



o

Dato: 29. april 2026

Sagsnr.: [REDACTED] – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: [REDACTED], 5500 Middelfart.

Lejer: [REDACTED]

Udlejer: [REDACTED]

Udlejerrepræsentant: [REDACTED]

Fraflytningstvist – lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning

Den tidligere lejer har den 6. december 2025 har indbragt en tvist om lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning for huslejenævnet.

Huslejenævnet har kompetence til at behandle tvisten i medfør af lejelovens § 190.

Huslejenævnet har lagt til grund, at udlejer forestår udlejning af mere end et boliglejemål.

Huslejenævnet har truffet følgende

AFGØRELSE:

I medfør af lejelovens § 187 stk. 1, 2. pkt. har nævnet vedtaget:

- at lejer hæfter for den fulde malerregning på kr. **19.150,49**.
- at lejer hæfter for den fulde udgift til "andel gulvbehandling". På kr. **2.525,00**
- at lejer hæfter for udgiften til rengøring kr. **1.843,75**
- at udlejers krav på udskiftning af døre skønsmæssigt nedsættes fra kr. **4.635,13** med kr. **1.500,-** til kr. **3.135,13**

Udlejer skal tilbagebetale restdepositum kr. 1.500,- til lejer inden 1. juni 2026. Beløbet forrentes, jf. renteloven.

Manglende tilbagebetaling inden den angivne frist kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Lejemålet er påbegyndt den 1. december 2017. Lejemålet var nyopført ved indflytningen. Det lejede består af 4 værelser på i alt 100 m².

Der er afholdt indflytningssyn den 24. november 2027. Lejer har kvitteret for modtagelse af synsrapport uden bemærkninger.

Nævnet har lagt til grund, at lejer i lejeperioden har oplevet problemer med revnedannelser i lejemålet, ligesom der i forbindelse med udskiftning af temperaturfølere blev efterladt huller i væggen. Udlejer har i lejeperioden udbedret revnedannelser i lejemålet, men ved fraflytningen var der fortsat skader, som udlejer skal udbedre. Lejer har oplyst, at hun i lejeperioden ad flere gange har haft besvær med, at udlejers håndværkere skulle udbedre skaderne i et sådant omfang, at hun til sidst frasagde sig udbedring af skaderne i lejeperioden.

Lejemålet blev opsagt den 5. september 2025. Den 5. september 2025 indkaldtes lejer til syn den 3. november 2025 med henblik på genudlejning pr. 15. november 2025.

Parterne deltog i synsforretningen. Lejer ønskede ikke at underskrive synsrapporten, men har på særskilt dokument kvitteret for modtagelse af rapporten.

I synsrapporten reklameres i forhold til:

- Malerarbejde i alle rum
- Gulvarbejde
 - Rens af gulvtæppe i værelse 1, 2 og 3
 - Andel af laminat/vinyl i køkken/stue
- Håndværkerrengøring i alle rum
- Rengøring af emhætte + afkalkning i bad
- Udskiftning af døre i køkken/stue, værelse 2, værelse 3 og bad. (i alt 4 døre)

Af synsrapporten fremgår desuden, at flere revner i lejemålet ordnes på ejers regning.

Der er fremlagt en række fotos fra synsforretningen.

I fraflytningsrapporten opkræver udlejer følgende istandsættelsesudgifter:

- Malerarbejde kr. 19.150,49 jf. faktura fra Odense Renovering A/S
- Andel gulvbehandling kr. 2.525,00 jf. overslag på rensning af tæpper i 3 værelser fra Odense renovering A/S
- Rengøring kr. 1.843,75 jf. faktura fra Odense Renovering A/S
- Udskiftning af 4 døre kr. 4.635,13 jf. faktura fra Odense Renovering A/S

Samlet opkræves istandsættelsesudgifter på kr. 28.154,37 hos lejer.

Det følger af lejelovens § 187 stk.1 2, pkt., at lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse som skyldes slid og ælde og som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt og forhold som det påhviler udlejeren at udbedre.

Ad malerregning:

I forhold til malerregningen gør lejer gældende, at der skal ske reduktion af lejers udgift til malerarbejde med den begrundelse, at det er udlejer, der skal udbedre skader i form af revner/huller.

På baggrund af sagens dokumenter, herunder de fremlagte fotos har huslejenævnet vedtaget at lejer hæfter for den fulde malerregning på kr. 19.150,49.

Udlejer har selv afholdt udgiften til selve reparationen af revner/huller og nævnet finder ikke grundlag for at reducere lejers udgift til malerarbejde, uanset at udlejer formentlig skulle have afholdt udgift til efterreparation i form af maling, hvis skaderne var blevet udbedret i lejeperioden.

Ad regning for gulvbehandling:

Lejer stiller spørgsmål ved, om udlejer uden hjemmel har opkrævet udgift til rens af tæpper, henset til at tæpperne ikke er blevet rensede, men erstattet af anden gulvbelægning.

Der udover stilles spørgsmål ved, om posten reelt vedrører andel laminat/gulvbelægning i køkken. Nævnet har lagt til grund, at udlejer tidligere i andre lejeforhold har opkrævet en forholdsmæssig andel af udgift til udskiftning af laminat/gulvbelægning ved lejeres fraflytning

som en form for "opsparing" til udskiftning af gulvet og at andre lejere har fået det opkrævede beløb retur, da udlejer har erkendt ikke at kunne kræve beløbet.

På baggrund af sagens dokumenter, herunder det fremlagte tilbud på rens af gulvtæpper har nævnet lagt til grund, at den opkrævede udgift vedrører en beregnet udgift på rens af tæpperne og således ikke en "opsparing" til fremtidig udskiftning af gulvet.

På baggrund af de fremlagte billeder har nævnet lagt til grund, at udlejer havde krav på at tæpperne blev rensede ved fraflytning. Det forhold at udlejer udfører ny gulvbelægning og derved overflødig gør rensning af tæpperne medfører ikke, at det er uberettiget, at udlejer har krav på betaling for den udgift, som lejer ville skulle have erlagt.

Nævnet har fundet at det fremlagte tilbud dokumenterer kravets størrelse og har således fundet at lejer hæfter for den fulde udgift til "andel gulvbehandling". På kr. 2.525,00

Ad regning for rengøring:

Nævnet har lagt til grund, at udlejer har reklameret korrekt i forhold til såvel håndværkerrensning og rengøring af emhætte og vask i bad.

Det bemærkes særligt, at udlejer har krav på håndværkerrensning, selvom der ikke er foretaget gulvslibning.

Nævnet har ikke fundet, at det rejste krav er urimeligt stort og herefter vedtaget at lejer hæfter for udgiften til rengøring kr. 1.843,75

Ad regning for udskiftning af 4 døre:

På baggrund af sagens dokumenter, herunder den fremlagte fotodokumentation har nævnet fundet, at der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation for behov for udskiftning af to af dørene.

Nævnet har herefter skønsomt nedsat udlejers krav for udskiftning af døre fra kr. 4.635,13 med kr. 1.500, - til kr. 3.135,13

BEMÆRKNING:

Det følger af lov om boligforhold § 22 stk. 1, at huslejenævnene til brug for sager om frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme, indberetter til Grundejernes Investeringsfond, når de bliver gjort opmærksomme på endelige afgørelser, som en udlejer ikke har efterlevet.

KLAGEVEJLEDNING:

Inden for en frist på 4 uger efter at afgørelsen er meddelt parterne, kan nævnets afgørelse indbringes for Boligretten.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning som oprettes på www.minretssag.dk

Vejledning til indbringelse af stævning findes ved at tilgå følgende link: [Danmarks Domstole - Videoer og vejledninger](#)

På nævnets vegne

Anne Hammershøj Beck
Formand