

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. oktober 2025

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-222-24

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet Gotersvej [REDACTED] 5200 Odense V

Boets repræsentant har den 1. oktober 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED] v/bobestyrer [REDACTED],
som er repræsenteret af [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, vedtaget at afvise at træffe en afgørelse i sagen.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for at realitetsbehandle sagen, og stemt for at godkende udlejers flytteopgørelse i sin helhed.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 51 m² fordelt på 3 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 1946.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 1. september 1999. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 7. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet er der brugsret til fællesvaskeri, fælles gårdanlæg og loft-/kælderrum, jf. kontraktens § 1.

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

Det fremgår af lejekontraktens §7, at lejemålet var nystandsatt ved indflytningen, og at det er aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nystandsatt.

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

Til lejemålet hørte komfur, køleskab, emhætte og porttelefon.

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

- Når lejemålet fraflyttes er lejereren indforstået med, at udlejer opkræver et flyttegebyr over lejemålets varmeregnskab.
- Ved lejemålets påbegyndelse er låsecylinder omlagt ved udlejers foranstaltning.
- Når lejemålet fraflyttes er lejer indforstået med, at udlejer – på lejers regning - omlægger låsecylinderen, uanset om samtlige nøgler er afleveret.

Det fremgår af sagen, at lejemålet ophørte pr. 30. september 2023 efter at lejereren afgik ved døden.

Udlejeren indkaldte den 3. oktober 2023 boet til afholdelse af et fraflytningssyn den 14. november 2023.

Fraflytningssynet blev afholdt den 14. november 2023, hvor bobestyrerens mand deltog ved fuldmagt.

Der er tvist om, hvorvidt bobestyrerens mand modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten på synet. Dog fremgår bobestyrerens ægtefælles underskrift på fraflytningsrapporten.

Udlejeren har gjort gældende, at bobestyrerens ægtefælle på synet modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten, men dette bestrides af bobestyreren.

Udlejeren sendte den 6. december 2023 en flytteopgørelse til boet, hvoraf fremgår, at boet er krævet 26.375,00 kr. for istandsættelsen af lejemålet. Kravet er på baseret på et tilbud fra Malerfirmaet Andersen Garrett ApS. Tilbuddet omfatter maling af vægge og lofter, træværk samt rengøring.

Det fremgår af mailkorrespondancen, jf. mail af 1. juli 2024, mellem bobestyreren Anja Torp og udlejeren, at Anja Torp's ægtefælles underskrift på rapporten blot er en godkendelse af selve rapporten. Hun oplyser samtidig, at der er påført yderligere ting på rapporten efter at hendes ægtefælle var kørt, og at rapporten ikke blev udleveret til hendes ægtefælle.

BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, hvorefter huslejenævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnede til behandling ved nævnet.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 3, at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal 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 sagens oplysninger, at der den 14. november 2024 blev afholdt et fraflytningssyn, hvor bobestyrerens ægtefælle deltog, og hvor der blev udarbejdet en fraflytningsrapport.

Af fraflytningsrapporten fremgår det, at der er to underskriftsfelter til henholdsvis udlejers underskrift og fraflytters underskrift, og at både udlejeren og bobestyrerens ægtefælle har underskrevet i disse felter.

Som sagen er forelagt for nævnet er der uenighed om, hvorvidt bobestyrerens ægtefælle modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten på synet. Udlejeren har oplyst, at rapporten blev udleveret på synet, mens boets repræsentant har anført, at dette ikke var tilfældet.

Der foreligger således modstridende oplysninger om, hvorvidt fraflytningsrapporten blev udleveret, og da det ikke fremgår af fraflytningsrapporten, hvad parterne konkret har skrevet under på, herunder hvorvidt bobestyrerens ægtefælles underskrift udgør en kvittering for modtagelsen af rapporten, har nævnet vedtaget at afvise at træffe en afgørelse i sagen.

En afgørelse om parternes uenighed forudsætter herefter en nærmere bevisførelse, som ikke kan finde sted i nævnet, men alene ved domstolene.

Nævnets mindretal har udtalt:

Det er uomtvistet, at boet efter lejeren var repræsenteret ved fraflytningssynet, da boets repræsentant i en mail til udlejers repræsentant har givet en entydig fuldmagt til, at hendes ægtefælle kunne deltage i afholdelsen af fraflytningssynet, der foregik den 14. november 2023.

Af fraflytningsrapporten fremgår det, at der er to underskriftsfelter til henholdsvis udlejers underskrift og fraflytters underskrift, og at både udlejeren og bobestyrerens ægtefælle har underskrevet i disse felter. Udlejers repræsentant foretog den 6. december 2023 afregning af depositum, hvor det i øvrigt blev meddelt, at det skyldige beløb ikke ville blive opkrævet, da boet var opgjort ved bo-udlæg.

Først den 13. juni 2024, dvs. mere end 6 måneder efter flytteopgørelsen er fremsendt til boets repræsentant, problematiseres det, at fraflytningsrapporten ikke er udleveret til bo-repræsentantens ægtefælle.

Det er derfor min opfattelse, både henset til at bo-repræsentantens ægtefælle har underskrevet fraflytningsrapporten, og perioden frem til at udleveringen af fraflytningsrapporten bestrides, at det har formodningen mod sig, at underskriften fra lejers side på fraflytningsrapporten ikke skal anses som en kvittering for modtagelsen.

På den baggrund finder jeg, at sagen kan realitetsbehandles.

Jeg har ikke fundet grundlag for at anfægte afregningen af depositummet, hvorfor jeg kan godkende denne i sin helhed.

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 Kjølbø Brems

Sendt til: