Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

[redacted]

ODENSE KOMMUNE

By- og Kulturforvaltningen

Nævnssekretariatet
Jura BKF

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
12. oktober 2026

REF.
RIGFA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-239-25

Telefontid
Tirsdag og Torsdag
Klokken 10 - 12

Lejemålet [redacted] 5000 Odense C

Lejeren har den 8. oktober 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [redacted]. Udlejeren er [redacted] og er repræsenteret af [redacted]

Lejeren har indbragt sagen, idet lejeren er uenig med udlejerens krav om istandsættelse.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4), vedtaget, at lejeren ikke hæfter for udlejers krav.

Afgørelsen herom er truffet af nævnets flertal, idet udlejerrepræsentanten har afgivet dissens.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 58 m2 fordelt på 2 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 1937.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 13. oktober 2023. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 10. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

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

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejeren 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 påhvilede lejeren, jf. kontraktens § 8. Til lejemålet hører komfur, køle-fryseskab og emhætte.

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

> *"5.1. Ved indflytning er lejemålet overtaget nyistandsat og dermed uden skader eller mangler (se § 10).*
> *Lejemålet udlejes uden pærer, i faste installationer, køle/fryseskab, emhætte mv.(evt. eksisterende pærer er efterladt af tidligere lejere)*
>
> *5.2.Såfremt lejeren måtte være uenig i beskrivelsen af lejemålet, som beskrevet ovenfor, skal eventuelle konstaterede mangler i forhold hertil meddeles til udlejeren efter LL § 14, senest 2 uger efter lejemålets begyndelse.*
> *Ellers mistes retten til at påberåbe sig sådanne mangler efterfølgende.*
>
> *5.3. Ved lejemålets ophør skal lejligheden og hertil hørende depotrum m.v. afleveres i samme stand, det vil sige ryddet, rengjort og med nypudsede vinduer, og uden skader eller mangler.*
>
> *6.1 Lejeren har den indvendige vedligeholdelse, herunder bl.a. maling og tapetsering, låse og nøgler, samt korrekt behandling af gulve. Lejer skal forny 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 og dørtrin skal vedligeholdes så ofte det er påkrævet og således, at de altid fremtræder vel vedligeholdt og ensartede i farve.*
>
> *6.2 Lejer har pligt til at rengøre og vedligeholde altanen.*
>
> *8.2 Rengøring ved lejemålets ophør:*
> *Rengøringen omfatter særligt følgende:*
> *a) Køkkenbordplader og andre overflader af kunstprodukter, herunder vinylgulve m.v., afleveres i hel og rengjort stand.*
> *b) Alle hårde hvidevarer rengøres grundigt ind- og udvendigt og afleveres i velvedligeholdte og funktionelle stand, således 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-angrebne riste og lign. udskiftes.
d) Afkalkning af vandhaner, blandingsbatterier, fliser og brusekabine og andre flader, udsat for vandstænk
e) Lejlighedens vinduer pudses og vinduesfalsene rengøres.
f) Vaskekumme, køkkenvask og wc-kumme skal rengøres jævnligt, herunder af renses for kalk.
g) Rengøring og aftørring bag køle/fryseskab og komfur

9 SKADER
Det præciseres, at der ikke må bores huller i fliser, der er opsat i lejligheden. Sker dette skal lejer ved fraflytning erstatte de beskadigede fliser med udskift ning af nye.
Tilsvarende gælder hvis der er boret huller i vægge, hvor huller og andre mær ker skal repareres, så de ikke efterlader synlige spor, og reparation heraf må forventes at omfatte maling af den pågældende væg, og såfremt dette medfører farveforskel i det pågældende rum omfatter erstatning for reparation, maling af alle væggene.
Lejemålet er overtaget med ensartet lys farve i alle rum, og skal derfor ved fraf lytning også afleveres med tilsvarende ensartet lys maling i alle rum.

10.1. Tobaksrygning og enhver anden form for rygning er ikke tilladt i lejligheden eller på ejendommens fællesarealer, herunder trapper, kælder og loft, af hensyn til andre lejere, der ikke tåler tobaksrøg."

I forbindelse med lejerens indflytning den 13. oktober 2023, blev der den 13. oktober 2023 afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Det fremgår af sagen, at lejeren opsagde lejemålet den 28. maj 2025 pr. mail, og at udlejeren den 30. juli 2025 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 18. august 2025.

Fraflytningssynet blev afholdt den 18.august 2025, og lejeren deltog på synet. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejeren med sin underskrift har erklæret sig enig i den vedligeholdelsesstand for lejligheden, der fremgår af skemaerne og de ovenfor anførte særlige bemærkninger. Lejer bekræfter samtidig at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten.

Udlejeren sendte den 23. september 2025 en flytteopgørelse til lejeren, hvoraf fremgår, at lejeren skal betale for følgende istandsættelsesomkostninger:

Malerarbejde	kr. 13.830,00
Gulvarbejde	kr. 6.250,00
Rengøring	kr. 2.975,00

Lejeren har ved sagens indbringelse gjort gældende, at lejemålet blev afleveret i fin stand og uden skader eller misligholdelse. Lejeren mener derfor ikke, at flytteopgørelsen matcher fraflytningsrapporten, og kan dermed ikke godkende udgifterne.

Lejeren har tilkendegivet, at slibning af gulvet var nødvendigt, men at gulvet ikke var i pæn stand ved indflytningen.

Endelig har lejeren problematiseret, at hun ikke har fået tilbagebetalt det ved indflytningen betalte depositum for nøgler på 2.999,00 kr.

Udlejeren har til sagen sendt dokumentation for, at gulvene var istandsatte ved indflytningen. Udlejeren har desuden anerkendt, at udlejeren ved en fejl ikke havde medtaget depositummet vedrørende nøgler i flytteopgørelsen. Udlejeren har på baggrund heraf sendt en revideret flytteopgørelse til lejeren. Udlejeren har oplyst, at det opkrævede flyttegebyr er slettet på den reviderede flytteopgørelse.

Lejeren har herefter gjort gældende, at udlejerens billeder generelt henføres til rengøring og ikke til maling eller gulvslibning, og at det langt fra er dokumenteret alle de flader, der iht fraflytningsrapporten skal males.

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.

Lejeren blev indkaldt til fraflytningssyn den 30. juli 2025, og fraflytningssynet blev afholdt den 18. august 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 lejeren 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 lejeren 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.

Udlejerens reklamationspligt efter lejelovens § 187, stk. 2, forudsætter herefter, at fraflytningsrapporten på en klar og tydelig måde angiver, hvilke konkrete istandsættelseskrav udlejeren gør gældende mod lejeren. 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 lejerens regning.

I den foreliggende fraflytningsrapport er de enkelte arbejder angivet i venstre kolonne (f.eks. ”loft, males”), mens de berørte rum er angivet i den øverste række (f.eks. køkken, entré, stue og værelse). Markeringen ”X” anvendes herefter til at angive, i hvilke rum de pågældende arbejder skal udføres.

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. Det fremgår derimod ikke klart og utvetydigt, at udlejeren ved markeringerne gør konkrete istandsættelseskrav gældende over for lejeren, eller at de anførte forhold kræves udbedret for lejerens regning.

Tilsvarende fremgår det af teksten over underskriftsfeltet alene, at lejeren med sin underskrift erklærer sig enig i lejemålets vedligeholdelsesmæssige stand. Det

fremgår derimod ikke, at de registrerede forhold skal udbedres for lejerens regning.

Lejeren kunne derfor ikke på baggrund af fraflytningsrapporten med den fornødne klarhed udlede, hvilke konkrete arbejder udlejeren agtede at kræve udført, eller hvilke udgifter lejeren ville blive pålagt at afholde. Den omstændighed, at et forhold er markeret med et "X", kan efter vores vurdering ikke i sig selv sidestilles med en klar og utvetydig reklamation vedrørende et konkret istandsættelseskrav over for lejeren.

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

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

Udlejerrepræsentanten udtaler:
Jeg lægger vægt på, at der er afholdt fraflytningssyn sammen med lejeren, hvor udlejer og lejeren 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 lejeren på baggrund af 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.

Efter rapportens opbygning er markeringen "X" knyttet til forhold, der kræver udbedring, reparation eller udskiftning. På baggrund af en samlet vurdering af rapportens opbygning og indhold, sammenholdt med lejekontraktens bestemmelser om lejers vedligeholdelses- og istandsættelsespligt ved fraflytning, finder jeg, at det er tilstrækkeligt tydeligt for lejeren, hvad markeringen "X" angiver, og at de registrerede forhold kræves udbedret for lejers regning.

Jeg finder derfor, at lejeren på baggrund af rapporten med den fornødne klarhed har kunnet forstå, hvilke arbejder udlejeren ønskede udført, og at udgifterne hertil blev gjort gældende over for lejeren.

På den baggrund finder jeg, at fraflytningsrapporten efter sin opbygning og sit indhold er tilstrækkeligt konkretiseret og dermed opfylder kravet til specifikation af udlejers istandsættelseskrav.

Jeg lægger i den forbindelse også vægt på, at de pågældende forhold må ses i sammenhæng med de billeder, der blev taget under fraflytningssynet og 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.

Hvad angår kravet vedrørende malerarbejde finder jeg dog, at den fremlagte dokumentation ikke i fuldt omfang understøtter det opkrævede beløb. Jeg finder derfor, at kravet vedrørende malerarbejde skønsmæssigt bør nedsættes til 4.000 kr.

På denne baggrund finder jeg, at fraflytningsrapporten opfylder kravet til specifikation og reklamation efter lejelovens § 187, stk. 2, og at lejerne som udgangspunkt hæfter for de dokumenterede istandsættelsesudgifter med de ovenfor anførte korrektioner.

***

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 (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 frakendt 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

[redacted]