

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura BKF

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
7. maj 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-82-25
25-216

Telefontid
Tirs og tors 10-12

Afgørelse

Filosofhaven [REDACTED], 5000 Odense C

Lejeren har den 29. maj 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af Newsec Property Asset Management Denmark A/S.

Lejeren har indbragt sagen, idet der mellem parterne er uenighed om udlejers krav om istandsættelse.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at udlejers krav om istandsættelse jf. udlejers flytteopgørelse af 4. juni 2025, skønsmæssigt nedsættes med 4.000 kr. inkl. moms.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 97 m² fordelt på 3 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1986.

Lejeforholdet begyndte den 1. maj 2023. Lejekontrakten er indgået på Typeformular A, 10. udgave, som var den gældende, autoriserede blanket på indgåelsestidspunktet. Ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 1 måneds husleje.

Lejer havde brugsret til cykelparkering og loft-/kælderrum. Lejemålets inventar var komfur, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, emhætte og vaskemaskine/tørretumbler.

Den indvendige vedligeholdelse påhvilede lejer.

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

”Lejeren, som har den fulde indvendige vedligeholdelse af lejligheden, jf. § 8, skal forny tapet, hvidtning og maling, så ofte det er påkrævet, så det lejede til enhver tid er i velvedligeholdt stand. Lejer skal desuden vedligeholde døre, gulve, faste skabe og inventar m.v.

Det lejede må kun males og tapetseres i lyse, neutrale farver. Strukturmalning må ikke anvendes. Farven på vinduer, døre og træværk i øvrigt samt rør, radiatorer og andet jern må ikke ændres.

Træværk må ikke afsyres og må ikke henstå ubehandlet.

Gulve og dørtrin skal vedligeholdes, så ofte det er påkrævet og således, at de altid fremtræder ensartede i farve. Gulves overfladebehandling må ikke ændres (f.eks. fra ufarvet lak til lud eller oliebehandling).

Ved fraflytning er lejer forpligtet til at træffe aftale med udlejers repræsentant om en fælles gennemgang og besigtigelse af det lejede. Undlader lejer dette, lægges alene udlejers repræsentants foretagne gennemgang til grund for bedømmelsen af omfanget af lejers istandsættelsespligt. Istand-sættelse sker ved udlejers

foranledning og på lejers regning.

Denne gennemgang kan tidligst finde sted når det lejede er tømt og skal være foretaget 14 dage (mindst 10 arbejdsdage) før lejeforholdet ophører, således at det lejede kan blive sat i stand.

Lejer betaler leje m.v. i denne periode.

Det lejede inkl. evt. depotrum/kælderrum skal ved afleveringen være tømt og rengjort. I modsat fald vil tømning og rengøring af lejemålet blive gennemført ved udlejers foranstaltning for lejers regning. Lejer betaler leje i denne periode. Lejer betaler også for rengøring efter håndværkere.

Ved fraflytning er lejer pligtig at betale honorar for ekstraordinær aflæsning af forbrugsmålere i forbindelse med flytteafregningen. Udlejer er berettiget til at tilbageholde et passende beløb til

sikkerhed for eventuel efterbetaling efter forbrugsregnskabers afslutning.”

Den 28. april 2023 blev der afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Det følger af indflytningsrapporten, at lejemålet var nyt eller nyistsandsat ved indflytning. Dog med bemærkning om, at der på gulvet i stuen, under lakken, var tegn på en tidligere vandskade.

Lejeren har i forbindelse med indflytningen udarbejdet en fejl- og mangelliste dateret den 15. maj 2023. Udlejer har underskrevet fejl- og mangellisten. Mangellisten anfører, at der er enkelte skrammer på gulvet under lakken, en skramme på soveværelsesvæggen og nogle gullige mærker under lakken, på gulvet ved siden af radiatoren i stuen.

Den 20. februar 2025 indkaldte udlejer lejer til afholdelse af fraflytningssyn den 13. marts 2025.

Den 13. marts 2025 afholdtes et fraflytningssyn med lejers deltagelse. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Det følger af fraflytningsrapporten, at lejer skulle hæfte for istandsættelse i form af "fulddækkende malerbehandling" af loft, vægge, træværk i hele lejemålet, samt døre, vinduer og radiator og rør, hvor disse forefandtes i lejemålet. Endvidere at lejer skulle hæfte for istandsættelse af lejemålets gulve i stue, soveværelse, entré og værelse i form af "udbedring af skader samt letslib og 2 x lak".

Udlejeren sendte den 4. juni 2025 en flytteopgørelse til lejeren med følgende indhold:

"I forbindelse med din fraflytning af ovennævnte lejemål har vi opgjort flytteopgørelsen pr. 31. marts 2025 således:

Depositum	kr. -30.483,03
Depositum/Indskud m.v. i alt	kr. -30.483,03
Istandsættelse jfr. fraflytningsrapport	kr. 25.836,50
Inventar iht aftale	kr. 1.190,63
Tilbagehold a conto varme	kr. 1.500,00
Reg budgetleje 01/01-31/03	kr. -759,09
Nedsættelse af gulvarbejde	kr. -1.000,00
Øvrige beløb i alt	kr. 26.768,04
Saldo DKK i din favør	kr. -3.714,99
(...)"	

Udlejeren har til sagen fremsendt fakturaer for de nævnte udgifter samt billeddokumentation af de rejste istandsættelseskrav.

Lejeren har indbragt sagen med påstand om, at lejemålet blev efterladt i rengjort og uskadet stand, dog med undtagelse af almindeligt slid og ælde.

Derfor har lejeren bedt nævnet om at tage stilling til, hvorvidt kravene som fremsat af udlejer er lovlige, proportionelle samt dokumenterede.

Udlejers repræsentant har oplyst til sagen, at lejeren ikke har overholdt sin forpligtelse til at vedligeholde lejemålet i henhold til lejekontraktens bestemmelser, og at lejemålet langt fra er afleveret i en stand, der kan betegnes som velvedligeholdt og rengjort, hvilket fraflytningsrapporten og billeddokumentationen viser.

Lejeren har til dette gjort gældende, at lejemålet blev overtaget med en tidligere vandskade og synlig slitage på gulvet, hvilket fremgår af indflytningsrapporten, og at lejemålets gulve ikke er blevet forværret under lejeperioden.

Udlejers repræsentant har fastholdt kravet med henvisning til indflytningsrapporten, hvoraf fremgår, at vandskaden og slitagen var udbedret og under lakken.

BEGRUNDELSE

Huslejenævnet træffer afgørelse om tvister vedrørende lejers fraflytning, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning jf. lejelovens § 190.

Nævnet skal af egen drift efterprøve om reglerne for fraflytningsprocessen er overholdt.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 3, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal afholde fraflytningssyn senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med fraflytningen. Lejer skal indkaldes skriftligt med som udgangspunkt mindst 1 uges varsel.

Efter stk. 4 skal der ved synet udarbejdes en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejer ved synet eller fremsendes senest 2 uger efter synet. Manglende overholdelse af stk. 3 og 4 medfører bortfald af udlejers krav på istandsættelse, jf. § 187, stk. 5.

Ud fra det oplyste lægges det til grund, at udlejer er omfattet af pligten efter § 187, stk. 3.

Lejer blev indkaldt til fraflytningssyn den 20. februar 2025, og fraflytningssynet blev afholdt den 13. marts 2025. Ved synet blev der udarbejdet en fraflytningsrapport. Lejer kvitterede for modtagelsen af rapporten ved synet. Formalia ved fraflytningen findes herefter efterlevet, hvorfor nævnet kan behandle den materielle indsigelse.

Lejer har gjort indsigelse mod det samlede fraflytningskrav, og bl.a. anfægtet om kravet er proportionelt og i tilstrækkelig grad dokumenteret.

Efter lejelovens § 187, stk. 1, skal lejer aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen, bortset fra forringelse som følge af slid og ælde, der ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt. Lejer kan ikke pålægges at tilbagelevere lejemålet i bedre stand end ved overtagelsen.

Vedligeholdelse omfatter efter lejelovens § 111 reparationer og udskiftninger, der udføres for at opretholde lejemålets stand som følge af slid og ælde. Da lejer efter lejeaftalens § 8 havde den indvendige vedligeholdelsespligt, påhvilede det lejer at forestå hvidtning, maling, tapetsering samt gulvbehandling, jf. lejelovens § 111, stk. 2, og § 112.

Ved fraflytning kan udlejer stille krav om udbedring af forhold, der er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt, og som ikke er efterlevet.

For så vidt angår gulvslibning finder nævnet, efter en gennemgang af fraflytningsrapporten sammenholdt med udlejers billedokumentation af lejemålet, at gulvet fremstår med skrammer og med brudt lak. Da den indvendige vedligeholdelse påhvilede lejer, er det lejers ansvar at foranledige gulvbehandling, herunder ny lakering, når dette er nødvendigt for at undgå brud. Nævnet finder således, i overensstemmelse med det af udlejer anførte, at lejemålets gulve er tilbageleveret i

ringere stand end ved overtagelsen, og at de anførte forhold er omfattet af den aftalte vedligeholdelsespligt, samt at de anførte istandsættelsesomkostninger ikke er urimelige.

For så vidt angår maling finder nævnet, efter en gennemgang af fraflytningsrapporten sammenholdt med udlejers billeddokumentation, at vægge, lofter og træværk fremstår i en sådan stand, at lejemålet er tilbageleveret i ringere stand end ved overtagelsen. Da de anførte forhold er omfattet af den aftalte vedligeholdelsespligt, har udlejer dokumenteret, at lejemålet ikke er tilbageleveret i samme stand som ved overtagelsen. Forholdene er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt, og udlejer har dermed dokumenteret et vedligeholdelsesbehov. De påberåbte istandsættelsesomkostninger findes ikke at være urimelige.

Det bemærkes dog, at der ikke foreligger tilstrækkelig billeddokumentation til at understøtte et behov for fulddækkende maling af samtlige lofter. Nævnet har derfor vedtaget skønsmæssigt at nedsætte det samlede istandsættelseskrav med 4.000 kr. inkl. moms.

Herefter udgør det godkendte istandsættelseskrav 21.836,50 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 frataget 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 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

████████████████████
Newsec Property Asset Management Denmark A/S