og med alle installationer i god og brugbar stand. [...]”

”Det er med underskrift af nærværende lejekontrakt aftalt mellem lejer og udlejer, at udlejer i forbindelse med lejers fraflytning, vil omkode/udskifte låsecylinderen på lejers bekostning. Herfor opkræves kr. 400,00 i forbindelse med flytteafregningen. [...]”

I et tillæg til lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er der yderligere aftalt følgende:

”Inden fraflytningssynet skal lejemålet være rengjort. Dette omfatter rensning og grundig rengøring af afløb og riste, det indvendige af skabe og skuffer, hårde hvidevarer indvendig som udvendig, alle armaturer, samt pudsning af ruder indvendig som udvendig. Er der på disse ting rust, forkalkning, skjolder, pletter eller skader som ikke kan fjernes eller udbedres, skal disse ting udskiftes. [...]”

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerne opsagde lejemålet den 21. marts 2023. Udlejer indkaldte den 26. april 2023 lejerne til afholdelse af fraflytningssynet den 12. maj 2023.

Der blev afholdt et fraflytningssynet den 12. maj 2023. Det fremgår af fraflytningsrapporten, at alene [REDACTED] underskrev rapporten. Lejernes repræsentant har oplyst, at det alene var [REDACTED], der havde mulighed for at deltage i fraflytningssynet, og at [REDACTED] forud for synet havde udfyldt og underskrevet en digital fuldmagt.

Udlejer fremsendte den 30. juni 2023 den endelige flytteopgørelse til lejerne.

I henhold til denne har udlejereren rejst følgende krav:

Tømrer	29.176,00 kr.
Maler	16.606,25 kr.
Gulvsliber	4.875,00 kr.
Murer	3.829,00 kr.
Hvidevarer	5.496,25 kr.
Gartner	1.896,25 kr.
Rengøring	4.387,50 kr.
VVS	4.392,69 kr.
Vicevært ½ time	200,00 kr.
I alt	70.858,94 kr.

Lejerne fremsendte den 11. juli 2023 en indsigelse til udlejerens repræsentant.

Indsigelsen angik følgende:

1. Regningen for montering, demontering og bortskaffelse af gulve kunne ikke gennemskues,
2. Regningen for levering og montering af aluskinne er ikke berettiget, da der aldrig har været en aluskinne i lejemålet, og der udelukkende har været dørtrin af træ,
3. Regningen for 8 døre og 1 greb er uberettiget, da de alene havde ødelagt 5 døre – døren til værelse i gangen i stueetagen, dørhåndtaget til toiletet i stueetagen, dørhåndtaget til badeværelset på første sal, dørhåndtaget til soveværelset ud mod parkeringspladsen, og døren ud mod haven. Lejerne er uforstående over for, hvilket greb der er udskiftet,
4. Regningen for udskiftning, levering og montering af emhætte, da emhætten virkede upåklageligt,
5. Regningen for udskiftning, levering og montering af kogeplade/komfur, da dette virkede upåklageligt, om end det bar præg af almindelig slitage,
6. Regningen for udskiftning af flise, da det virker underligt, at der er anvendt 5,5 svendetimer til én flise,
7. Regningen for 13 timers rengøring, idet dette overstiger hvad der kunne forventes at ligge i en rengøring i forhold til den rengøring, lejerne selv havde udført,
8. Regningen for VVS, da der manglede én bundprop på badeværelset på første sal, og at udlejereren for nylig selv havde monteret en ny vandlås i køkkenet,
9. Regningen for havearbejdet, idet havens stand ved lejernes fraflytning stemte overens med den stand, de flyttede ind til, og de efterlod haven med nyslået græs, nyklippet hæk og uden synderligt med ukrudt.
10. At udlejereren ikke havde taget højde for almindeligt slid og ælde.

Udlejerens repræsentant svarede den 24. oktober 2023 på lejernes indsigelse:

1. Regningen for montering, demontering og bortskaffelse af gulve vedrørte udskiftningen af 73 m² gulv, da gulvet var skadet ved fraflytningssynet,

-
2. Regningen for levering og montering af aluskinne vedrører aluskinnen mellem det øverste trin på trappen og gulvet, og er skiftet i forbindelse med udskiftningen af gulvet i gangen,
 3. Regningen for 8 døre og 1 greb vedrører de skader, der er anført på fraflytningsrapporten, hvor der blev konstateret huller, skrammer, hakker og afskalning,
 4. Regningen for udskiftning, levering og montering af emhætte er som følge af, at emhætten er ødelagt grundet manglende rengøring, bule i filtret og manglende glas foran lyset,
 5. Regningen for udskiftning, levering og montering af kogeplade/komfur skyldes et skadet komfur grundet manglende rengøring,
 6. Regningen for udskiftning af flise er som følge af mindst 3 ødelagte klinker, hvormed klinkerne skal tages op, der skal lægges nye, og dette skal fuges,
 7. Regningen for 13 timers rengøring er ikke kommenteret af udlejerens repræsentant,
 8. Regningen for VVS er som følge af udskiftning af blandingsbatteri på badeværelse nr. 1 samt bundventiler på begge badeværelser,
 9. Regningen for havearbejdet dækker over 3 timers arbejde med fjernelse af ukrudt i hæk, bede og terrasse, samt bortkørsel af haveaffald.

Udlejerens repræsentant har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at formalia i forbindelse med opgørelsen af fraflytningskravet er overholdt, og at der ikke foreligger omstændigheder, som bevirker, at udlejer er afskåret fra at gøre kravet gældende mod lejerne.

Udlejerens repræsentant har videre gjort gældende, at lejerne havde den indvendige vedligeholdelsespligt, og skulle aflevere lejemålet nystandsset i henhold til den mellem parterne indgåede lejekontrakt.

Udlejerens repræsentant har endeligt gjort gældende, at der ikke er fremsendt nogen skriftlige meddelelser til udlejer indenfor 14 dage efter indflytningen vedrørende mangler ved lejemålet, hvorfor det må konkluderes, at lejemålet ikke har været mangelfuldt ved lejernes indflytning.

Lejerne har oplyst til sagen, at lejemålet ved deres fraflytning bar præg af 10,5 års beboelse i form af slitage, men at de finder, at det er omfanget af istandsættelsen er urimeligt alt taget i betragtning, ligesom lejemålet havde været beboet i flere år før deres indflytning. Lejerne har ligeledes oplyst, at de er en familie på 5.

Lejerne har videre oplyst, at udlejerens krav om rengøringen er uberettiget, idet de selv – med hjælp fra venner – havde rengjort lejemålet før fraflytningen.

Lejerne har over for nævnet suppleret deres indsigelse af 11. juli 2023 med følgende indsigelser:

1. Udskiftning af blandingsbatteri på badeværelse 1 samt skift af bundventiler på begge badeværelser er uberettiget, da dette var anvendt af tidligere lejere/ejere inden lejernes indflytning, og at slitagen skyldes lejernes afkalkning og rengøring i hele deres lejeperiode.

-
2. Demontering af lamper for lejernes regning, idet disse allerede var installeret ved lejernes indflytning.
 3. Udskiftningen af emhætten, idet emhætten ikke var skadet, men lejerne anerkender dog, at filteret har fået bule, at emhætten ikke var rengjort ved deres fraflytning, og at de små tapper på plastikglasset foran pærerne var knækket efter at være blevet taget af og sat på mange gange gennem årene.

Udlejerens repræsentant fastholder, at lejerne havde den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden, og at de havde pligt til at aflevere lejermålet nyistandsat, hvilket lejerne ikke har gjort.

Udlejeren har til sagen fremsendt fakturaer for de udførte istandsættelsesarbejder og billeddokumentation for de rejste istandsættelseskrav.

BEGRUNDELSE

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."

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren den 26. april 2023 indkaldte lejerne til afholdelse af fraflytningssyn den 12. maj 2023.

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 lejeeren ved synet eller sendes til lejeeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejeeren, [REDACTED], deltog på fraflytningssynet med fuldmagt fra [REDACTED], hvor lejeeren ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

I forhold til udlejerens krav om istandsættelse har nævnet foretaget en samlet vurdering af indholdet af indflytningsrapporten, fraflytningsrapporten, den fremsendte dokumentation for de rejste istandsættelseskrav samt parternes oplysninger til sagen.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejerens krav om istandsættelse findes at være rimelige og sandsynlige udgifter for de respektive istandsættelsesarbejder, der er dokumenteret nødvendige ved lejernes fraflytning, og som følger af lejernes forpligtelser i henhold til lejekontrakten og fraflytningsrapporten.

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:

██
██