

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

E-mail  
HLN.BKF@odense.dk

DATO  
27. august 2024

REF.  
JKB/REBNA

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-707-23

ÅBNINGSTIDER  
mandag-torsdag 8.00-15.00  
fredag 8.00-14.00  
lørdag-søndag lukket

TELEFONTIDER  
Hverdage 10-12

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Udlejerens repræsentant har den 23. november 2023 indbragt en sag om lejerens pligt til istandsættelse i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Udlejer er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED].  
Lejer er [REDACTED].

Ifølge udlejerens indbringelse drejer sagen sig om, hvorvidt lejeren skal betale for rengøring af det lejede samt betale for maling af indvendige vinduesrammer og maling af indvendige døre som følge af, at lejeren har fremsat indsigelse mod fraflytningsrapporten den 19. november 2023.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget at reducere i udlejerens krav om gulvstandsættelse fra 9.187,50 kr. inkl. moms til 6.375,00 kr. inkl. moms.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at reducere yderligere i udlejerens krav i henhold til flytteopgørelsen.

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

### SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 69 m<sup>2</sup> fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom opført i 1827.

Ifølge lejekontraktens § 1 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndte den 1. juli 2009. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 8. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

---

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

I lejekontraktens § 7, om lejemålets stand ved ind- og fraflytning, er det aftalt, at lejemålet var nyistandsat ved indflytningen, og at lejemålet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat. Herudover fremgår det, at der ved lejemålets indgåelse vil blive udarbejdet en indflytningsrapport.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhvilede lejerens, jf. lejekontraktens § 8. Herudover påhvilede der lejerens en udvidet vedligeholdelsespligt, hvilket er aftalt i lejekontraktens § 11.

Til lejemålet hørte komfur og emhætte.

I lejekontraktens § 11, særlige vilkår, fremgår det, at lejligheden ved fraflytning skulle afleveres nyistandsat, og at istandsættelsen skulle være gennemført og afsluttet inden lejerforholdets ophør.

I forbindelse med lejerens indflytning den 1. juli 2009, blev der afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejerens modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten. Af rapporten fremgår det, at alt var ok.

Udlejerens indkaldte den 7. september 2023 lejerens til afholdelse af fraflytningssyn den 16. november 2023.

Fraflytningssynet blev afholdt den 16. november 2023. Som følge af, at lejerens ikke ville underskrive for modtagelsen af rapporten, sendte udlejerens efterfølgende rapporten pr. mail til lejerens. Lejerens har i mail af 19. november 2023 bekræftet modtagelsen af fraflytningsrapporten over for udlejerens.

Udlejerens har sendt en udateret flytteopgørelse til lejerens med følgende istandsættelseskrav:

Vaskeri oktober 2023	kr.	322,50
Fyns Gulv Design, gulvslibning og lak	kr.	9.187,50
<u>Ørskov Malerfirma, istandsættelse iht flytterapp.</u>	kr.	<u>20.505,00</u>
<u>I alt</u>	kr.	<u>30.015,00</u>

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen, fordi lejerens har fremsat indsigelse mod fraflytningsrapporten. Udlejerens repræsentant har henvist til nyistandsættelsesklausulen i lejekontraktens § 7, samt til indflytningsrapporten, hvoraf fremgår "alt ok".

Udlejerens repræsentant har desuden gjort gældende, at lejerens rygning i lejemålet har medført et øget vedligeholdelsesbehov.

---

Udlejeren har frafaldet kravet om rengøring.

Lejeren har gjort gældende, at hun ikke vil betale for rengøring eftersom hun havde et rengøringsfirma til at rengøre lejemålet ved fraflytningen. Dog anerkender hun at hæfte for 3 skabe, som hun havde overset. Lejeren vil heller ikke betale for maling af vinduerne udvendigt, da dette er udlejers pligt. Lejeren har fastholdt, at hun har krav på at få hele depositummet tilbagebetalt.

