

Ejendomsforeningen Fyn
Tarupvej 80
Tarup
5210 Odense NV

28. juni 2022
Sags id: 21 21320

Afgørelse Østergade, Aarup

Ved skrivelse modtaget den 30. november 2021 har udlejers repræsentant på vegne af udlejer indbragt sag for Huslejenævnet i Assens Kommune, med anmodning om stillingtagen til en fraflytningstvist.

Såvel lejers repræsentant LLO som udlejers repræsentant Ejendomsforeningen Fyn har i forbindelse med sagen haft mulighed for at indsende bemærkninger til Huslejenævnet.

Der har fundet skriftveksling sted indtil den 16. maj 2022.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejemålet er påbegyndt den 1. marts 2013 og opsagt den 1. juli 2021. Flyttesyn er afholdt den 13. september 2021, hvor lejer var til stede og underskrev fraflytningsrapporten. Endelig flytteafregning er sendt til lejer den 13. oktober 2021. Udlejer foretager udlejning af mere en én beboelseslejlighed.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse:

Udlejer har ifølge lejelovens § 98, stk. 3 pligt til skriftligt med mindst en uges varsel at indkalde lejer til flyttesyn. Den omstændighed, at udlejer ikke har iagttaget denne forpligtelse, er uden betydning, da lejer har været mødt til flyttesyn. Udlejer har derfor ikke som følge af den manglende indkaldelse fortabt retten til at gøre fraflytningskrav gældende.

Det fremgår af lejelovens § 98, stk. 4, at udlejer i forbindelse med synet skal udarbejde en fraflytningsrapport, og at rapporten skal udleveres til lejer ved synet.

På baggrund af lejers underskrift på flyttesynsrapporten af at have modtaget rapporten sammenholdt med mailkorrespondancen, hvori det omtales, at lejer med sin mobiltelefon har taget foto af synsrapporten, er det nævnets opfattelse, at det kan lægges til grund, at lejer på synet har modtaget synsrapporten ved at tage foto af denne med sin mobiltelefon.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, og to af nævnets medlemmer bemærker følgende:

2 af nævnets medlemmer finder, at udlejer, ved afkrydsning i flyttesynsrapporten af hvilke arbejder, der skal udføres for lejers regning, sammenholdt med beskrivelsen nederst på synsrapporten af øvrige istandsættelsesarbejder, på en tilstrækkelig tydelig og klar måde har anført i synsrapporten, hvilke istandsættelseskrav, der skal udføres for lejers regning. Også betegnelsen for kamre ved angivelse af KM 1 og KM 2 er tilstrækkeligt specifikt til, at lejer er gjort bekendt med, hvilke krav, der er tale om.

Disse to medlemmer finder ikke, at den manglende afkrydsning ud for de krav, der er anført nederst i synsrapporten, af, om arbejderne skal udføres for lejers eller udlejers regning, kan føre til, at udlejer har fortabt retten til at gøre kravene gældende, idet beskrivelsen i synsrapporten på tilstrækkelig vis gør lejer bekendt med, at også disse arbejder skal udføres for hans regning. Lejer kan på baggrund af beskrivelsen ikke have være i tvivl om, at også de udgifter til istandsættelse, rengøring, tømning, oprydning, mv., der er anført nederst på synsrapporten, skal betales af ham.

Istandsættelseskravene er for størstedelens vedkommende dokumenteret ved faktura, og hvor faktura ikke er fremlagt, er kravene dokumenteret ved fremlæggelse af fotos af lejemålets stand ved lejers fraflytning. Endvidere fremtræder kravene rimelige.

På baggrund af det ovenfor anførte stemmer disse to medlemmer derfor for at godkende det fremsatte fraflytningskrav alene med en reduktion på 12.211,69 kr., hvilket beløb fremkommer således:

- Reduktion med 7.711,99 kr. for så vidt angår de 9 punkter, der er opregnet i Ejendomsforeningens Fyns skrivelse af den 18. januar 2022, vedrørende krav, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten.
- Skønsmæssig reduktion på yderligere 1.500 kr. i forhold til det ovenfor anførte beløb for oprydning efter lejers effekter m.v. udendørs på grund af manglende præcisering af samtlige forhold.
- Skønsmæssig reduktion med 3.000 kr. vedrørende udskiftning af tæpper henset til, at lejer kun har fået et nedslag i lejen på 200 kr. pr. måned som kompensation for, at tæppet i stueplan ikke var nyt ved lejers indflytning, men ikke har fået en tilsvarende kompensation for, at tæppet på et lille værelse heller ikke var nyt på indflytningstidspunktet.

Ét af nævnets medlemmer bemærker følgende:

Indledningsvis bemærker medlemmet, at der ikke er nogen formkrav til udarbejdelse af flytterapporter men at de krav, udlejer ønsker at gøre gældende overfor lejer, skal være klare og præcise, jf. Vestre Landsretsdømme af 11. september 2015, refereret i T:BB 2016.19.

Medlemmet bemærker at der i synsrapporten ikke nærmere er taget stilling til eller endog angivet, hvorvidt det er lejer eller udlejer, der hæfter for arbejderne anført under punktet "Andet". Medlemmet bemærker hertil, at der i andre rubrikker af fraflytningsrapporten er udfyldt med et x = for lejers regning, hvilket således ikke efterlader nogen tvivl om, hvem der hæfter for de pågældende istandsættelsesarbejder.

Medlemmet finder på denne baggrund, at reklamationen i punktet "Andet" ikke er tilstrækkelig klar og præcis til at opfylde kravene i lejelovens § 98, stk. 2, til en fyldestgørende reklamation, hvorfor udlejer ikke kan afkræve lejer istandsættelsesudgifterne hertil.

Medlemmet bemærker at udlejer tilstrækkeligt tydeligt har reklameret over de i flytterapporten med x = for lejers regning rubrikker og at lejer derfor hæfter for udgiften til disse istandsættelsesarbejder.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Klagevejledning:

Afgørelsen kan af begge parter indbringes for Boligretten, Domhuset, Albanigade 28, 5000 Odense C **inden 4 uger** efter modtagelse af afgørelsen.

Indbringelsen af sagen sker ved indlevering af en stævning til Boligretten. Det kan anbefales, at man i givet fald får en advokat til at være behjælpelig med sagen.

Såfremt nævnets afgørelse indbringes for Boligretten er det af væsentligt betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver Huslejenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Det fremgår af lejelovens § 113a, 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 lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejer inden 2 uger fra modtagelsen af den endelig afgørelse skriftligt meddele samtlige lejere eller beboerrepræsentationen i ejendommen om afgørelsens indhold. Bestemmelsen gælder ikke for husordenssager.

Venlig hilsen

Ulla Storm
Formand

Afgørelsen er ligeledes sendt til modparten