

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
26. juni 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-121-24

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

TELEFONTIDER
Tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet Palnatokesvej [REDACTED] 5000 Odense C

Udlejeren har den 3. juli 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

Udlejeren har indbragt sagen, idet lejeren er uenig i udlejerens krav om istandsættelse.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren hæfter for udlejerens krav om istandsættelse i henhold til fraflytningsrapport af 17. april 2024 og påkravsskrivelse af 19. april 2024.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 76 m² fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1938.

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 15. marts 2012. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 8. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

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

Ifølge lejekontraktens § 7, var lejemålet nyistandsat ved indflytningen, ligesom det er aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør skal afleveres nyistandsat.

I henhold til lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejereren. Det er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt, at lejereren mindst én gang i kvartalet forpligtes til at foretage vinduespudsning både udvendigt og indvendigt.

Til lejemålet hører komfur, opvaskemaskine, emhætte, alt nagelfast samt køle/fryseseab, jf. lejekontraktens § 9.

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

"Ved indflytningen fremtræder lejligheden nymalet overalt med hvide vægge og grå/hvide paneler og letslebne gulve samt rengjort.

Ved fraflytning skal lejligheden afleveres i nøjagtig samme stand som ved indflytning.

I forbindelse med fraflytning betaler lejer et fraflytningsgebyr – p.t. kr. 528,00 – for fraflytningsopgørelse/ekstraordinær aflæsning af varme på grund af fraflytning.

Ved lejemålets begyndelse er låsecylinder omlagt/udskiftet på udlejers foranledning. Når lejemålet fraflyttes, er lejer indforstået med, at låsecylinderen omlægges/udskiftes for lejers regning – uanset at lejer har afleveret samtlige nøgler til udlejer.

Er lejemålet ikke fraflyttet senest 14 dage før den kontraktlige opsigelsesfrist udløber, er lejer indforstået med, at udlejer opkræver husleje og varme i indtil 2 uger efter opsigelsesfristens udløb.

2 ugers reglen i Lejelovens § 98, stk. 2 vedrørende udlejers frist til at gøre krav gældende mod lejer for mangler ved lejemålet udvides til 4 uger."

I forbindelse med lejerens indflytning fremsendte lejereren den 28. marts 2012 en fejl- og mangelliste til udlejereren. Udlejereren kvitterede for modtagelsen af denne den 25. april 2012, hvoraf fremgår, at løse håndtag i lejemålet ville blive ordnet.

Det fremgår af sagen, at lejereren opsigte lejemålet den 30. januar 2024. Udlejereren indkaldte den 14. marts 2024 lejereren til afholdelse af fraflytningssyn den 17. april 2024.

Fraflytningssynet blev afholdt den 17. april 2024. Lejereren deltog på synet. Lejereren valgte ikke at underskrive et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport. Som følge heraf fremsendte udlejereren den 19. april 2024 et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport til lejereren.

Vedlagt fraflytningsrapporten var et påkrav om de istandsættelsesomkostninger, som lejereren hæfter for. Beløbene er angivet ex. moms:

<i>Opmaling</i>	<i>15.200,00 kr.</i>
<i>Letslibning og lakering af gulv</i>	<i>4.000,00 kr.</i>
<i>Rengøring</i>	<i>760,00 kr.</i>
<i>Udskiftning af lås</i>	<i>400,00 kr.</i>
<i>I alt excl. moms</i>	<i>20.360,00 kr.</i>
 <i>I alt inkl. moms</i>	 <i>25.450,00 kr.</i>

Lejeren henvendte sig til udlejer den 26. april 2024, og oplyste, at hun ikke er enig i udlejerens fraflytningsrapport. Lejeren begrundede dette med, at der har været mange uacceptable forhold i lejemålet, som ikke er forårsaget af lejeren, herunder fugtskader, og oplyste, at der efter lejeren opfattelse ikke var taget højde for den udførlige fejl- og mangelliste, som lejeren fremsendte i 2012.

Til dette svarede udlejer den 2. maj 2024, at det kan udledes af fraflytningsrapporten, at der er taget højde for lejers fejl- og mangelliste, herunder fugtskaderne. Udlejer nævner som eksempel, at prisen for malerarbejde normalt udgør 375 kr. pr. m² inkl. moms, mens lejeren hæfter for 250 kr. pr. m² inkl. moms, og at lejeren er opkrævet for eksempelvis mærker på komfur, revner i køleskabslåge, ødelagte klinker på badeværelset og hele køkkengulvet.

Udlejer har videre bemærket, at lejeren først året inden fraflytningen har henvendt sig om fugtskader, hvor der blev iværksat udbedringstiltag.

Lejeren har den 28. maj 2024 videre gjort gældende over for udlejer, at lejer ikke kan pålægges at betale for nikotinspærre i lejemålet, da der ikke står i lejekontrakten, at lejeren ikke må ryge.

Til dette svarede udlejer den 30. maj 2024, at der efter 12 års beboelse skal males og behandles gulve, og at det har været nødvendigt at male med nikotinspærre grundet rygning i lejemålet, og at lejers vedligeholdelsespligt i øvrigt følger af lejekontraktens § 8.

Udlejer har indbragt sagen for nævnet med påstand om, at lejeren ikke har overholdt sin forpligtelse til løbende at vedligeholde det lejede i lejeperioden, og at lejemålet skal afleveres i nøjagtig samme stand som ved overtagelse, hvorfor lejeren hæfter for de i fraflytningsrapporten angivne istandsættelseskrav.

Lejeren har gjort gældende, at følgende forhold ikke har været taget i betragtning eller ikke tilstrækkeligt i betragtning i forbindelse med fraflytningsrapporten:

1. Fugt- og vandskadeproblemer i lejeperioden, der bl.a. viser sig på samtlige vægge i stuen og i køkkenet,
2. Lejemålets gulve er efterladt i samme stand, og hvis ikke i bedre stand end ved indflytning, og at lejeren skulle være blevet oplyst om, at hun ikke hæfter for lejemålets gulve ved fraflytning,
3. Vinduer og døre er punkterede, og der er ikke taget højde for, at lejers varmeudgifter har været højere grundet dette, og

-
4. Nikotinspærre kan ikke opkræves, da der ikke har været forbud mod rygning i lejemålet.

Lejeren har desuden bemærket, at lejemålets areal ikke stemmer overens med angivelsen i Bygnings- og Boligregistret.

I forhold til fugt- og vandskadeproblemer fastholder udlejer, at lejeren ikke er opkrævet for dette.

I forhold til lejemålets gulve har udlejeren fastholdt, at det efter næsten 12 års boperiode og slid på gulvene er nødvendigt at letslibe og sæbebehandle gulvene, og at udlejeren i øvrigt hæfter for afhøvling og 3x lakering af køkkengulvet samt udskiftning af gulv ved altandør i køkken og stue.

I forhold til vinduer og døre har udlejeren oplyst, at det ikke er relevant, da lejeren ikke er opkrævet for dette i henhold til fraflytningsrapporten.

I forhold til brug af nikotinspærre fastholder udlejeren kravet med henvisning til, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer, og dermed også maling med nikotinspærre som følge af lejerens rygning.

I forhold til arealangivelsen i Bygnings- og Boligregistret har udlejeren oplyst, at dette ikke er relevant for sagen, og at det i øvrigt er første gang, udlejer hører dette.

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 fremgår af sagen, at der ikke er afholdt et indflytningssyn, og at der ligeledes ikke er udarbejdet en indflytningsrapport, hvilket på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse ikke var et krav for udlejere, der ejer mere end én beboelseslejlighed.

Det følger videre 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 14. marts 2024 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 17. april 2024.

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 lejeren deltog på fraflytningssynet den 17. april 2024, hvor lejeren nægtede at kvittere for fraflytningsrapporten. Som følge

heraf fremsendte udlejer den 19. april 2024 et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejer.

Nævnet har hermed lagt til grund, at formalia er overholdt.

Nævnet har dernæst 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 billeddokumentation sammenholdt med indholdet af fraflytningsrapporten, lejerens fejl- og mangelliste og parternes oplysninger til sagen.

Særligt i forhold til kravet om nikotinspærre har nævnet lagt til grund, at lejer har anerkendt at have røget i lejemålet, og at det mellem parterne er aftalt, at lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse i lejeperioden, og at lejemålet ved fraflytning skal afleveres i samme stand som ved indflytningen.

Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve, jf. lejelovens § 112, stk. 2.

Nævnet har ud fra den forelagte dokumentation konstateret, at lejemålet ved lejers fraflytning ikke fremstod i en sådan stand, at lejemålet kunne betragtes som vedligeholdet, men nærmere misligholdt for så vidt angår maling.

Da afvaskning af vægge og anvendelse af nikotinspærre er nødvendigt for at kunne bringe lejemålet i en sådan stand, at det ved fraflytning tilsvare lejerers overholdelse af pligten til indvendig vedligeholdelse under boproduktperioden, har nævnet ikke fundet grundlag for at tilsidesætte udlejerens krav herom, jf. også dom af 17. november 2016 afsagt af Retten i Aalborg, der er refereret i GD 2018/19 B, hvor retten udtalte, at der efter en længere lejeperiode i et lejemål, hvor der er blevet røget tobak, altid ved fraflytning vil kræves behandling med nikotinspærrende maling, for at lejemålet vil kunne genudlejes som nyistandsat.

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

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:

[REDACTED]
[REDACTED]
