

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
22. maj 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-44-25
25-087

Telefontid
Tirs og tors 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afgørelse til sagens parter

Lejemålet Døckerslundsvæj [REDACTED] 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 14. marts 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejerne er [REDACTED], og er repræsenteret af Lejernes LO i Hovedstaden. Udlejeren er [REDACTED].

Lejernes repræsentant har indbragt sagen med påstand om, at lejerne har krav på tilbagebetaling af deres depositum, idet udlejeren ikke har rejst krav om istandsættelse efter lejelovens regler herom.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 vedtaget at udlejer har fortabt retten til at gøre istandsættelseskrav gældende og skal tilbagebetale lejers fulde depositum senest 6 uger efter modtagelsen af denne afgørelse.

Nævnet har endvidere i medfør af boligforholdslovens § 82, stk. 2 vedtaget at pålægge udlejeren at betale et tillægsgebyr på 6.896 kr. til huslejenævnet.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 92 m² fordelt på 3 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1939.

Lejeforholdet begyndte den 1. juli 2024. Lejekontrakten er indgået på Typeformular A, 10. udgave, som var den gældende, autoriserede blanket på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet var der brugsret til fællesvaskeri, cykelparkering, fælles gårdanlæg og loft-/kælderrum, jf. lejekontraktens § 1.

Det følger videre af § 4, at lejerne ved lejekontraktens indgåelse betalte et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalte leje svarende til 3 måneders husleje. Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhvilede lejerne, jf. § 8. Lejemålets inventar var komfur, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler og emhætte, jf. § 9.

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

"Ved lejemålets ophør skal lejerens fraflytte og aflevere det lejede mindst 2 uger før ophør, således at lejemålet kan istandsættes i denne periode [...]. I det omfang, der skal udføres istandsættelsesarbejder, vedligeholde eller reparation af beskadigelser, skal disse udføres af faguddannede momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning. Fraflytter lejer midt i forsyningsselskabers regnskabsperiode/opgørelse af el, vand og varme og lign. skal lejer betale for gebyrer relateret til dette forhold."

I forbindelse med lejernes indflytning blev der ikke afholdt et indflytningssyn.

Udlejeren har oplyst, at der ikke er en indflytningsrapport, men at lejerne ved underskrift på lejekontrakten har skrevet under på, at det lejede var nymalet ved indflytningen.

Den 19. januar 2025 afholdt parterne en fælles besigtigelse af det lejede.

Udlejeren er af nævnet blevet bedt om at dokumentere, at der er udarbejdet en fraflytningsrapport, og at der er rejst krav om istandsættelse over for lejerne, i to separate breve. Udlejeren har oplyst, at han ejer mere end ét beboelseslejemål, der udlejes.

Den 5. marts 2025 sendte udlejer en flytteopgørelse til lejerne og rejste et samlet krav om istandsættelse på 7.800 kr.

Lejernes repræsentant har gjort gældende, at udlejerens krav om istandsættelse skal bortfalde i sin helhed, idet der ikke er udarbejdet de lovpligtige ind- og fraflytningsrapporter.

Udlejeren har gjort gældende, at der på fraflytningssynet blev lavet mundtlige aftaler om istandsættelse, herunder maling, rengøring og vinduespudsning, hvilket benægtes af lejernes repræsentant.

Derudover har udlejeren gjort gældende, at lejerne selv ønskede at udbedre nogle af manglerne, og at han havde været godtroende om, at lejerne ville fikse de mangler, han konstaterede ved fraflytningssynet.

Trods gentagne opfordringer har udlejeren ikke dokumenteret, at der er rejst krav om istandsættelse i en fraflytningsrapport, som udlejeren er forpligtet til at udarbejde. Udlejeren har anført, at lejerne har valgt ikke at videreføre de indgåede aftaler.

BEGRUNDELSE

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

Lejelovens § 90, stk. 1, fastslår, at udlejere, der udlejer mere end én beboelselejlighed, skal afholde indflytningssyn og udarbejde en indflytningsrapport. Efter stk. 2 skal rapporten udleveres til lejerens ved synet eller senest to uger efter, såfremt lejeren ikke var til stede eller ikke ville kvittere.

Efter lejelovens § 187, stk. 3, skal sådanne udlejere tilsvarende afholde fraflytningssyn senest to uger efter at have fået kendskab til fraflytningen. I forbindelse hermed skal der udarbejdes en fraflytningsrapport, jf. stk. 4, som skal udleveres ved synet eller fremsendes senest to uger efter, hvis lejeren ikke var til stede eller ikke ville kvittere.

Undlader udlejer at overholde disse krav, fortaber udlejer retten til at gøre krav på istandsættelse efter lejelovens § 187, stk. 1 gældende, jf. §§ 90, stk. 3, og 187, stk. 5. Dette gælder dog alene normalistandsættelse og ikke krav som følge af misligholdelse.

Det lægges til grund at udlejer var omfattet af pligten om syn og rapportudarbejdelse i lejelovens §§ 90 og 187.

Da udlejer ikke gennemførte et indflytningssyn eller udarbejdede en indflytningsrapport, og da udlejer ikke ved fraflytningssynet udarbejdede en fraflytningsrapport, er udlejers ret til at gøre istandsættelseskrav gældende bortfaldet. Det er samtidig hverken gjort gældende eller i øvrigt sandsynliggjort, at udlejers krav vedrører misligholdelse.

Da der herefter ikke er godtgjort andre berettigede krav fra udlejers side, pålægges udlejer at tilbagebetale lejers fulde depositum senest seks uger efter modtagelsen af denne afgørelse.

Ud fra en samlet vurdering finder nævnet, at lejeren har opnået fuldt medhold. Nævnet pålægger derfor udlejer at betale gebyr efter § 82, stk. 2, i lov om boligforhold. Gebyret udgør 6.896 kr., hvilket var det gældende beløb for sager indbragt i 2025.

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 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.

Der vil blive fremsendt en særskilt opkrævning fra Økonomi, By- og Kulturforvaltningen, Odense Kommune, hvoraf betalingsfrist af det pålagt gebyr fremgår.

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.

Hvis udlejer er uenig i det pålagte gebyr, skal der udtages særskilt stævning mod huslejenævnet 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

Lejernes LO i Hovedstaden
[REDACTED]