

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
28. juni 2023

REF.
JKB/lipet

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-106-23
Sag nr. 23-088

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00

Lejemålet Schacksgade [REDACTED], 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 27. marts 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejerne er [REDACTED] og [REDACTED], og er begge repræsenteret af Digura ApS. Udlejeren er [REDACTED]

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 1. september 2022, og der blev afholdt et indflytningssyn samme dag. Lejerne fik på synet udleveret et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejerne opsagde lejemålet den 30. september 2022. Udlejeren indkaldte den 7. december 2022 lejerne til fraflytningssyn, som blev afholdt den 15. december 2022. Lejerne fik på synet udleveret et eksemplar af fraflytningsrapporten, og udlejeren har den 16. december 2022 sendt en flytteopgørelse til lejerne med følgende krav:

Samlet opgørelse

Her er et samlet overblik over flytteopgørelsen. Du kan se en total udspecificering af flytteopgørelsen længere nede.

Depositum mv.	-17.985,00 kr.
Tilbageholdt aconto	1.960,50 kr.
Istandsættelse	16.024,50 kr.
I alt	0,00 kr.

Lejerens repræsentant har i indbringelsen gjort gældende, at udlejerens krav er fremsat så overordnet, at lejerne ikke har fået en forståelse af, hvad der skal istandsættes, og at udlejerens dermed ikke har dokumenteret, at istandsættelsen har været påkrævet, jf. LL §187.

Udlejeren har påberåbt, at eftersom lejerne har skrevet under på fraflytningsrapporten, er der indgået en aftale med lejerne om istandsættelsen, og at lejerne ikke har fremsat indsigelse hertil efterfølgende.

Nævnet har under sagens behandling anmodet udlejerens om at sende billedokumentation vedrørende de påberåbte istandsættelseskrav. Udlejerens har hertil oplyst, at billedokumentation er overflødig henset til den indgåede aftale om istandsættelsen, men vil eftersende disse. Nævnet har ikke efterfølgende og inden sagens afgørelse modtaget billedokumentationen fra udlejerens.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejerne alene hæfter for maling af vægge i badeværelse og køkken til en udgift på 1.500,00 kr. inkl. moms.

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

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 den 1. september 2022, og at lejerne 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 udlejerens 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 "udlejerens 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 lejerer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten”,

- at udlejerer den 7. december 2022 indkaldte lejerer til fraflytningssyn,
- at lejerer mødte op på synet, og på synet modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten,
- at det fremgår af indflytningsrapporten, at lejemålet blev overtaget totalt nymalet og med nyslebne gulve, og at lejerer har skrevet under herpå,
- at lejerer ikke efterfølgende har sendt en fejl- og mangelliste til udlejerer,
- at fraflytningsrapporten gennemgår lejemålet rum for rum, og det fremgår af rapporten, at vægge enten skal hvidtes/males, males/plettes, afrensnes/males og at gulve enten skal afslibes/afrensnes/lakeres, osv.
- at udlejerer ikke har angivet nærmere i fraflytningsrapporten, hvilke istandsættelsesarbejder, der konkret skal udføres. Dette til trods for, at der på fraflytningsrapporten ud for hvert punkt er et felt til bemærkninger, og hvor udlejerer kunne have angivet, hvilke konkrete istandsættelsesarbejder, der skulle udføres,
- at fraflytningsrapporten dermed ikke fremstår tilstrækkelig klar,
- at lejerer har skrevet under på, at de er enige i beskrivelsen og hvad der skal udføres,
- at udlejerer således har påberåbt, at der er indgået en aftale med lejerer om istandsættelsen, og at lejerer ikke har fremsat indsigelse hertil efterfølgende,
- at det følger af aftalelovens § 38, stk. 1, at såfremt der er tvivl om forståelsen af et vilkår i en aftale, skal vilkåret fortolkes på den måde, som er mest gunstig for forbrugeren, og det følger videre af 38, stk. 2, at en skriftlig aftale skal være udarbejdet på en klar og forståelig måde,
- at fraflytningsrapporten ikke indeholder nogen specifikation af istandsættelsen, herunder oplysning om, hvilke konkrete istandsættelsesarbejder, der skal udføres, idet fraflytningsrapporten ikke har specificeret, hvorvidt der eksempelvis skal males eller plettes, eller om gulvene skal afslibes eller afrensnes mv.,
- at aftalen dermed ikke er udarbejdet på en klar og forståelig måde,
- at dette skal sammenholdes med lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt., hvorved udlejerers krav skal have en form, som giver lejerer en forståelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, lejerer skal betale for, og såfremt kravet ikke har en sådan form, kan det ikke gøre gældende over for lejerer, idet

-
- lejerer dermed ikke har haft mulighed for at tage stilling til, om kravet har været berettiget,
- at det fremgår af fraflytningsrapporten, at vægge i køkken skal males, og at vægge i badeværelse skal males,
- at disse krav er tilstrækkeligt specificeret, og lejerne dermed er bibragt en forståelse af, hvad der skal udføres,
- at lejerne af den grund hæfter for maling af vægge i køkken og badeværelse,
- at en udgift til udførelse heraf max kan udgøre 1.500,00 kr. inkl. moms, hvilket beløb nævnet har fundet rimeligt,
- at udlejerens øvrige krav på i istandsættelse er bortfaldet, jf. lejelovens §187, stk. 5.

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 lejer 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:

