

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  
27. august 2024

REF.  
JKB/REBNA

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-18-24

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

TELEFONTIDER  
Hverdage 10-12

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Lejemålet [REDACTED] 5240 Odense NØ

Lejerens repræsentant har den 24. januar 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED] – [REDACTED]. Udlejerens er [REDACTED] og repræsenteres af [REDACTED].

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejeren er uenig med udlejerens krav om istandsættelse.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget at reducere skønsmæssigt i udlejerens krav om maleristandsættelse fra 35.625,00 kr. til 28.500,00 kr.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at reducere yderligere i udlejerens krav om istandsættelse i henhold til flytteopgørelsen af 18. september 2023.

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 85 m<sup>2</sup> fordelt på 3 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 2020.

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 15. august 2019. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

---

Til lejemålet er der brugsret til skur, jf. lejekontraktens § 1. Lejemålets inventar er i henhold til lejekontraktens § 9, emhætte, køle-fryseskab samt ovn/kogeplader.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejerens ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 1 måneds husleje.

Det følger af lejekontraktens § 8, at den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejerens. Det er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt, at lejerens ligeledes er forpligtet til at renholde afløb, renholde og vedligeholde terrassen samt deltage i en ordning, hvor lejerne i ejendommen skal holde ejendommens fællesarealer fri for is og sne.

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

*"Ved lejemålets ophør skal lejligheden og hertil hørende skur, mv. afleveres i samme stand som ved indflytning, det vil sige ryddet, rengjort og med nypudsede vinduer, og uden skader og mangler. [...]"*

*I det omfang der skal udføres istandsættelsesarbejder, eller reparation af beskadigelser, skal disse udføres af faguddannede momsregistrerede håndværkere ved udlejerens foranstaltning. Eventuel nødvendig maleristsættelse må således ikke udføres af lejer selv, med mindre denne har fået skriftlig tilladelse fra udlejer.*

*Ved fraflytning (hvis beskadiget ud over sædvanlig slid og ælde) skal lejer betale for en fuldslibning og lakering + 1/3 af udgiften til et nyt gulv efter gældende dagspris.*

*Ved lejemålets ophør skal lejerens fraflytte og aflevere dette en 1/2 måned før datoen for lejemålets ophør, således at lejemålet kan istandsættes i denne periode og i dette tidsrum betaler lejerens uændret husleje m.v."*

I forbindelse med lejerens indflytning den 15. august 2019, blev der samme dag afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejerens modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejerens fremsendte den 29. august 2019 en fejl- og mangelliste til udlejerens, der omtalte ridser, ødelagt dørkarm ved terrasse, manglende fugning samt kosmetiske fejl ved gulve samt badeværelse.

Det fremgår af sagen, at lejerens opsagde lejemålet den 28. november 2022. Udlejerens indkaldte den 1. februar 2023 lejerens til afholdelse af fraflytningssyn den 14. februar 2023.

Fraflytningssynet blev afholdt den 14. februar 2023.

---

Lejerens repræsentant har oplyst, at lejereren modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten på synet. Udlejeren har dog oplyst, at lejereren ikke deltog på synet, men alene afleverede 1 nøgle i postkassen. Trods dette har lejerens repræsentant fremlagt en fraflytningsrapport ved indbringelsen, og det er ikke problematiseret, at lejereren ikke har modtaget denne rettidigt.

Udlejeren sendte den 18. september 2023 den endelige flytteopgørelse til lejereren. I henhold til denne hæftede lejereren for følgende istandsættelsesarbejder:

Gulvarbejde	11.125,00 kr.
Malerarbejde	35.625,00 kr.
Rengøring	9.750,00 kr.

Lejerens repræsentant har ved indbringelsen gjort gældende, at det har formodningen imod sig, at lejereren har slidt lejemålet i en sådan grad, at lejemålet kan kræves istandsat ud over normalistandsættelse efter blot 3,5 års beboelse, idet omfanget af istandsættelsesarbejderne indikerer, at der er tale om nyistandsættelse.

På baggrund heraf har lejerens repræsentant anmodet huslejenævnet om at nedsætte istandsættelsesudgifterne skønsmæssigt, så de svarer til, at der udelukkende er foretaget en normalistandsættelse af lejemålet.

Udlejeren har oplyst til sagen, at flytteopgørelsen fastholdes på alle punkter, idet der er tale om total misligholdelse af lejemålet fra lejerens side. Udlejeren har oplyst, at lejligheden fremstod yderst fedtet af nikotin, og misligholdt i forhold til maling og rengøring.

I forhold til gulvene har udlejeren oplyst, at gulvene burde være skiftet, idet gulvet var ødelagt af vand ved køleskabet, men at gulvmanden via en fuldslibning har formået at redde gulvet, efter det var tørt.

Udlejeren har videre oplyst til sagen, at lejereren ikke er opkrævet for omkodning af nøglerne på trods af, at lejereren ikke afleverede det rette antal nøgler ved fraflytningen. Lejereren er ligeledes ikke opkrævet for udskiftning af bordplade, 3 døre samt flere skabe.

Udlejeren har til sagen fremsendt billeddokumentation for istandsættelsesarbejdernes nødvendighed i forhold til både gulve, rengøring og maling.

Til dette har lejerens repræsentant gjort gældende, at udlejeren fortsat ikke har fremvist billeddokumentation for arbejdernes nødvendighed, hvorfor udlejeren ikke har løftet sin bevisbyrde herfor.

## 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 påset, hvorvidt formalia i henhold til lejerens ind- og fraflytning er overholdt.

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet."

Det følger videre af lejelovens § 90, stk. 2, at "indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejeren ved synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejer og lejer afholdt et indflytningssyn den 15. august 2019, hvor lejeren med sin underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 3, at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejer 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 udlejer den 1. februar 2023 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 14. februar 2023.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejer 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".

Trods parternes modstridende oplysninger om, hvorvidt lejeren deltog på fraflytningssynet den 14. februar 2024, har nævnet lagt til grund, at lejeren rettidigt har modtaget et eksemplar af fraflytningsrapporten i henhold til § 187, stk. 4, idet dette ikke er problematiseret af lejerens repræsentant, som desuden har oplyst, at lejeren modtog et eksemplar af fraflytningsrapporten på synet i overensstemmelse med lejelovens § 187, stk. 4.

Nævnet har herefter påset omkostningerne i henhold til de i fraflytningsrapporten rejste istandsættelseskrav.

I forhold til udlejerens krav om maleristandsættelse har nævnet sammenholdt udlejerens billeddokumentation, de rejste krav i fraflytningsrapporten samt den endelige afregning for istandsættelsesarbejdernes udførelse.

På baggrund heraf har nævnet vedtaget at foretage en skønsmæssig reduktion i udlejerens krav om maleristandsættelse fra 35.625,00 kr. til 28.500,00 kr., hvilket er en pris, som nævnet finder rimelig henset til den fremlagte dokumentation og parternes oplysninger til sagen.

I forhold til udlejerens øvrige krav om istandsættelse har nævnet lagt til grund, at der er overensstemmelse mellem de krav, som udlejer 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 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 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.

### **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:

[REDACTED]  
[REDACTED]

---