

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF  
Nævnssekretariatet

Nørregade 36  
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail  
HLN.BKF@odense.dk

DATO  
28. december 2023

REF.  
JKB/lipet

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-104-23  
23-087

TELEFONTID  
Hverdag 10.00-12.00

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Lejemålet Slotsgade [REDACTED]

Lejerne har ved henvendelse af 26. marts 2023 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejerens afregning af depositum i forbindelse med deres fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejerne er [REDACTED]. Alle lejerne er ved fuldmagter repræsenteret af [REDACTED].

Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED].

Lejernes repræsentant har ved indbringelsen af sagen anmodet nævnet om at tage stilling til udlejerens fremsatte istandsættelseskrav, og i den forbindelse udlejerens afregning af depositummet i forbindelse med lejernes fraflytning.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejerne hæfter for udlejerens krav om istandsættelse som fremsat i fraflytningsrapporten af 21. februar 2023, og dermed for udgiften til istandsættelse på i alt 30.253,50 kr., jf. udlejerens flytteopgørelse af 16. maj 2023.

### SAGSFREMSTILLING

Lejernes repræsentant har ved indbringelsen af sagen anmodet nævnet om at tage stilling til, hvorvidt formalia er blevet overholdt i forbindelse med lejernes fraflytning.

Lejernes repræsentant har til støtte for denne påstand bl.a. gjort gældende, at fraflytningssynet ikke blev udført i overensstemmelse med formalia, og at det blev gennemført uden lejernes tilstedeværelse, og dermed må anses som værende ugyldigt.

---

Lejernes repræsentant har begrundet dette med, at lejerne ikke har modtaget udlejerens mail af 24. januar 2023, hvori udlejerens havde indkaldt lejerne til fraflytningssyn. Udlejerens gennemførelse af fraflytningssynet den 21. februar 2023 uden lejernes tilstedeværelse må derfor anses som værende ugyldigt.

Udlejer har ved svar af 13. juni 2023 redegjort for, at indkaldelse til syn og fraflytningsrapport blev sendt til [REDACTED] pr. mail. Udlejerens begrundelse er, at der i lejekontrakten er aftalt en kontaktperson, og at udlejerens efter korrespondance med [REDACTED] havde antaget, at [REDACTED] var indtrådt som kontaktperson.

Udlejerens indkaldte lejerne til syn ved mail af 24. januar 2023 til afholdelse den 21. februar 2023.

På synet den 21. februar 2023 konstaterede udlejerens, at døren til lejemålet var åben og at nøglerne lå på bordet. Udlejerens foretog derfor et syn af lejemålet den 21. februar 2023, og sendte samme dag et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejerne, som følge af, at lejerne ikke var mødt op på synet. Fraflytningsrapporten blev sendt til [REDACTED] pr. mail.

Lejerne rettede herefter den 22. februar 2023 henvendelse til udlejerens med oplysning om, at de ikke havde modtaget udlejerens mail af 24. januar 2023 vedrørende indkaldelse til fraflytningssynet den 21. februar 2023. Som følge heraf indkaldte udlejerens den 7. marts 2023 lejerne til et nyt syn til afholdelse den 14. marts 2023. Lejerne oplyste til udlejerens ved mail af 9. marts 2023, at de ikke mente, at det ville være nødvendigt med et nyt syn, da synet skulle foretages indenfor 14 dage efter at udlejerens er blevet bekendt med fraflytningen, og dermed vil synet ikke være gyldigt.

Lejerne har til huslejenævnet oplyst, at det bestrides, at nøglerne blev afleveret den 21. februar 2023, idet det var tilfældigt, at døren var åben, og at nøglerne lå på bordet.

## FAKTISKE OPLYSNINGER

Ved lejekontraktens indgåelse fremgik følgende lejere:

1. [REDACTED]
1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Lejerens [REDACTED] udtrådte af lejemålet 1. september 2020, jf. allonge til lejekontrakten, og lejerens [REDACTED] udtrådte af lejemålet den 1. marts 2021, jf. allonge til lejekontrakten. I stedet indtrådte [REDACTED] og [REDACTED]

---

Lejerne var herefter [REDACTED]  
[REDACTED]

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. juli 2017. Lejeforholdet er indgået på typeformular A, 9. udgave, som på aftaletidspunktet var den gældende autoriserede blanket.

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret udgør lejemålet i alt 247 m<sup>2</sup> fordelt på 6 værelser, samt 1 værelse på 26 m<sup>2</sup> beliggende på 4. sal.

Der er ifølge lejekontrakten indbetalt et depositum svarende til 3 måneders leje og forudbetalt leje svarende til 3 måneders leje.

Den indvendige vedligeholdelsespligt af lejemålet påhvilede lejerne, jf. kontraktens § 8.

I forbindelse med lejernes indflytning, blev der afholdt et indflytningssyn den 3. juli 2017, og alle lejere har på indflytningstidspunktet kvitteret på rapporten.

Af kontraktens § 11 – særlige vilkår, er der aftalt en mailadresse, hvortil udlejer kan sende meddelelser til lejerne.

Det fremgår videre af § 11, ad § 7, at ved indflytningen fremstår lejemålet ikke nymalet, men at der er nyafhøvlede og oliebehandlede trægulve i lejligheden, og ved fraflytning skal disse afleveres nyslebne og nyolierede.

Lejerne er desuden pålagt en udvidet vedligeholdelsespligt.

Lejerne har i forbindelse med indflytningen sendt en fejl- og mangelliste til udlejer, som er underskrevet af lejerne den 10. juli 2017. Fejl- og mangellisten indeholdt fejl og mangler vedrørende vinduer, stikkontakter, altan, bad, gulve lamper og væg. Af betydning for udlejerens krav om istandsættelse iht. fraflytningsrapporten skal fremhæves, at for så vidt angår gulve omfattede dette ridser i gulvene flere steder.

Lejerne opsagde lejemålet skriftligt den 12. november 2022. Udlejer indkaldte lejerne til fraflytningssyn den 24. januar 2023 til afholdelse den 21. februar 2023. Som følge af, at lejerne ikke mødte op på synet, sendte udlejer samme dag et eksemplar af rapporten til lejerne.

Der fremgår følgende af fraflytningsrapporten:

Løjensnr: [redacted] 21.02.23 kl. 10.00  
 Syn afsted med lige der: [redacted]

Løjenheds adresse: [redacted]  
 Løjes nye adresse: [redacted]

Mål:  
 Kontrollerer til afregning.

Isstandsættelse, der er omfattet af lejers forpligtelse, jf. lejekontrakten, markeres med kryds: Værelse V6

	Stue	1. etage	2. etage	Køkken	Baderum	Vandbr.	Støber
Maling af væg og loft							
Maling af radiator							
Maling af radiator og rør							
Indretning af radiator (f.eks. maling med ribestriben)							
Åbning af væg og behandling med luf- og rørb.							
Åbning af væg og behandling med 2 x luf- og rørb.	X	X	X			X	X
Flislagtning				X	X		
Reparering eller lakering	X	X	X			X	X

Malerbehandling vil sædvanligvis omfatte: afvaskning, spartling og maling. Ved etnicn må tillige forventes maling med spærregrund.

Reparer ud over normal isstandsættelse, der skal betales af lejer: - Dører, stikkontakter og dørkarme skal rengøres

Der mangler 5 nøgler - skal erstattes. - Derer, stikkontakter og dørkarme skal rengøres

- Kalk i toilet skal fjernes x2 + bruseniche skal rengøres

- Vask på badevarelses er flakket i brage

- Sider og skal udskiftes

- Frugti i tørretumbler skal rengøres + sæbeskuffe i vaskemaskine skal rengøres

- Håndtag mangler i spisekammer - skal erstattes på lejers regning - To mælkenylder er flakket og skal erstattes.

- Opvaskemaskine skal rengøres + emhætte skal rengøres + luser skal rengøres. Køleskab, oven og skabe skal rengøres.

Lejer har ikke deltaget i synet, eller har angivet at modtage kopi af rapporten (set kryds)

Lejer anerkender med sin underskrift den beskrevne vedligeholdelsesstand, og at arbejderne skal gennemføres jf. frejlytningen for lejers regning.  
 [redacted]  
 [redacted] Data - underskrift

Lejer bekræfter modtagelse af kopi af rapporten: Udlever bekræftelse af synet er foretaget:  
 [redacted] 21.02.23  
 [redacted] Data - underskrift

Løjensnr: [redacted] 21.02.23 kl. 10.00  
 Syn afsted med lige der: [redacted]

Løjenheds adresse: [redacted]  
 Løjes nye adresse: [redacted]

Mål:  
 Kontrollerer til afregning.

Isstandsættelse, der er omfattet af lejers forpligtelse, jf. lejekontrakten, markeres med kryds: Værelse V6

	Stue	1. etage	2. etage	Køkken	Baderum	Vandbr.	Støber
Maling af væg og loft							
Maling af radiator							
Maling af radiator og rør							
Indretning af radiator (f.eks. maling med ribestriben)							
Åbning af væg og behandling med luf- og rørb.							
Åbning af væg og behandling med 2 x luf- og rørb.	X	X	X			X	X
Flislagtning				X	X		
Reparering eller lakering	X	X	X			X	X

Malerbehandling vil sædvanligvis omfatte: afvaskning, spartling og maling. Ved etnicn må tillige forventes maling med spærregrund.

Reparer ud over normal isstandsættelse, der skal betales af lejer: - Dører, stikkontakter og dørkarme skal rengøres

Der mangler 5 nøgler - skal erstattes. - Dører, stikkontakter og dørkarme skal rengøres

- Kalk i toilet skal fjernes x2 + bruseniche skal rengøres

- Vask på badevarelses er flakket i brage

- Sider og skal udskiftes

- Frugti i tørretumbler skal rengøres + sæbeskuffe i vaskemaskine skal rengøres.

