

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
9. april 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-129-24

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

TELEFONTIDER
Tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Lejeren har den 22. juli 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejerens er [REDACTED].

Lejeren har indbragt sagen, idet lejeren er uenig i udlejerens krav om istandsættelse vedrørende gulve, da udlejerens har opkrævet for istandsættelse af gulve i henhold til et tilbud, og da gulvistsandsættelsen ikke er udført.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

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

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 69 m² fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1847.

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejerforholdets begyndelse og ophør, er lejerforholdet begyndt den 1. april 2021. Lejerforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at der ved lejekontraktens indgåelse er indbetalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 1 måneders husleje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejeren, jf. lejekontraktens § 8. Herudover påhviler der lejeren en udvidet vedligeholdelsespligt, hvilket er aftalt i lejekontraktens § 11.

I lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er der indgået følgende aftaler af betydning for lejerens fraflytning:

"Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres ved udlejerens foranstaltning, efter at lejereren er flyttet og for lejerens regning. Lejemålet skal fraflyttes senest 14 dage før lejemålets ophør, således at lejemålet kan blive sat i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden. Lejer er desuden forpligtet til at betale for rengøring efter en eventuel istandsættelse foranlediget af udlejer for lejers regning.

*Ved fraflytning opkræves bl.a. 1/10 af omkostningen til tapetsering af lejligheden, da parterne på forhånd er enige om, at tapet maksimalt kan tåle at blive malet ovenpå ca. 10 gange førend ny tapetsering er påkrævet. Beløbet opgøres således: (155 kr. * lejemålets areal) / 10. Der tages forbehold for alm. prisstigninger."*

I forbindelse med lejernes indflytning blev der den 28. marts 2021 afholdt et indflytningssyn med lejernes deltagelse. Lejerne modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Ved lejekontraktens indgåelse var der to lejere i lejemålet. Udlejeren har dog til sagen fremsendt en allonge, hvoraf fremgår, at den ene lejer udtrådte af lejeforholdet pr. 1. januar 2024. Lejeren, [REDACTED], overtog herefter alle forpligtelser for lejemålet i henhold til lejekontrakten.

Det fremgår af sagen, at lejereren opsagde lejemålet den 29. februar 2024. Udlejeren indkaldte den 23. februar 2024 lejereren til afholdelse af fraflytningssyn den 16. april 2024.

Fraflytningssynet blev afholdt den 16. april 2024. Lejeren deltog på synet. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejereren med sin underskrift anerkendte den på synet konstaterede tilstand af lejemålet, og at lejereren hæfter for omkostningerne i forbindelse med udbedringen.

Udlejeren fremsendte den 29. april 2024 en flytteopgørelse til lejereren.

Det fremgår af sagen, at lejereren er uenig i udlejerens opgørelse af istandsættelseskravet vedrørende gulve, hvilket i henhold til flytteopgørelsen er opgjort til 17.837,50 kr.

Lejeren har indbragt sagen med påstand om, at lejereren ikke skal hæfte for slibningen af lejemålets gulve, idet istandsættelsesomkostningerne er afregnet i henhold

til et tilbud, og da den nye lejer i lejemålet er flyttet ind med uslebne gulve. Lejeren ønsker dermed ikke at hæfte for istandsættelse, der ikke er udført.

Udlejeren har gjort gældende, at der er tale om opsat vedligeholdelse som lejerne hæfter for, da gulvet var med hel og ubrudt gulvbehandling ved lejernes indflytning, og da gulvet ved lejerens fraflytning krævede slibning som følge af pasning af hund med skader som følge heraf.

BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 190, hvorefter huslejenævnet træffer afgørelser i tvister efter 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 lejerens ved synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren og lejerne har afholdt et indflytningssyn den 28. marts 2021, hvor lejerne med deres underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport.

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 23. februar 2024 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 16. april 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 deltog på fraflytningssynet den 16. april 2024, hvor lejeren ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Nævnet har lagt til grund, at lejeren som udgangspunkt hæfter for istandsættelsesarbejderne, idet der af fraflytningsrapporten fremgår to underskriftsfelter – ved det ene bekræfter lejeren ved sin underskrift at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, og ved det andet bekræfter lejeren ved sin underskrift, at være enig i, at de mangler/skader, som er noteret og afkrydset i fraflytningsrapporten, udgør lejerens istandsættelsesforpligtelse, og at disse skal udføres af udlejeren 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 efter aftalelovens § 36.

Nævnet skal bemærke, at opgørelsen af udlejerens krav om istandsættelse i forhold til gulvistsandsættelsen er beregnet i henhold til et tilbud, og at det ikke kan føre til kravets bortfald, at udlejereren har genudlejet lejemålet og valgt ikke at istandsætte dette, idet lejereren – uagtet om udlejereren udfører istandsættelsen efter lejerens fraflytning eller udskyder istandsættelsen til et senere tidspunkt - er forpligtet til at betale for istandsættelsesarbejder i forbindelse med fraflytningen som følge af lejerens misligholdelse af lejemålet, jf. herved også Højesteretsdom af 26. august 2009.

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:

[REDACTED]
[REDACTED]
