

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF  
Jura og Udvalg

Nørregade 36  
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO  
8. april 2024

REF.  
JKB/REBNA

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-402-23  
23-233

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

TELEFONTIDER  
Hverdage 10-12

## Lejemålet Grønløkkevej [REDACTED] 5000 Odense C

Lejeren har den 26. august 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med fraflytning af ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejer er [REDACTED].

Lejeren har indbragt sagen, da hun er uenig i, at udlejer har udført den istandsættelse, som hun er blevet opkrævet for, hvorfor lejeren har gjort gældende, at hun ikke hæfter for disse istandsættelsesarbejder.

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 udlejerens flytteopgørelse af 21. august 2023.

### SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. juni 2016.

Der blev den 1. juni 2016 afholdt et indflytningssyn, hvor lejeren modtog og underskrev et eksemplar af indflytningsrapporten.

I henhold til lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejeren.

Der er i et tillæg til lejekontraktens § 11, særlige vilkår, indgået følgende aftale ved lejemålets stand ved lejerens fraflytning:

*"Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen, jf. lejelovens regler om lejemålets stand ved fraflytning.*

---

*Nødvendige arbejder gennemføres ved udlejerens foranstaltning, efter at lejereren er flyttet og for lejerens regning.”*

Det fremgår af sagen, at lejereren opsagde lejemålet den 17. april 2023. Udlejeren fremsendte den 19. april 2023 en indkaldelse til afholdelse af fraflytningssyn den 30. juni 2023 til lejereren.

Det fremgår videre af sagen, at fraflytningssynet blev afholdt den 3. juli 2023, hvor lejereren deltog og afleverede nøglerne til lejemålet. Lejereren modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten, og underskrev denne 3 gange.

Udlejeren fremsendte den 21. august 2023 den endelige flytteopgørelse til lejereren. I henhold til denne hæfter lejereren for 4.745,94 kr. for de udførte istandsættelsesarbejder.

Lejereren har gjort gældende, at udlejeren har opkrævet lejereren for gulvslibning og rengøring herunder afkalkning af badeværelsets armatur, som ifølge lejereren ikke er udført efter lejerens fraflytning.

Lejereren begrundet dette med, at hun har været på besøg hos de nye lejere, hvorefter lejereren konstateret, at gulvene og armaturet så ud, som hun efterlod det.

I forhold til gulvstandsættelsen har udlejeren gjort gældende, at der er udført letslibning og efterbehandling af gulvet, hvorfor der stadig er synlige mærker i gulvet under lakken.

I forhold til afkalkningen af armaturet har udlejeren gjort gældende, at armaturet i bruseren ikke blev afkalket, inden den nye lejer flyttede ind i lejemålet, men at dette er sket efterfølgende. Udlejeren har fremsendt en skriftlig tilkendegivelse af, at arbejdet er udført fra både rengøringsfirmaet, der udførte afkalkningen, såvel som den nye lejer af lejemålet.

## **BEGRUNDELSE**

Nævnet har indledningsvis kontrolleret, hvorvidt formalia i forbindelse med lejerens ind- og fraflytning er overholdt.

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at ”udlejeren, 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 lejereren ved synet”.

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren og lejereren afholdt et indflytningssyn den 1. juni 2016, hvor lejereren 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 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 19. april 2023 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 30. juni 2023. Det fremgår videre af sagen, at lejeren og udlejeren efter aftale herom afholdt fraflytningssynet den 3. juli 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 lejeren deltog på fraflytningssynet den 3. juli 2023, hvor lejeren ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Nævnet har herefter lagt til grund, at lejeren som udgangspunkt hæfter for istandsættelsesarbejderne, idet der af fraflytningsrapporten fremgår tre underskriftsfelter – ved det ene bekræfter lejeren, at der gives tilladelse til digital kommunikation, og at lejeren har deltaget i flyttesynet, ved det andet bekræfter lejeren at have modtaget en kopi af rapporten på e-mail, og ved det tredje anerkender lejeren den beskrevne vedligeholdelsesstand, og at arbejderne skal gennemføres ifm. fraflytning for lejers regning.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejeren har underskrevet samtlige underskriftsfelter i fraflytningsrapporten, hvormed der er indgået en aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejeren hæfter for.

Huslejenævnet kan alene tilsidesætte en sådan aftale, såfremt aftalen vil være urimelig eller det vil være i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36. Det er nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen efter aftalelovens § 36.

### **BEMÆRKNINGER**

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4 (tidligere lejelovens § 113 a), 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 udlejeren 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 udlejeren 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:**

██████████  
██