

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C



By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
12. september 2025

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-86-25
25-235

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet Læssøgade [REDACTED] 5000 Odense C

Lejeren har den 12. juni 2025 indbragt en sag om lejerens betaling af leje i opsigelsesperioden.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED] og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn.

Lejeren har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at han ikke vil betale for leje m.v. for august 2025, da han ikke mener, at udlejeren har bestræbt sig på at genudleje lejemålet.

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, vedtaget at afvise at træffe en afgørelse i sagen.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 15. marts 2025. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 10. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Lejeren har kort efter, dvs. den 26. maj 2025 opsagt lejemålet, og oplyste samtidig over for udlejeren, at lejeren ønskede genudlejning pr. 1. august 2025.

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren straks iværksatte genudlejning af lejemålet, idet udlejeren den 27. maj 2025 annoncerede lejemålet på boligportal.dk, lejebolig.dk, bolighub.dk og akutbolig.dk samt på udlejers egen hjemmeside.

Udlejeren indgik herefter aftale med en ny lejer, men da denne lejer havde 3 måneders opsigelsesvarsel, og dermed først var frigivet fra sin bolig pr. 31. august 2025, kunne de nye lejer først overtage lejemålet pr. 1. september 2025.

Lejeren har til sagen oplyst, at lejeren har været i dialog med den nye lejer, som gerne ville flytte ind den 1. august 2025, men at udlejeren ikke havde tid til at foretage syn.

Udlejerens repræsentant har gjort gældende, at som følge af at udlejeren allerede den 3. juni 2025 indgik lejeaftale med den nye lejer, havde udlejeren indrettet sig herefter, dvs. både i forhold til ind- og fraflytningssyn og evt. rekvirering af håndværkere, og at aftaler mellem fraflyttende lejer og ny lejer ikke skal komme udlejeren til skade. I den forbindelse har udlejerens repræsentant henvist til, at udlejerens bestræbelser på at genudleje lejemålet ikke skal være uforeneligt med udlejerens varetægelse af egne interesser.

BEGRUNDELSE

Indledningsvist har nævnet lagt til grund, at sagen omhandler, hvorvidt lejeren skal betale for husleje mv. i opsigelsesperioden, jf. lejelovens § 175.

I henhold til § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, træffer huslejenævnet afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. Dette betyder, at nævnet i forbindelse med en sags indbringelse skal vurdere, om sagen egner sig til at blive behandlet af nævnet, herunder om der foreligger en konkret tvist, som nævnet kan tage stilling til.

Nævnet har herefter lagt til grund, at tvisten alene omhandler, hvorvidt lejeren skal betale for husleje mv. i opsigelsesperioden. Eftersom udlejeren på det foreliggende grundlag ikke har foretaget en modregning i lejerens depositum, er der dermed ingen tvist, som nævnet kan træffe en afgørelse i, og nævnet er derfor nødsaget til at afvise at træffe en afgørelse i 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 sagerne 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:

