

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
13. maj 2026

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-18-25
25-026

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

[REDACTED]

Lejemålet Hjallesvej [REDACTED] 5260 Odense S

Lejernes repræsentant har den 23. januar 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejerne er [REDACTED] og er repræsenteret af Digura ApS. Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED]

Lejernes repræsentant har indbragt sagen, idet lejerne er uenige med udlejerens krav om istandsættelse.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren hæfter for udlejerens krav om istandsættelse i henhold til udlejerens flytteopgørelse af 4. november 2024.

SAGSFREMSTILLING

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 88 m² fordelt på 3 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 2019.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 1. juli 2022. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

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

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejerne ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 2 måneders husleje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhvilede lejerne, jf. kontraktens § 8.

Til lejemålet hørte komfur, køleskab, fryser, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler og emhætte.

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

- *Huslejemålet er istandsat ved indflytning og skal være istandsat ved udflytning i lejers periode. Maler skal godkendes af lejer og udlejer.*
- *Ved istandsættelse forstås normal vedligeholdelse.*
- *Normal vedligeholdelse er maling hvert 4. år.*
- *Påkrævede istandsættelsesarbejde gennemføres af udlejer for lejers regning, når lejer er fraflyttet.*
- *Lejemålet skal fraflyttes senest 2 uger før lejeforholdets ophør med henblik på at udføre påkrævet istandsættelse. Lejer betaler leje og forbrug i istandsættelsesperioden,*
- *Alle ændringer af udenomsarealer som f.eks. hække, fliser, plankeværk, haver, altaner mm. skal godkendes af udlejer.*
- *Der må ikke bores huller i døre, vinduer, køkkenelementer, skabe eller fliser.*
- *Det er ikke tilladt at montere parabolantenne på ejendommen.*
- *Der må ikke ryges i lejligheden eller så det er til gene for andre lejere.*

I forbindelse med lejernes indflytning den 1. juli 2022, blev der den 30. juni 2022 afholdt et indflytningssyn med lejernes deltagelse. Lejerne modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejerne har den 4. juli 2022 sendt en fejl- og mangelliste til udlejer.

Det fremgår af sagen, at lejerne opsagde lejemålet den 28. juni 2024 via udlejers hjemmeside.

I forhold til indkaldelse af lejerne til fraflytningssyn har udlejer oplyst, at begge lejere ikke skriftligt blev indkaldt til et fraflytningssyn. Udlejer har oplyst, at fraflytningssynet blev aftalt telefonisk med [REDACTED], men at kun [REDACTED] mødte op på synet.

Fraflytningssynet blev afholdt den 16. september 2024. Lejeren, [REDACTED] deltog på synet, og modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejereren skrev under på følgende ordlyd:

”Ovenstående istandsættelsesarbejder er parterne enige om skal udføres for lejers regning i forbindelse med fraflytningen. Lejer bekræfter desuden ved underskrift at have modtaget en genpart af flytterapporten.”

Udlejeren sendte den 4. november 2024 en flytteopgørelse til lejerne. Det fremgår heraf, at lejerne hæfter for istandsættelse på 24.800,50 kr. Der er til sagen sendt fakturadokumentation for udgiften.

Lejernes repræsentant har ved sagens indbringelse anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers istandsættelseskrav. Lejernes repræsentant kan ikke godkende udlejers krav om istandsættelse, da lejemålet blev tilbageleveret i god stand af lejerne, samt at fraflytningsrapporten ikke har konstateret lejemålets stand eller på anden måde har specificeret behovet for istandsættelse af lejemålet. På baggrund heraf har lejernes repræsentant gjort gældende, at istandsættelseskravet skal bortfalde eller subsidiært nedsættes efter nævnets skøn.

Udlejers repræsentant har fastholdt kravene om istandsættelse under henvisning til, at der er tale om en sædvanlig fraflytningsrapport, der overholder gældende regler på området. Udlejers repræsentant har fremhævet, at udlejeren ikke har krævet for oprindelige mangler ved gulvet under henvisning til lejernes fejl- og mangelliste. Udlejeren har desuden henvist til udlejers billeder fra fraflytningen, som underbygger det i fraflytningsrapporten anførte omkring istandsættelsesbehovet.

Udlejeren har gjort gældende, at de i sagen fremlagte billeder fra fraflytningen dokumentere, at lejemålet ikke blev tilbageleveret i hverken god stand eller i tilnærmelsesvis samme stand, som det var ved indflytningen.

Lejernes repræsentant har henvist til, at det lejede ved fraflytningen skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af forringelser forårsaget af almindeligt slid og ælde, der ikke er omfattet af lejernes vedligeholdelsespligt, samt mangler, som udlejeren har ansvaret for at udbedre. Lejernes repræsentant har gjort gældende, at fraflytningsrapporten ikke præcist angiver lejemålets tilstand ved fraflytningen, hvorved fraflytningsrapporten er utilstrækkelig, og udlejeren dermed har mistet sin ret til at fremsætte istandsættelseskrav over for lejerne.

BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 190, hvorefter huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om 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.

I henhold til lejelovens § 187, stk. 3, skal "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejeren er blevet 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 "udlejeren 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 lejernes indflytning blev der afholdt et indflytningssyn den 30. juni 2022, og at lejerne på synet modtog et eksemplar af indflytningsrapporten.

Udlejeren har til sagen redegjort for, at lejerne blev indkaldt til et fraflytningssyn til afholdelse den 16. september 2024. Fraflytningssynet blev afholdt den 16. september 2024 som aftalt, og lejeren [REDACTED] deltog, og han modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten.

Nævnet har lagt til grund, at lejerne med deres adfærd har bibragt udlejeren den forståelse, at lejeren [REDACTED] var befuldmægtiget til at handle på begge lejeres vegne. Nævnet har navnlig lagt vægt på udlejerens oplysning om, at aftalen om fraflytningssynet blev indgået telefonisk med [REDACTED], men at det var [REDACTED], som deltog på synet.

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 der af fraflytningsrapporten fremgår, at lejerne har skrevet under på følgende:

"Ovenstående istandsættelsesarbejder er parterne enige om skal udføres for lejers regning i forbindelse med fraflytningen. Lejer bekræfter desuden ved underskrift at have modtaget en genpart af flytterapporten."

Der er dermed indgået en aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejerne hæfter for, og huslejenævnet kan derfor kun tilsidesætte en sådan aftale helt eller delvist, hvis aftalen vil være urimelig eller det vil være i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36,

Efter nævnets opfattelse er der ikke tale om sådanne forhold, at der er grundlag for at tilsidesætte aftalen helt eller delvist efter aftalelovens § 36.

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:
Digura ApS

