

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
20. februar 2026

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
[REDACTED]

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Udlejerens repræsentant har den 21. januar 2026 anmodet huslejenævnet om at foretage en besigtigelse i henhold til lejelovens § 19, stk. 3, i forbindelse med, at udlejereren påtænker at forbedre lejemålet gennemgribende efter lovens § 19, stk. 2.

Udlejereren er [REDACTED] og er repræsenteret af [REDACTED]

Udlejereren har i forbindelse med sagens indbringelse fremsendt foto- og videomateriale samt en beskrivelse af lejemålet.

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i henhold til boligreguleringslovens § 40, stk. 1, vedtaget, at afvise at træffe en afgørelse i sagen.

BEGRUNDELSE

Det er en betingelse for, at udlejereren kan udleje efter lejelovens § 19, stk. 2, at huslejenævnet, før et lejemål forbedres gennemgribende, ved en besigtigelse konstaterer, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 3.

Det følger af lejelovens § 20, at udlejereren ved tvister om lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2, skal fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften, og for at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år.

Det er dermed udlejereren, som skal dokumentere, at lejemålet er gennemgribende forbedret, herunder at lejeværdien for lejemålet er væsentligt forøget. Det ligger heri, at der skal være tale om en forandring af lejemålets fremtræden fra før forbedringerne til efter, som indebærer en væsentlig forøget lejeværdi. Det er derfor afgørende at have et klart kendskab til lejemålets stand før forbedringerne, herunder med en vurdering af, om lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring.

Huslejenævnets forudgående besigtigelse efter § 19, stk. 3, har efter forarbejderne til formål at konstatere, hvorvidt lejemålet har en stand, som gør det muligt at gennemføre forbedringer i henhold til kravene i § 19, stk. 2, med henblik på at forøge det lejedes værdi væsentligt.

Huslejenævnet har herefter lagt til grund, at nævnet på besigtigelsen konstaterede, at der i lejemålet var påbegyndt forskellige nedrivningsarbejder, herunder nedrivning af køkken, fjernelse af døre og karme mv. Udlejeren havde dermed igangsat forbedringer af lejemålet inden huslejenævnets besigtigelse, og huslejenævnet har derfor været afskåret fra at konstatere, hvorvidt lejemålet havde en sådan stand, som ville gøre det muligt at gennemføre forbedringer med henblik på at forøge det lejedes værdi væsentligt.

På baggrund heraf har huslejenævnet afvist at træffe en afgørelse efter lejelovens § 19, stk. 3, herunder hvorvidt lejemålet havde en sådan stand, at en gennemgribende forbedring af lejemålet ville muliggøre en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, som følge af, at udlejeren har påbegyndt forbedring af lejemålet.

Nævnet henviser til Østre Landsrets dom af 6. juli 2023, TBB2023.881, hvor landsretten lagde til grund, at konstatering af, at et lejemål kunne forbedres gennemgribende, jf. lejelovens § 19, stk. 3, ikke kunne ske, da udlejer havde igangsat moderniseringen inden huslejenævnets besigtigelse.

KLAGEVEJLEDNING

Såfremt udlejeren er uenig 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:

