

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 1. maj 2022. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejerne ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 1 måneds husleje.

I henhold til lejekontraktens § 8, påhvilede den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejerne.

Til lejemålet hørte opvaskemaskine, emhætte, vaskemaskine, tørretumbler, kogeplade, separat ovn og køle/fryseskab.

I forbindelse med lejernes indflytning den 1. maj 2022, blev der den 29. april 2022 afholdt et indflytningssyn med [REDACTED] deltagelse. Lejeren, [REDACTED], modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten. Det fremgår af indflytningsrapporten, at en kopi af denne er fremsendt til lejer 2 på mail.

Det fremgår af sagen, at lejerne opsagde lejemålet den 31. august 2023. Udlejeren indkaldte den 21. september 2023 lejerne til fraflytningssyn til afholdelse den 16. november 2023.

Fraflytningssynet blev afholdt den 13. november 2024. Lejeren, Martin, deltog på synet. Lejeren, [REDACTED] modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport. Lejeren, [REDACTED], havde en fuldmagt fra [REDACTED] til at deltage i synet på hendes vegne.

Udlejeren har den 27. februar 2024 sendt en flytteopgørelse til lejerne, hvoraf fremgår følgende:

Depositum	kr.	-28.692,16
Istandsættelse ved fraflytning	kr.	23.443,75
Tilbageholdes til vandregnskab	kr.	1.200,00
Tilbageholdes til varmeregnskab	kr.	1.200,00
Til lejer	kr.	-2.848,00

Lejerne har ved indbringelsen af sagen anmodet huslejenævnet om hjælp til at få udbetalt deres tilgodehavende, idet lejerne på indbringelsestidspunktet endnu ikke havde fået en afregning fra udlejeren.

Udlejeren har til sagen oplyst, at de sendte flytteopgørelsen til lejerne den 28. februar 2024 til 4 forskellige mailadresser, som udlejeren havde registreret i deres system. De beder i forbindelse hermed lejerne om at sende kontooplysninger til brug for at overføre lejernes tilgodehavende. Udlejeren oplyser videre, at lejerne ikke har udlejerens opgørelse i mailen, hvorfor de indbringer sagen. Herefter reagerede lejerne og erkendte ikke at have set opgørelsen. Udlejeren har herefter udbetalt lejernes tilgodehavende.

Lejerne har dog gjort gældende over for nævnet, at de var overrasket over det beskedne beløb, og at det var meget få vægge, hvor de havde ting op at hænge, og at de kun havde lamper i køkkenet. Lejerne mener, at det ud fra prisen ser ud til, at udlejeren har valgt at gennemrenovere lejligheden.

Udlejeren har ikke forholdt sig hertil, men har sendt billeder m.v. til sagen. Dette blev sendt i høring hos lejerne den 28. maj 2024, som ikke svarede på nævnets høring. Der blev sendt en rykker den 25. juni 2024, som heller ikke er besvaret.

BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 190, hvorefter huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i lejelovens §§ 187-189, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

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 [...] Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest to uger efter synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren og lejeren, [REDACTED] afholdt et indflytningssyn den 29. april 2022, hvor lejeren med sin underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport, og hvoraf fremgår, at en kopi er sendt til lejeren, Mathilde, pr. mail.

Det følger videre 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 21. september 2023 indkaldte lejerne til afholdelse af fraflytningssyn den 16. november 2024, og at dette efter aftale mellem parterne blev flyttet til den 13. november 2024.

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 lejeren, [REDACTED] deltog på fraflytningssynet med en fuldmagt fra [REDACTED] hvor [REDACTED] ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Nævnet har i forbindelse med sagens behandling anmodet udlejerens om at fremsende billedokumentation for samtlige af de istandsættelseskrav, der er rejst i henhold til fraflytningsrapporten.

Udlejeren har herefter fremsendt 32 billeder, hvoraf flere er slørede, og hvoraf der ikke fremgår samtlige af de rejste krav i henhold til fraflytningsrapporten.

I forhold til udlejerens krav om gulvslibning har nævnet lagt til grund, at det trods den sparsomme billedokumentation har formodningen for sig, at alle gulve har en form for slitage, idet der på de fremsendte billeder fremgår misfarvninger og ridser på flere gulvflader. Som følge heraf har nævnet vedtaget at godkende udlejerens krav om gulvslibning på 4.537,50 kr. inkl. moms, idet dette er en omkostning, der findes rimelig og sandsynlig henset til lejernes forpligtelse i henhold til lejekontrakten, fraflytningsrapporten og billedokumentationen.

I forhold til udlejerens krav om rengøring og vinduespolering har nævnet vedtaget at godkende denne udgift, idet omkostningerne findes rimelige og sandsynlige ud fra samme parametre som ved vurderingen af kravet om gulvslibning. Nævnet bemærker, at kravet findes fuldt ud dokumenteret ved den fremsendte billedokumentation.

I forhold til udlejerens krav om maleristandsættelse har nævnet vedtaget at reducere denne omkostning til samlet 5.000,00 kr. inkl. moms, idet dette er en omkostning, der findes rimelig og sandsynlig ud fra samme vurdering som ved de forrige krav.

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 desuden, 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

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 Kjølbo Brems.

Sendt til:

████████████████████████████████████████
████████████████████