- Håndtag mangler i spisekammer - skal erstattes på lejers regning - To mælkenylder er flakket og skal erstattes.

- Opvaskemaskine skal rengøres + emhætte skal rengøres + luser skal rengøres. Køleskab, oven og skabe skal rengøres.

Lejer har ikke deltaget i synet, eller har angivet at modtage kopi af rapporten (set kryds)

Lejer anerkender med sin underskrift den beskrevne vedligeholdelsesstand, og at arbejderne skal gennemføres jf. frejlytningen for lejers regning.  
 [redacted]  
 [redacted] Data - underskrift

Lejer bekræfter modtagelse af kopi af rapporten: Udlever bekræftelse af synet er foretaget:  
 [redacted] 21.02.23  
 [redacted] Data - underskrift

Udlejeren har den 16. maj 2023 sendt følgende flytteopgørelse til lejerne:

[Redacted] 17464  
[Redacted]

[Redacted]

Deres ref.: Lejrn.: Dato:  
16. maj 2023

Vedr. lejemålet [Redacted]

Hermed fremsendes flytteopgørelse for lejemålet beliggende [Redacted]

<b>Depositum m.v.</b>		
Depositum	-36.830,61	
Forudbetalt leje	273,00	
Depositum m.v. i alt		-36.557,61
<b>Istandsættelsesudgifter</b>		
Bjerg Iversen	651,00	
Gulvxperen	25.312,50	
Klitgaard	4.290,00	
Istandsættelsesudgifter i alt		30.253,50
<b>Øvrige</b>		
Tilbageholdt til varmeregnskab	845,41	
Varmeregulering	5.458,70	
Øvrige i alt		6.304,11
<b>Saldo</b>		<b>0,00</b>

Med venlig hilsen  
[Redacted]

25 MAJ 2023

SSantitEPPDF: side 213 af 217

Udlejeren har til sagen sendt fakturadokumentation for de opkrævede istandsættelsesudgifter, og udlejeren har sendt omfattende fotodokumentation fra fraflytningstidspunktet.

### BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 190.

Nævnet har indledningsvist konstateret, at de formelle regler i lejelovens § 90, stk. 1 og 2, og § 187, stk. 3 og 4, er iagttaget over for lejerne, idet lejerne er behørigt indkaldt til fraflytningssynet, og der har været afholdt henholdsvis ind- og fraflytningssyn, hvor der blev udarbejdet rapporter, og som begge er udleveret til lejerne.

---

Nævnet bemærker, at ud fra korrespondancen i sagen er det lejerens [REDACTED], som udlejerens har haft kontakt med, og ud fra indholdet i korrespondancen har Mathias givet udtryk for, at han repræsenterer de øvrige lejere.

Nævnet har således lagt til grund, at udlejerens indkaldte lejere til syn ved mail af 24. januar 2023 til [REDACTED], idet det må have formodningen imod sig, at [REDACTED] ikke havde modtaget netop denne ene mail, når øvrige mails ses at være modtaget.

Som følge af at lejere ikke mødte op til synet den 21. februar 2023, sendte udlejerens samme dag et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejere. Fraflytningsrapporten blev sendt til [REDACTED] pr. mail.

Nævnet henleder opmærksomheden på, at lejemålet ved fraflytningen skal afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejernes vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre, jf. lejelovens § 187, stk. 1.

Nævnet har fundet, at udlejerens ved fraflytningsrapporten af 21. februar 2023 har rejst lovlige og specifikke krav, og at fraflytningsrapporten derved opfylder kravet til udarbejdelse af en fraflytningsrapport.

Lejere er i fraflytningsrapporten pålagt slibning af trægulve og behandling med 3x lak inkl. dørtrin i alle rum undtagen køkken og badeværelse. Herudover er lejere pålagt rengøring af lejemålet samt diverse øvrige rengøringsarbejder i badeværelse, rengøring af stikkontakter og hårde hvidevarer. Herudover lejere pålagt at hæfte for udskiftning af vask på badeværelset, udskiftning af håndtag i spisekammer, nye mælkehylder i køleskab samt 5 stk. nøgler.

På baggrund heraf finder nævnet det bevist, at der i et vist omfang har været behov for vedligeholdelse ved lejernes fraflytning.

Nævnet har herudover lagt til grund, at lejere har boet i lejemålet i ca. 4 ½ år, og at der i lejeperioden har boet flere lejere i lejemålet, hvorved der må forventes et vist slid på lejemålet, og deraf et behov for istandsættelse ved fraflytningen.

Nævnet har således fundet, at udlejerens ved fraflytningsrapporten og de fremsendte fotos dermed har godtgjort, at det har været påkrævet at foretage istandsættelse ved lejernes fraflytning, og at udgifterne, jf. udlejerens flytteopgørelse af 16. maj 2023 ses at være rimelige udgifter henset til lejemålets størrelse på 247 m<sup>2</sup> samt lejernes boperiode på ca. 4 ½ år.

## **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:**

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