

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  
19. december 2025

REF.  
JKBREBNA

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-248-24

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

## Lejemålet

Lejeren har den 26. november 2024 indbragt en sag om vedligeholdelse og kompensation samt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED] (tidligere [REDACTED] jf. CVR-registeret).

Udlejeren har under sagens forløb været repræsenteret af [REDACTED] som udt-rådte som følge af konkurs. Udlejeren har herefter været repræsenteret ved [REDACTED], som er udtrådt af sagen, da de ikke længere administrerer ejendommen.

Lejeren har indbragt sagen om afregning af depositum, idet lejeren er uenig i udlejerens krav om istandsættelse og tilbageholdelse af for meget indbetalt leje.

Lejeren har indbragt sagen om vedligeholdelse, da lejeren er utilfreds med, at ventilationsfiltrene var beskidte og i stykker i mindst 1,5 år, før det blev ordnet, og at der ikke blev udført opfølgende kontroller herom. Som følge heraf har lejeren ligeledes bedt om kompensation.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

## AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren ikke hæfter for nogen af udlejerens krav om istandsættelse på i alt 18.000,25 kr.

Nævnet har i medfør af lov om boligforhold § 83, stk. 1, vedtaget at afvise at træffe en afgørelse vedrørende vedligeholdelsesmangler og kompensation.

Hvis der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger, fra udlejer har modtaget nævnets afgørelse.

---

## SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 88 m<sup>2</sup> fordelt på 3 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1933.

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 1. februar 2022. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet er der brugsret til fælleshave, jf. kontraktens § 1.

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

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejerens, jf. kontraktens § 8. Herudover påhviler der en udvidet vedligeholdelsespligt aftalt i lejekontraktens § 11.

Til lejemålet hører køleskab, fryser, opvaskemaskine, emhætte, kogeplade, ovn og vaske-tørremaskine.

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

*"Det lejede overtages nymalet. Det lejede skal ved ophør afleveres i samme stand, som ved indflytning. Standen vil blive konstateret ved et indflytningssyn. Alle nødvendige arbejder udføres ved udlejerens foranstaltning, for lejers regning, efter lejerens er fraflyttet",*

*"Fraflytter lejer i en igangværende varme og vandregnskabsperiode, er lejer pligtig til at betale aflæsnings-/flyttegebyr til forbrugsselskabet",*

*"Lejer har den fuldstændige indvendige vedligeholdelsespligt og er ansvarlig for skader forårsaget af lejers misligholdelse forsætligt eller uforsætligt, men ikke almindeligt vedligehold eller udskiftning som følges af slid pga. alder. Lejer holder gulve i lejligheden vedligeholdt".*

I forbindelse med lejerens indflytning, blev der den 1. februar 2022 afholdt et indflytningssyn uden lejerens deltagelse.

Udlejerens har henvist til indflytningsrapportens felter om dokumentation for aflevering og bekræftelse af modtagelse som dokumentation for, at lejerens modtog en kopi af rapporten samme dag, som synet blev afholdt.

Lejerens fremsendte den 7. februar 2022 en fejl- og mangelliste til udlejerens.

Det fremgår af sagen, at lejerens opsagde lejemålet den 30. juli 2024.

Udlejeren indkaldte den 7. oktober 2024 lejerens til afholdelse af fraflytningssyn den 11. oktober 2024.

Fraflytningssynet blev afholdt den 11. oktober 2024. Som følge af, at lejerens ikke deltog på synet, fremsendte udlejeren samme dag et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport til lejerens.

Udlejeren har henvist til fraflytningsrapportens felter om dokumentation for aflevering og bekræftelse af modtagelse som dokumentation for, at lejerens modtog en kopi af rapporten samme dag, som synet blev afholdt.

Lejerens har ved indbringelsen af 26. november 2024 beskrevet, at nævnet skal tage stilling til, at udlejeren har tilbageholdt lejers depositum uden at fremsende en endelig opgørelse.

Udlejers repræsentant oplyste den 28. november 2024, at flytteopgørelsen end ikke var udarbejdet, da lejerens var fraflyttet lejemålet måneden før, men at de ville bestræbe sig på at sende flytteopgørelsen snarest.

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejers repræsentant fremsendte en flytteopgørelse til lejerens den 28. november 2024.

Flytteopgørelsen oplister følgende istandsættelsesomkostninger, som lejerens hæfter for:

***Tilgodehavende***

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <i>Depositum</i> | <i>-29.549,88 kr.</i> |
| <i>I alt</i>     | <i>-29.549,88 kr.</i> |

***Udgifter***

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Maling</i>                                 | <i>12.200,25 kr.</i>       |
| <i>Gulvslibning</i>                           | <i>5.800,00 kr.</i>        |
| <i>Tilbagehold til endelig varmemeforbrug</i> | <i>1.000 kr.</i>           |
| <i>Tilbagehold til endelig vandforbrug</i>    | <i>1.000 kr.</i>           |
| <i>I alt</i>                                  | <i>20.000,25 kr.</i>       |
| <b><i>I alt til udbetaling</i></b>            | <b><i>9.549,63 kr.</i></b> |

Lejerens har oplyst til sagen, at kravet om maling af vægge anerkendes af lejer, mens lejerens ikke mener, at hun hæfter for gulvet, da lejerens regelmæssigt har vedligeholdt disse ved at vaske og oliere dem en gang om måneden.

Udlejers repræsentant har oplyst til sagen, at lejemålet ifølge indflytningsrapporten var nymalet ved indflytning, og derfor skal afleveres i samme stand ved fraflytning. Udlejers repræsentant har dog oplyst til sagen, at de kan tilbyde at reducere regningen for gulvslibningen med 50%.

Lejeren fastholder, at gulvets stand er som følge af almindeligt slid og ælde, og nægter at betale for istandsættelsen af gulvene.

Lejeren har ved indbringelsen ligeledes problematiseret, at hun løbende under lejeforholdet har efterspurgt undersøgelse af luft-/ventilationsfilteret, som var beskidt og ødelagt i mindst 1,5 år, før udlejeren en enkelt gang foretog en undersøgelse heraf. Dette har lejeren angivet som en vedligeholdelsesmangel, som hun ønsker, at nævnet skal tage stilling til.

Lejeren har ligeledes angivet, at nævnet skal tage stilling til kompensation. Det forudsættes, at kompensationen ønskes som følge af ovennævnte problemer med ventilationsfilteret.

Udlejerens repræsentant har oplyst til sagen, de løbende har været i dialog med lejeren omkring udskiftning af filtre, og at de endda har sendt en tekniker til at skifte filteret. Herefter har de ikke modtaget yderligere henvendelser fra lejer, hvorfor de ikke har forståelse for den indbragte påstand

## **BEGRUNDELSE**

### *Vedrørende afregning af depositum*

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 § 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. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt."

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 5, at ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren den 7. oktober 2024 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 10. oktober 2024.

Allerede fordi udlejeren ikke har overholdt sin pligt til at indkalde lejeren til afholdelse af fraflytningssyn med mindst 1 uges varsel, og da udlejeren ikke på tilstrækkeligt vis har godtgjort, at lejeren ved udtrykkelig aftale har givet afkald på at blive indkaldt til fraflytningssyn med mindst 1 uges varsel, bortfalder udlejerens krav om istandsættelse over for lejeren, jf. herved også Vestre Landsrets dom af 3. oktober 2022, der er refereret i U.2023.293.

### *Vedrørende vedligeholdelsesmangler*

Det følger af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, at nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnede til behandling ved nævnet.

---

Dette betyder, at huslejenævnet i forbindelse med en sags indbringelse skal vurdere, om nævnet har kompetence til at behandle den i sagen omhandlede klage, og om klagen egner sig til at blive behandlet af nævnet.

Nævnets kompetence til at træffe afgørelse i sagen om vedligeholdelsesmangler følger af lejelovens § 114, hvorefter Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af henholdsvis lejerens og udlejerens pligt til renholdelse og vedligeholdelse, jf. § 112.

Det følger af lejelovens § 114, stk. 2, at Huslejenævnet på lejerens begæring kan pålægge udlejerens at lade bestemte arbejder udføre, og kan fastsætte nærmere retningslinjer herom.

Nævnet har herefter lagt til grund, at lejerens er fraflyttet lejemålet, hvormed lejerens ikke længere har adgang til lejemålet. Som følge heraf har lejerens ikke en retlig interesse i en afgørelse om et eventuelt pålæg om udbedring af mulige vedligeholdelsesmangler.

Derfor har nævnet vedtaget at afvise at træffe afgørelse i sagen.

#### *Vedrørende kompensation*

Det følger af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, at nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Dette betyder, at huslejenævnet i forbindelse med en sags indbringelse skal vurdere, om nævnet har kompetence til at behandle den i sagen omhandlede klage, og om klagen egner sig til at blive behandlet af nævnet.

Da nævnet ikke i lejelovgivningen er tillagt kompetence til at træffe afgørelse om kompensation, har nævnet vedtaget at afvise at træffe en afgørelse i sagen.

### **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 udlejerens 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 desuden, at i sager, hvor lejerens får helt eller delvis medhold, skal udlejerens 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**

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 Kjølbø Brems.

**Sendt til:**

