

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
24. november 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-223-24

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

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

Lejemålet [REDACTED]

Udlejerens repræsentant har den 20. oktober 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved Digura ApS. Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED].

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejernes repræsentant har fremsat indsigelse mod udlejerens krav om istandsættelse med henvisning manglende udlevering af indflytningsrapport, og at fraflytningsrapporten ikke udfylder specifikationskravet i lejelovens § 187, stk. 2.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejerne hæfter for udlejerens krav i henhold til flytteopgørelsen af 24. august 2024.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 60 m² fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1939.

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 1. december 2021. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet er der brugsret til fællesvaskeri, fælles gårdanlæg, loft-/kælderrum og cykelparkering, jf. lejekontraktens § 1.

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

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

Til lejemålet hører komfur, køleskab, fryser, emhætte, dørkaldeanlæg og antenne.

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

"Lejemålet overtages nymalet ved indflytning og afleveres i samme stand ved fraflytning, maling skal udføres af aut. maler.

Gulve overtages nysleben/nybehandlet og skal afleveres i samme stand som ved indflytning.

Lejer er pligtig til at fraflytte det lejede 14 dage før lejemålets ophør, således at det lejede kan blive istandsat inden den nye lejers indflytning. Den fraflyttede lejer betaler således leje og el i istandsættelsesperioden.

Ved en evt. fraflytning af det lejede, foretages der en ekstraordinær aflæsning af lejlighedens varmemålere. Udgiften hertil vil blive pålagt det efterfølgende varmeregnskab for lejligheden."

Det bemærkes indledningsvist, at lejereren, [REDACTED], frem til 20. april 2024 var eneste lejer af lejemålet. Først på denne dato blev [REDACTED] indskrevet som lejer ved allonge til lejekontrakten.

I forbindelse med lejernes indflytning blev der den 30. november 2021 afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten. Lejeren har med sin underskrift kvitteret for modtagelsen af en kopi af indflytningsrapporten.

Det fremgår af sagen, at lejerne opsagde lejemålet den 25. maj 2024.

Fraflytningssynet blev afholdt den 26. juli 2024 efter aftale mellem parterne. Lejeren, [REDACTED] deltog på synet med fuldmagt fra [REDACTED]. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejeren med sin ene underskrift anerkendte den på synet konstaterede tilstand af lejemålet, og at arbejderne skal gennemføres ifm. fraflytningen for lejers regning, og med sin anden underskrift bekræftede lejeren modtagelsen af en kopi af rapporten.

Udlejeren fremsendte den 24. august 2024 en flytteopgørelse til lejerne.

Heraf fremgår, at udlejerens har opkrævet lejerne 20.900,00 kr. for istandsættelse samt 850,00 kr. for aflæsningsgebyr hos Clorius.

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejernes repræsentant har fremsat indsigelse mod flytteopgørelsen ved brev af 2. oktober 2024.

Lejernes repræsentant har heri gjort gældende, at udlejerens ikke har udleveret en indflytningsrapport, hvormed udlejerens krav om istandsættelse bortfalder.

Udlejerens repræsentant har til sagen forelagt et eksemplar af indflytningsrapporten, hvori lejeren har kvitteret for modtagelsen af en kopi af denne.

Lejernes repræsentant har desuden gjort gældende, at fraflytningsrapporten undlader at specificere de præcise forhold i lejemålet, der begrundet et krav om istandsættelse, og at den dermed ikke indeholder en beskrivelse af lejemålets stand på fraflytningstidspunktet, hvormed udlejerens krav om istandsættelse bortfalder.

Til dette har udlejerens repræsentant ved indbringelsen gjort gældende, at der er anvendt en standardformular fra Ejendomsforeningen Fyn, som udlejerens repræsentant antager overholder kravene.

Lejernes repræsentant har til nærværende sag fastholdt de ovenstående påstande, og har ligeledes gjort gældende som "mere subsidær påstand", at udlejerens ikke har dokumenteret, at istandsættelsesarbejderne har været påkrævet, hvorfor udlejers fremsatte istandsættelseskrav skal nedsættes efter huslejenævnets skønmæssige vurdering.

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 følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejerens, 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 udlejerens og lejeren, [REDACTED], afholdt et indflytningssyn den 30. november 2021, 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 udlejerens er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejerens og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt."

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren og lejerne aftalte at afholde et fraflytningssyn den 26. juli 2024, hvor lejereren, [REDACTED], deltog med fuldmagt fra [REDACTED]

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 lejereren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejereren deltog på fraflytningssynet den 26. juli 2024, hvor lejereren ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

I nærværende sag er det omtvistet, hvorvidt fraflytningsrapportens udformning og opbygning af de rejste krav på en klar og utvetydig måde bibringer lejer en forståelse af, hvad lejer hæfter for ved fraflytningen.

Det følger af vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2021, om ind- og fraflytningssyn m.v., at alt væsentligt, som konstateres på fraflytningssynet, skal registreres i en fraflytningsrapport. Der stilles ikke formkrav til fraflytningsrapporten. Rapporten kan således udarbejdes på den måde, som udlejeren finder mest hensigtsmæssig og bedst egner sig til den pågældende ejendom.

Det følger videre af vejledningen, at rapporten på en klar og utvetydig måde bør bibringe lejereren en forståelse af, hvilke istandsættelseskrav udlejeren påtænker at rejse krav om, herunder arten af arbejder og hvor i det lejede de pågældende arbejder skal udføres.

I nærværende fraflytningsrapport står arbejdstyper i venstre kolonne (f.eks. maling af vægge, inkl. udspartling af huller samt slibning og efterbehandling af gulve). I højre kolonne er angivet de rum, hvori arbejderne skal udføres (f.eks. bad, køkken, entre, stue og soveværelse).

Ovenfor kolonnerne fremgår følgende tekst: "istandsættelse og rengøring, der er omfattet af lejes forpligtelser iht. lejekontrakten markeres med kryds (X)". Udlejeren har ved fraflytningen udfyldt fraflytningsrapporten i overensstemmelse med den beskrevne instruks.

Efter en samlet vurdering af fraflytningsrapportens opbygning og indhold, herunder navnlig overskriften til skemaet vedrørende påkrævet istandsættelse og rengøring sammenholdt med vilkårene, hvori lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning og opbygningen af fraflytningsrapporten beskrives, er det tilstrækkeligt tydeligt for lejer, hvad begrebet (X) er udtryk for og navnlig hvem, der hæfter for omkostningerne forbundet hermed, idet de angivne krav er udtryk for lejerens forpligtelser.

På den baggrund finder nævnet, at fraflytningsrapporten i sin helhed er specificeret med en sådan klarhed som påkrævet i henhold til vejledningen og lovens

forarbejder, at kravene, der stilles for at kunne gøre omkostningerne gældende over for lejer, er opfyldt, jf. også Vestre Landsrets dom af 8. april 2025, der er refereret i U.2025.2848V.

Nævnet har lagt til grund, at lejerne som udgangspunkt hæfter for istandsættelsesarbejderne, idet der af fraflytningsrapporten fremgår to underskriftsfelter – ved det ene bekræfter [REDACTED] ved underskrift at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, og ved det andet bekræfter [REDACTED] ved underskrift, at være enig i, at de mangler/skader, som er noteret og afkrydset i fraflytningsrapporten, udgør lejers istandsættelsesforpligtelse, og at disse skal udføres af udlejerens for lejers regning.

Dermed har [REDACTED], der var befuldmægtiget til at deltage i synet og underskrive rapporten på vegne af [REDACTED] indgået en aftale med udlejerens om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejerne 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.

Nævnet skal endeligt bemærke, at der er overensstemmelse mellem de krav, som udlejerens har rejst i fraflytningsrapporten, og den fremlagte dokumentation, og at istandsættelseskravene og omkostningerne forbundet hermed findes rimelige og sandsynlige henset til den forelagte dokumentation sammenholdt med indholdet af fraflytningsrapporten og parternes oplysninger til sagen.

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:

Digura ApS

A/S JEKA STORMARKED HOLDING. ODENSE.