

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
4. juli 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-8-24

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

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet Kongensgade [REDACTED]

Lejernes repræsentant har den 10. januar 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning fra ovennævnte lejemålet.

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

Lejernes repræsentant har indbragt sagen, idet samtlige af udlejerens istandsættelseskrav er genstand for uenighed.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejerne ikke hæfter for istandsættelse af lejemålets dørtrin med en omkostning på 562,50 kr. inkl. moms.

Som følge heraf reduceres udlejers krav om gulvstandsættelse fra 15.312,50 kr. til 14.750,00 kr.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at reducere yderligere i udlejers flytteopgørelse af 6. oktober 2023.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejerne, skal dette ske inden 6 uger efter, at udlejer har modtaget nævnets afgørelse.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 15. oktober 2020.

I forbindelse med lejernes indflytning i lejemålet blev der den 15. oktober 2020 afholdt et indflytningssyn. Lejerne modtog på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejeren, [REDACTED], sendte på vegne af samtlige lejere den 28. oktober 2020 en fejl- og mangelliste til udlejeren.

Ifølge lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejerne. Det er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt, at der påhviler lejerne en udvidet vedligeholdelsespligt.

Der fremgår følgende vedrørende lejemålets stand ved ind- og fraflytning i lejekontraktens § 11, særlige vilkår:

"Senest 10 hverdage før frigørelsesdatoen/ønsket genudlejningsdato afholdes et fraflytningssyn. Lejer skal i den forbindelse påse, at lejemålet ved flyttesynet fremtræder i kontraktmæssig stand, herunder også grundig rengjort (inkl. afkalkning af badeværelser, armaturer, håndvaske m.v. [...])

Ved indflytningen fremstår lejemålet nymalet overalt, dvs. vægge, lofter, radiatorer og alt træværk (hvidt). Lejemålet skal ligeledes afleveres nymalet overalt ved fraflytning (hvidt).

Lejlighedens trægulve er ved indflytning nyslebete og lud- og sæbebehandlete. Dette skal de også være ved fraflytning. [...]

Alle installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytning. Lejemålet skal ved fraflytning istandsættes af momspligtige håndværkere rekvireret af udlejer for lejers regning."

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerne alle opsagde lejemålet den 30. maj 2023.

Udlejeren fremsendte den 7. august 2023 en indkaldelse til afholdelse af fraflytningssyn den 18. august 2023. Indkaldelsen blev fremsendt til den i lejekontraktens § 11, angivne mail.

Det fremgår af sagen, at lejeren, [REDACTED], gav [REDACTED] og [REDACTED] fuldmagt til at deltage i synet på lejerens vegne.

Fraflytningssynet blev afholdt den 18. august 2023, og lejerne, [REDACTED] og [REDACTED], deltog på synet, og repræsenterede ligeledes lejeren [REDACTED]. Lejerne modtog et eksemplar af rapporten på synet.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejerne med sin underskrift anerkender den beskrevne vedligeholdelsesstand, og at arbejderne skal gennemføres ifm. fraflytningen for lejers regning.

Udlejeren sendte den 6. oktober 2023 den endelige flytteopgørelse til lejerne.

Ifølge denne har udlejeren rejst følgende istandsættelseskrav i henhold til fakturaer:

| | |
|---------------|---------------|
| Gulvxperten | 15.312,50 kr. |
| Klitgaard | 37.558,63 kr. |
| Bjerg Iversen | 2.817,50 kr. |

Lejernes repræsentant har gjort gældende, at lejemålet er overtaget som beset og med mange synlige skader og skrammer, herunder særligt ubehandlede gulve og tydelige skader på vægge, træværk og flader, og at lejemålet er tilbageleveret i god stand af lejerne. Der skabes ifølge lejernes repræsentant en formodning om, at eventuelle skader var eksisterende ved indflytningstidspunktet.

Lejernes repræsentant har gjort gældende, at udlejeren ikke har dokumenteret, at istandsættelsesarbejderne har været påkrævet, jf. lejelovens § 187, jf. § 112, stk. 1, hvormed udlejerens fremsatte istandsættelseskrav skal nedsættes efter huslejenævnets skønsmæssige vurdering.

