

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
9. april 2025

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-58-24

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00



Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 25. marts 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejeren er uenig med udlejerens krav om istandsættelse.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget:

- at lejeren hæfter for udgifterne til afkalkning af brusekabinen.
- at reducere udgiften til malerarbejde fra 12.398,38 kr. til 8.265,59 kr.

Nævnet har ikke fundet anledning til at foretage yderligere reduktioner i udlejerens flytteopgørelse af 17. november 2024.

Der skal ske tilbagebetaling til lejeren inden 6 uger fra udlejeren har modtaget afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 72 m² fordelt på 3 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 1922.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 15. december 2022. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet var der brugsret til cykelparkering og have, jf. kontraktens § 1.

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

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet i lejeperioden påhvilede lejerer, jf. kontraktens § 8.

Til lejemålet hørte komfur, køleskab og emhætte.

I lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er der henvist til et tillæg til kontrakten. Af tillægget er der indgået følgende aftaler af betydning for lejerens fraflytning:

"Lejer er ansvarlig for den almindelige vedligeholdelse for de i lejekontrakten oplyste hårde hvidevarer, herunder afkalkning, afspænding og rensning, som måtte fremgå af manualer." (Ad§8 i kontraktens §11).

Det er ikke tilladt at ryge indendørs i lejemålet (...).

Udlejer udleverer 2 fulde sæt nøgler til lejemålet. Lejer skal tilbagelevere samtlige nøglesæt i forbindelse med fraflytning af lejemålet. Hvis udlejer ikke modtager samtlige nøglesæt retur i forbindelse med fraflytning, kan udlejer udskifte låse i lejemålet for lejers regning.

I forbindelse med lejerens indflytning den 15. december 2022, blev der den 14. december 2022 afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejerer modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejerer har efterfølgende samme dag sendt en fejl- og mangelliste til lejerer.

Det fremgår af sagen, at lejerer opsagde lejemålet den 30. juni 2023 pr. mail. Udlejer indkaldte den 18. august 2023 lejerer til afholdelse af et fraflytningssyn den 15. september 2023.

Fraflytningssynet blev afholdt den 6. oktober 2023. Lejerer deltog på synet, og lejerer modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport. Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejerer med sin underskrift bekræftede for modtagelsen af rapporten.

Udlejer sendte den 17. november 2023 en flytteopgørelse til lejerer. Det fremgår heraf, at lejerer er pålagt følgende udgifter:

Afkalkning af brusekabine, 1. time á 275,00	275,00 kr.
Afkalkningsmiddel stærk	43,75 kr.
Malerarbejde	12.398,38 kr.

Aflæsning/beregning af varme	650,00 kr.
Omkodning af nøgler	850,00 kr.
I alt	14.217,13 kr.

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejereren ønsker huslejenævnets stillingtagen til udlejerens krav om maleristandsættelse og afkalkning.

Udlejeren har fastholdt sine krav med den begrundelse, at maleristandsættelse var nødvendig for at få lejemålet bragt i samme stand, hvori lejereren overtog det. Udlejeren har blandt andet henvist til, at lejereren havde anvendt stearinlys eller andet sodende på repos-værelset, da der var meget sort på loftsvæggene på dette værelse.

Lejerens repræsentant har bestridt de af udlejeren fremlagte billeder fra fraflytningen, idet billederne ikke var ledsaget af en detaljeret beskrivelse af, hvad de viste. På den baggrund mener lejerens repræsentant, at billederne ikke kan tillægges nogen bevismæssig værdi.

Lejerens repræsentant har desuden henvist til, at lejereren alene har boet i lejemålet i 10 måneder, og at udlejeren skal tilpligtes at nedsætte istandsættelseskravene efter nævnets skøn. Desuden fastholdes, at brusekabinen led af mangler ved indflytningen, jf. fejl- og mangellisten, og at udlejeren derfor skal frafalde dette krav.

Udlejeren har gjort gældende, at lejemålet fremstod med sod fra stearinlys, huller forsøgt dækket med polyfilla og at brusekabinen var tilkalket. På baggrund heraf har udlejeren fastholdt sit krav.

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 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 lejereren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 1, at "lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre."

I henhold til lejelovens § 187, stk. 3, skal "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejeren er ble-

vet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel”.

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 lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten”.

Det fremgår af sagen, at i forbindelse med lejerens indflytning blev der afholdt et indflytningssyn den 14. december 2022, og at lejeren på synet modtog et eksemplar af indflytningsrapporten,

Udlejeren har til sagen dokumenteret, at lejeren blev indkaldt til et fraflytningssyn den 18. august 2023 til afholdelse den 6. oktober 2023.

Nævnet har dermed konstateret, at de formelle regler i lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, samt § 187, stk. 3 og stk. 4, er opfyldt.

Nævnet har herefter lagt til grund, at den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden påhvilede lejeren, jf. lejekontraktens § 8.

Det følger af lejelovens § 112, stk. 2, at ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Nævnet har lagt til grund, at fraflytningsrapporten efter sin udformning opfylder kravet til udarbejdelse af fraflytningsrapporter, og at denne kan danne grundlag for at kræve udgifter til istandsættelse betalt, i det omfang det kan anses for godtgjort, at kravet om istandsættelse har været berettiget.

Det følger af vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, at der i længelevende lejeforhold vil være en formodning for, at lejeren vil skulle udføre indvendig vedligeholdelse over alt i det lejede, når det har været påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

For så vidt angår udlejerens udgift til afkalkning af brusekabinen har nævnet lagt til grund, at det ikke fremgår af lejerens fejl- og mangelliste, at brusekabinen var tilkalket ved indflytningen, idet det alene er angivet i fejl- og mangellisten, at der i brusekabinen var forekomst af mug. På baggrund heraf har nævnet vedtaget, at lejeren hæfter for udgiften til afkalkning af brusekabinen.

For så vidt angår udlejerens udgift vedrørende malerarbejde har nævnet lagt fraflytningsrapporten sammenholdt med de til sagen fremlagte billeder til grund, og på baggrund heraf har nævnet fundet, at de fremlagte billeder ikke fuldt ud dokumenterer udlejerens krav om maleristandsættelse.

Udlejerens krav om maleristandsættelse har nævnet fundet rimelig og sandsynlig henset til lejemålets stand ved indflytningen sammenholdt med indholdet af frafly-

lytningsrapporten, parternes oplysninger i sagen samt de til sagen fremlagte billeder.

Dog har udlejer ikke fremlagt tilstrækkelig billeddokumentation for kravet om malerarbejde på 12.398,38 kr., og som følge heraf har nævnet foretaget en skønsmæssig reduktion af udgiften til 8.265,59 kr.

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 lejeren 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:

