

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
2. juli 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-174-25

Telefontid
Tirs og tors 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afgørelse - Kranvejen [REDACTED] 5000 Odense C

Den 23. juli 2025 har Danske Lejere – Kontoret i Aarhus på vegne af [REDACTED] anmodet Huslejenævnet om at tage stilling til en tvist om udlejerens krav om istandsættelse i forbindelse med lejernes fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Udlejeren er [REDACTED] repræsenteret af [REDACTED] som har afgivet høringsvar.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 vedtaget, at udlejers istandsættelseskrav er bortfaldet, da fraflytningsrapporten ikke klart og tydeligt angiver de krav, der blev gjort gældende over for lejerne.

Udlejer skal følgelig – senest 6 uger efter modtagelsen af denne afgørelse – tilbagebetale lejernes samlede depositum, eller, hvis der allerede er foretaget delvis afregning, differencen mellem det tilbageholdte og det allerede afregnede depositum.

Afgørelsen er truffet af nævnets flertal med dissens fra udlejerrepræsentanten.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 110 m² fordelt på 4 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 2016.

Den 1. juli 2024 begyndte lejeforholdet. Lejeforholdet blev indgået på en typeformular A, 10. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Ved lejekontraktens indgåelse betalte lejerne et depositum svarende til 3 måneders husleje, og ingen forudbetalt husleje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhvilede lejerne, jf. kontraktens § 8. Til lejemålet hørte køle-/fryseskab, emhætte og ovn/kogeplader.

Det følger af lejekontraktens § 10, at ejendommen er opført i 2016, og at lejemålet ved indflytning er nymalet overalt, dvs. lofter, vægge, karme, gerichter, paneler, døre, ligesom gulve er nylakerede.

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

"5. OM LEJEMÅLETS STAND VED INDFLYTNING:

5.1 Ved indflytning er lejemålet overtaget nyistandsat, og dermed uden skader eller mangler.

5.2 Lejemålet udlejes uden pærer, i faste installationer, køle-/fryseskab, emhætte mv. (eksisterende pærer er efterladt til tidligere lejer)

5.3 Såfremt lejerne måtte være uenig i beskrivelsen af lejemålet, som beskrevet ovenfor, skal eventuelle konstaterede mangler i forhold hertil meddeles til udlejerne efter LL § 14, senest 2 uger efter lejemålets begyndelse. Ellers mistes retten til at påberåbe sig sådanne mangler efterfølgende.

5.4 Ved lejemålets ophør skal lejligheden og hertil hørende depotrum, m.v. afleveres i samme stand som ved indflytning, det vil sige ryddet, rengjort og med nyvaskede vinduer, og uden skader eller mangler.

5.5 FLYTTESYN: If konstatering af om lejemålet og hertil hørende depotrum afleveres i kontraktlig stand vil lejer blive indkaldt til et flyttesyn. Herunder udarbejdes en fraflytningsrapport, hvori det konstateres om det er nødvendigt, at der udføres nærmere beskrevne istandsættelsesarbejder i forbindelse med fraflytningen eller konstateres skader, som skal repareres, eller manglende rengøring, som skal udføres.

5.6 I det omfang der skal udføres istandsættelsesarbejder, reparation af beskadigelser eller istandsætning af hårde hvidevarer skal disse udføres af faguddannede momsregistrerede håndværker ved udlejers foranstaltning. Eventuel nødvendig maleristandsættelse mv. må således ikke udføres af lejer selv.

5.7 Ved fraflytning (hvis beskadiget ud over sædvanlig slid og ælde) skal lejer betale for en fuldslibning og lakering + 1/4 af udgiften i et nyt gulv efter gældende dagspris.

5.8 Ved lejemålets ophør skal lejerne flytte og aflevere dette en ½ måned før datoen for lejemålets ophør, således at lejemålet kan istandsættes i denne periode og i dette tidsrum betaler lejerne uændret husleje, samt forbrug.

5.9 Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal fraflytte, skal lejer give potentielle lejere adgang til at bese lejligheden i et tidsrum, som aftales imellem ejendommens ejer og lejer.

6 VEDLIGEHOLDELSE I LEJEPERIODEN.

6.1 Lejerne har den indvendige vedligeholdelse, herunder bl.a. maling, låse og nøgler, samt korrekt behandling af gulve. Lejer skal fornye maling så ofte, at lejligheden til enhver tid er i god vedligeholdt stand, dog minimum

hvert 5. år. I den anledning bemærkes det, at der kun må males i hvide nuancer. Trægulv skal vedligeholdes så ofte det er påkrævet og således, at de altid fremtræder vedligeholdte og ensartede i farve.

6.2 Renholdelse og vedligeholdelse af altaner på begge sider påligger lejerne.

6.3 Lejer har pligt til, på skift med de øvrige lejere i ejendommen, at rydde for sne og is på fællesarealer

RENHOLDELSE I LEJEPERIODEN OG RENGØRING VED LEJEMÅLETS OPHØR.

7.1 Renholdelse i lejeperioden: Lejerne er forpligtet til at renholde lejemålet løbende, herunder omfattende afkalkning af blandingsbatterier, vandhaner, fliser og andet der ved brug for vandstænk, der afsætter kalk. Endvidere omfatter renholdelsesforpligtelsen løbende renholdelse af afløb, riste m.v., og herunder løbende renselse af afløb for hårdnavask og køkkenvask frem til faldstammer for at modvirke forstoppelse. Lejers renholdelsesforpligtelse omfatter også renholdelse af depotrummet.

7.2 Rengøring ved lejemålets ophør:

Rengøringen omfatter særligt følgende:

a) Køkkenbordplader og andre overflader af kunstprodukter afleveres i hel og rengjort stand.

b) Alle hårde hvidevarer rengøres grundigt ind- og udvendig og afleveres i velvedligeholdte og funktionelle stand, sælges også riste, bageplader o.lign., og hvis dette ikke er muligt, foretages der reparation eller udskiftning.

c) Afløb og riste renses og rengøres grundigt. Evt. rust fjernes, og hvis dette ikke er muligt, skal rust angribne riste og lign. udskiftes.

d) Afkalkning af vandhaner, blandingsbatterier, fliser og brusekabiner og andre flader, udsat for vandstænk

e) Lejlighedens vinduer pudses indvendigt/udvendigt og vinduesfalsene rengøres.

f) Vaskekummer, køkkenvask og wc-kummer skal rengøres jævnligt, herunder afrensnes for kalk.

g) Rengøring af aftræk bag køle-/fryseskab

8 SKADER

8.1 Det præciseres, at der ikke må bores huller i fliser, der er opsat på væggene i lejlighedens badeværelse. Sker dette skal lejer ved fraflytning erstatte de beskadigede fliser med udskiftning af nye. Tilsvarende gælder hvis der er boret huller i andre af lejemålets vægge, hvor huller/mærker skal repareres, så de ikke efterlader synlige spor, og reparation heraf må forventes at omfatte spartling/maling af den pågældende væg, og såfremt dette medfører farveforskel i den pågældende rum omfatter erstatning for reparation, maling af alle væggene.

8.2 Lejemålet er overtaget med en ensartet lys farve i alle rum, og derfor skal lejligheden ved fraflytning også afleveres med tilsvarende ensartet lys maling i alle rum.

9 ØVRIGE VILKÅR:

9.1 Lejer er ved indflytning gjort særlig opmærksom på, at udlejer har A-nøgle system i ejendommen. Ved bortkomst af en eller flere af lejemålets

nøgler skal hele lejlighedens nøglesystem således omkodes, hvilket vil ske for lejers regning.

9.2 *Tobaksrygning og enhver anden form for rygning er ikke tilladt i lejligheden, på altaner eller på trapperne af hensyn til andre lejere, der ikke tåler tobaksrøg.*

9.3 *Det er strengt forbudt at bruge loft til opbevaring – eventuelle effekter vil blive fjernet uden yderligere varsel, for lejers regning.”*

Den 1. juli 2024 blev der afholdt et indflytningssyn med lejernes deltagelse. Lejerne modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Den 13. januar 2025 opsagde lejerne lejemålet.