Udlejeren har gjort gældende, at lejeren ikke er pålagt at male vinduerne udvendigt, men derimod at male vinduerne indvendigt. Udlejeren har herudover henvist til, at lejeren har boet i lejemålet i mere end 14 år, og sammenholdt med den dokumenterede stand af lejemålet, ses udgifterne ikke at være urimelige og/eller usandsynlige. På baggrund heraf har udlejeren fastholdt sine krav.

Lejeren har til sagen yderligere oplyst, at hun var lejerforeningen var blevet rådet til ikke at skrive under på fraflytningsrapporten, og at hun er helt uenig i det, som står i den.

Lejeren har desuden kritiseret forløbet af afholdelsen af fraflytningssynet. Lejeren har oplyst, at hun ville have benyttet sin egen maler, men at hun ikke måtte dette, og at hun havde et rengøringsfirma til at rengøre lejemålet inden fraflytningen.

For så vidt angår vinduernes stand har lejeren oplyst, at hun i lejeperioden har gjort udlejer opmærksom på, at vinduerne var rådne og at der burde sættes nye vinduer i.

### **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.

Nævnet har indledningsvist bemærket, at der foreligger en indflytningsrapport, hvilket på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse ikke var et krav for udlejere, der ejer mere end én beboelseslejlighed.

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 fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren den 7. september 2023 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 16. november 2023.

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, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

---

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejereren deltog på fraflytningssynet den 16. november 2023. Som følge af, at lejereren ikke ville underskrive et eksemplar af fraflytningsrapporten, fremsendte udlejereren et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejereren, hvilken lejereren bekræftede at have modtaget ved brev af 19. november 2023 til udlejereren.

Nævnet har herefter påset dokumentation fra udlejerens repræsentant i form af billedokumentation af lejemålet, fakturaer for istandsættelsesarbejderne, fraflytningsrapporten, og har sammenholdt dette med parternes oplysninger til sagen.

Nævnet har lagt til grund, at det fremgår af udlejers faktura for istandsættelsen af lejemålets gulve fra Fyns Gulv Design ApS, at der er udført istandsættelse af repos, trappetrin + stødtrin samt dørtrin, som alle er istandsættelsesarbejder, der ikke fremgår af fraflytningsrapporten.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt., at udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejereren uvedkommende.

Som følge af, at de ovennævnte arbejder ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er omkostningerne forbundet hermed lejereren uvedkommende, jf. lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt., hvorfor nævnet har vedtaget at reducere i kravet om gulvistsandsættelse fra 9.187,50 kr. inkl. moms til 6.375,00 kr. inkl. moms svarende til de i fakturaen oplyste omkostninger inkl. moms.

I forhold til udlejerens øvrige krav om istandsættelse har nævnet lagt vægt på, at det fremgår af lejekontraktens § 7, om lejemålets stand ved ind- og fraflytning, at lejemålet var nyistandsat ved indflytningen, og at lejemålet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat, samt at lejereren har boet i lejemålet i 14 år.

Nævnet skal desuden bemærke, at det fremgår af lejerens indsigelse, at udlejereren har foretaget maleristsandsættelse udvendigt på vinduerne, men at det af nævnet formodes, at dette ikke er foretaget henset til malerregningens størrelse.

Nævnet har lagt til grund, at der er overensstemmelse mellem de krav, som udlejereren har rejst i fraflytningsrapporten, og den fremlagte dokumentation, og at istandsættelseskravene og omkostningerne forbundet hermed findes rimelige og sandsynlige henset til den forelagte billedokumentation sammenholdt med indholdet af fraflytningsrapporten, lejerens forpligtelser i henhold til lejekontrakten og parternes oplysninger til sagen.

Som følge heraf har nævnet ikke fundet grundlag for at tilsidesætte udlejerens øvrige krav om istandsættelse.

### **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 Kjølbø Brems

**SENDT TIL:**

████████████████████  
████████████████████