Udlejerens repræsentant har gjort gældende, at det fremgår af indflytningsrapporten, at lejemålet fremtræder vel vedligeholdt med maling på malbare flader og med hel og ubrudt gulvbehandling ved lejernes indflytning, hvormed udlejeren erklærer sig uenig i påstanden om, at lejemålet er overtaget som beset.

I forhold til gulvene har udlejerens repræsentant oplyst, at gulvene var behandlet ved lejernes indflytning, hvilket har medført en forventelig afsmitning med hvidt støv som anført i lejernes fejl- og mangelliste. Udlejeren har til sagen fremsendt en faktura som dokumentation for, at lejemålet blev overtaget med nybehandlede gulve.

I forhold til påstanden om, at lejerne har tilbageleveret lejemålet i god stand, har udlejerens repræsentant gjort gældende, at lejemålet selvfølgelig skal istandsættes tilbage til den samme stand, som det blev modtaget for lejernes regning, hvilket de også er gjort opmærksom på i lejekontraktens § 11 og ved lejernes indflytning i lejemålet.

I forhold til påstanden om, at udlejeren ikke har dokumenteret, at istandsættelseskravet har været påkrævet, har udlejerens repræsentant gjort gældende, at samtlige istandsættelseskrav blev gennemgået med lejerne under fraflytningssynet, og de var enige heri, hvilket også understøttes af, at lejerne både har skrevet under på den beskrevne vedligeholdelsesstand, og at arbejdet på fraflytningsrapporten skal gennemføres på lejers regning, samt at de har modtaget en kopi af fraflytningsrapporten.

Udlejerens repræsentant har til sagen fremsendt billedokumentation for samtlige istandsættelseskrav.

Lejernes repræsentant bestrider fortsat, at den af udlejer fremlagte billedokumentation dokumenterer et istandsættelsesbehov på lejernes bekostning.

Lejernes repræsentant har endvidere gjort gældende, at udlejerens istandsættelseskrav er fremsat i så generelle vendinger, at lejerne ikke har en klar forståelse af de specifikke forhold, som udlejer henviser til. Der mangler – ifølge lejernes repræsentant – en detaljeret beskrivelse af nødvendigheden og omfanget af de påståede skader og den krævede istandsættelse, herunder flade for flade.

I forhold til denne påstand har udlejerens repræsentant gjort gældende, at istandsættelseskravene er fremsat i specifikke og let forståelige vendinger, og at kravene tillige er gennemgået med lejer inden fraflytningsrapporten blev underskrevet af alle parter.

BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejer, 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 udlejer og lejerne afholdt et indflytningssyn den 15. oktober 2020, hvor lejerne med deres underskrifter 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 udlejer 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 udlejer den 7. august 2023 indkaldte lejerne til afholdelse af fraflytningssyn den 18. august 2023.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejer 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 lejerne, [REDACTED] og [REDACTED], deltog på fraflytningssynet med fuldmagt til at repræsentere lejeren, [REDACTED], den 18. august 2023, hvor lejerne ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Nævnet har lagt til grund, at lejerne som udgangspunkt hæfter for istandsættelsesarbejderne, idet der af fraflytningsrapporten fremgår to underskriftsfelter – ved det ene bekræfter lejerne ved deres underskrifter at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, og ved det andet bekræfter lejerne med deres underskrifter at anerkende den beskrevne vedligeholdelsesstand, og at arbejderne skal gennemføres ifm. fraflytningen for lejers regning, hvormed der er indgået en aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejerne 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 som urimelig efter aftalelovens § 36.

Nævnet har herefter lagt til grund, at det følger af lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt., at udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejerens uvedkommende.

Det fremgår af udlejers faktura for istandsættelsen af lejemålets gulve fra GulvX-perten v/ Jens Knudsen, at der er foretaget istandsættelse af dørtrin med en samlet omkostning på 562,50 kr. inkl. moms. Nævnet har dog konstateret, at udlejer ikke i fraflytningsrapporten har rejst krav om istandsættelse af dørtrin.

Som følge heraf er omkostningerne forbundet hermed lejerens uvedkommende, jf. lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt.

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 frataget retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejerens krav 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:

██████████
██████████