Den 1. april 2025 indkaldte udlejerne lejerne til fraflytningssyn den 15. april 2025.

Den 15. april 2025 afholdtes fraflytningssynet. Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejerne med deres underskrifter alene bekræftede modtagelsen af fraflytningsrapporten. Tilstede ved fraflytningssynet var [REDACTED] [REDACTED] deltog ikke. Udlejerne sendte efterfølgende et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejerne, som pr. mail til udlejerne den 21. april 2025 bekræftede modtagelsen af rapporten.

Det følger af fraflytningsrapporten, at følgende enheder i køkkenet fik konstateret tilstanden "forsømt": loft, vægge, gulv, træværk, vinduer, gulvvarme, stikkontakter og afbrydere, døre og karme, vask, vandhaner, bordplade, skabe/hylder/skuffer, fliser, kogeplade, ovn, emhætte, køleskab, brandalarm. Der er herudover anført: ”*Malerarbejde: ja Gulvarbejde: ja Rengøring: ja Mangler/Ødelæggelser: revne i grøntsagsskuffen i køleskabet og ridser på lågen Antal plader og rist i ovn: 3 stk*”.

Følgende enheder på badeværelset i stueetage fik konstateret tilstanden "forsømt": loft, vægge, gulv, træværk, vinduer, gulvvarme, stikkontakter og afbrydere, døre og karme, toilet, vask, vandhaner, bordplade, bruseniche/badekar, skabe/hylder/skuffer samt fliser. Det er herudover anført: ”*Malerarbejde: ja Gulvarbejde: nej Rengøring: ja (...)*”.

Følgende enheder i entreen fik konstateret tilstanden "forsømt": loft, vægge, gulv, træværk, vinduer, gulvvarme, stikkontakter og afbrydere, døre og karme, brandalarm. Det er herudover anført: ”*Malerarbejde: ja Gulvarbejde: ja Rengøring: ja Mangler/Ødelæggelser: fuger i klinker er slået af*”.

Følgende enheder i stuen fik konstateret tilstanden "forsømt": loft, vægge, gulv, træværk, vinduer, gulvvarme, stikkontakter og afbrydere, døre og karme, brandalarm. Det er herudover anført: ”*Malerarbejde: ja Gulvarbejde: ja Rengøring: ja (...)*”

Følgende enheder i soveværelset, og to værelser fik konstateret tilstanden "forsømt": loft, vægge, gulv, træværk, vinduer, gulvvarme, stikkontakter og afbrydere,

døre og karme, brandalarm. Det er herudover anført: *"Malerarbejde: ja Gulvarbejde: ja Rengøring: ja (...)"*.

Følgende enheder på badeværelset på 1. sal fik konstateret tilstanden "forsømt": loft, vægge, gulv, træværk, vinduer, gulvvarme, stikkontakter og afbrydere, døre og karme, brandalarm. Det er herudover anført: *"Malerarbejde: ja Gulvarbejde: ja Rengøring: ja Mangler/Ødelæggelser: syreskade på spejl."*

Det er herudover anført, at der vedrørende altan var konstateret lidt alger, og vedr. gangen på 1. sal, var det anført: *"Malerarbejde: ja Gulvarbejde: ja Rengøring: ja (...)"*.

Udlejeren sendte den 11. august 2025 en flytteopgørelse til lejerne, hvoraf fremgår, at lejerne skal betale for følgende istandsættelsesomkostninger:

| | |
|---|---------------------|
| Indbetalt depositum | kr. 28.953,00 |
| Nøgler | kr. 2.999,00 |
| Gebyr retur - lejen var tilmeldt PBS | kr. 441,00 |
| Skyldig husleje | kr. 0,00 |
| Malerarbejde | kr. -14.900,00 |
| Gulvarbejde | kr. -3.062,50 |
| Rengøring | kr. -3.400,00 |
| Odense el og malerarbejde ved indflytning | |
| - hakket hul i gulv | kr. -3.557,98 |
| Flækket skuffe i køleskab | kr. -365,00 |
| I alt | kr. 7.107,52 |

Lejernes repræsentant har ved indbringelsen af sagen, anmodet nævnet om at tage stilling til, om udlejerne har reklameret tilstrækkeligt i flyttesynsrapporten, herunder om angivelsen af "malerarbejde" og "gulvarbejde" anses for at være en tilstrækkelig reklamation. Lejernes repræsentant har desuden anmodet nævnet om at tage stilling til, om der er dokumenteret tilstrækkeligt, så alt i flyttesynsrapporten kan anses for at være "forsømt".

Udlejeren har gjort gældende, at alle beløb i flytteopgørelsen fastholdes, og mener klart at flytterapporten tydeligt viser, hvad der skal udbedres, både ift. flækket skuffe i køleskab, malerarbejde, gulvarbejde samt rengøring.

Udlejeren har oplyst til sagen, at der på flytteopgørelsen er medtaget et beløb på 3.557,98 kr. Beløbet fremkommer ved, at lejerne kontaktede udlejeren kort tid efter de var flyttet ind for at fortælle, at den ene lejers far havde skruet noget i væggen og ramt et ledningsnet i væggen. Udlejer fik opgaven udbedret ved hjælp af elektriker og maler, men denne udgift skulle lejerne selv betale. Da lejerne op-sagde lejligheden allerede i januar, kunne beløbet dermed medtages på deres flytteopgørelse. Udlejer har anmodet huslejenævnet om at se bort fra dette beløb, da beløbet, ikke har noget at gøre med lejernes fraflytning.

BEGRUNDELSE

Huslejenævnet træffer afgørelse om tvister vedrørende lejers fraflytning, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning, jf. lejelovens § 190.

Efter lejelovens § 187, stk. 1, skal lejer aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen med fradrag for almindeligt slid og ælde, og ikke i bedre stand. Vedligeholdelse efter § 111 omfatter nødvendige reparationer og udskiftninger som følge af slid og ælde. Da lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt, omfattede dette bl.a. hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Ved fraflytning kan udlejer kræve udbedring af manglende vedligeholdelse. Det afgørende er, om vedligeholdelsespligten er opfyldt, ikke om der foreligger misligholdelse.

Nævnet skal af egen drift efterprøve, om reglerne for fraflytningsprocessen er overholdt.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 3, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal afholde fraflytningssyn senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med fraflytningen. Lejer skal indkaldes skriftligt med som udgangspunkt mindst 1 uges varsel. Efter stk. 4 skal der ved synet udarbejdes en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejer ved synet eller fremsendes senest 2 uger efter synet. Manglende overholdelse af stk. 3 og 4 medfører bortfald af udlejers krav på istandsættelse, jf. § 187, stk. 5.

Ud fra det oplyste lægges det til grund, at udlejer er omfattet af pligten efter § 187, stk. 3.

Lejerne blev indkaldt til fraflytningssyn den 1. april 2025, og fraflytningssynet blev afholdt den 15. april 2025.

Formanden og lejerrepræsentanten udtaler:

Det følger af lejelovens § 187, stk. 2, at udlejeren ikke kan fremsætte krav i medfør af stk. 1, hvis kravet ikke er gjort gældende rettidigt, og at udgifter til istandsættelse, som ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejerne uvedkommende.

Det følger endvidere af vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, at fraflytningsrapporten bør bibringe lejerne en klar og utvetydig forståelse af, hvilke istandsættelseskrav udlejerne påtænker at gøre gældende, herunder arten af arbejderne, og hvor i det lejede arbejderne skal udføres.

Udlejers reklamlationspligt efter lejelovens § 187, stk. 2, forudsætter herefter, at fraflytningsrapporten på en klar og tydelig måde angiver, hvilke konkrete istandsættelseskrav udlejer gør gældende mod lejerne. Det er ikke tilstrækkeligt, at rapporten alene indeholder en registrering eller vurdering af lejemålets stand, hvis det ikke samtidig fremgår klart, hvilke forhold der kræves udbedret for lejers regning.

I den foreliggende sag fremgår det af fraflytningsrapporten, at en række forhold er angivet med tilstanden "Forsømt". Vi finder imidlertid ikke, at denne beskrivelse i sig selv er tilstrækkelig til at opfylde reklamationskravet efter lejelovens § 187, stk. 2. Rapporten fremstår efter sin opbygning og sit indhold som en konstatering af de enkelte forholds stand, men det fremgår ikke klart og tydeligt, at udlejeren dermed rejser konkrete istandsættelseskrav mod lejerne, eller at de angivne forhold kræves udbedret for lejernes regning.

Lejerne kunne derfor ikke på grundlag af fraflytningsrapporten med tilstrækkelig klarhed udlede, hvilke konkrete arbejder udlejeren ville kræve udført, og hvilke udgifter lejerne ville blive pålagt at betale. Den omstændighed, at et forhold betegnes som "forsømt", kan efter vores vurdering ikke i sig selv sidestilles med en klar reklamation over et bestemt istandsættelseskrav over for lejerne.

Vi finder på den baggrund, at udlejeren ikke har opfyldt reklamationspligten efter lejelovens § 187, stk. 2. Udgifterne til istandsættelse er derfor lejerne uvedkommende, jf. lejelovens § 187, stk. 2.

Vi stemmer herefter for, at lejernes samlede depositum skal tilbagebetales.

Udlejerrepræsentanten udtaler:

Jeg lægger vægt på, at der er afholdt fraflytningssyn sammen med lejerne, hvor udlejer og lejerne har gennemgået lejemålet med henblik på, hvilke arbejder udlejer ville kræve udført for lejers regning. Fraflytningsrapporten skal være tilstrækkelig klar og entydig, men der gælder ikke særlige formkrav til rapportens udformning. Det afgørende er derfor, om lejerne ud fra rapportens opbygning og indhold har fået tilstrækkelig klar besked om, hvilke krav udlejer ønskede at gøre gældende.

Jeg henviser i den forbindelse til Venstre Landsrets dom af 8. april 2025 som optrykt i GD2025.65V, hvor der blev lagt vægt på fraflytningsrapportens opbygning og samlede indhold ved vurderingen af, om lejerne havde fået tilstrækkelig klar besked om udlejers krav

I fraflytningsrapporten af 15. april 2025 er tilstanden "*forsømt*" beskrevet således; "*Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulvene er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.*"

Når rapporten anvender betegnelsen "*forsømt*", og denne betegnelse i rapporten er knyttet til forhold, der udtrykkeligt beskrives som decideret misligholdelse og som forhold, der kræver udbedring, udskiftning eller reparation, finder jeg, at rapporten efter sin opbygning og sit indhold er tilstrækkeligt konkretiseret. Lejerne måtte herved forstå, at de forhold, der var angivet som forsømte, var forhold, som udlejer krævede udbedret som følge af lejers misligholdelse, og at udgifterne her til blev gjort gældende over for lejerne.

Jeg lægger i den forbindelse særlig vægt på, at de pågældende forhold må ses i sammenhæng med de billeder, der er fremlagt i sagen. Billederne understøtter, at der ikke blot er tale om almindeligt slid og ælde, men om konkrete forhold, som efter deres karakter kan henføres til misligholdelse eller manglende vedligeholdelse.

På den baggrund finder jeg, at rapporten opfylder specifikationskravet. Jeg finder derfor, at lejerne hæfter for de krævede istandsættelsesudgifter.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med stemmeflertallet, hvorefter udlejers istandsættelseskrav tilsidesættes og udlejer tilpligtes – senest 6 uger efter modtagelsen af denne afgørelse – at tilbagebetale lejernes samlede depositum, eller differencen mellem det tilbageholdte og det allerede afregnede depositum.

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 lejer 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

Danske Lejere – kontoret i Aarhus
[REDACTED]