

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF  
Jura BKF

Nørregade 36  
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail  
HLN.BKF@odense.dk

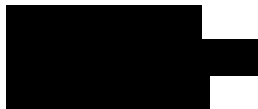
DATO  
27. august 2024

REF.  
JKB/REBNA

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-31-24

ÅBNINGSTIDER  
mandag-torsdag 8.00-15.00  
fredag 8.00-14.00  
lørdag-søndag lukket

TELEFONTIDER  
Hverdage 10-12



### Lejemålet Dianavænget [REDACTED] 5250 Odense SV

Lejeren har den 11. februar 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

Lejeren har indbragt sagen med henvisning til, at udlejeren ikke har tilbagebetalt lejerens depositum, og i øvrigt ikke responderer på lejerens henvendelser.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum på 12.000,00 kr.

Tilbagebetaling skal ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget nævnets afgørelse.

Nævnet har endvidere i medfør af § 82, stk. 2, i lov om boligforhold, vedtaget at pålægge udlejeren at betale et tillægsgebyr på 6.827,00 kr. til huslejenævnet.

### SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til lejekontraktens § 1, er det lejede et værelse på 16 m<sup>2</sup>.  
Det fremgår af sagens oplysninger, at der er tale om et fremleje forhold.

Lejekontrakten er indgået på en engelsk oversættelse af Typeformular A, 10. udgave, som ikke er en autoriseret standardblanket.

Ifølge lejekontraktens § 2, begyndte leje forholdet den 29. april 2023.

Lejeren indbetalte i forbindelse med sin indflytning et depositum på 12.000,00 kr., jf. lejekontraktens § 4, svarende til 3 måneders leje.

Det er i lejekontraktens § 8, aftalt, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer.

---

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerens opsagde lejemålet den 23. juni 2023. Af lejerens opsigelse fremgår det, at lejerens ville fraflytte lejemålet den 28. oktober 2023.

Lejerens har oplyst til sagen, at udlejerens ikke har afholdt et fraflytningssyn eller på anden måde har rejst krav om istandsættelse over for lejerens efter lejerens fraflytning.

Udlejerens har oplyst til sagen, at hun ikke var til stede, da lejerens flyttede ud, og at hun havde bedt lejerens vente, mens udlejerens var på arbejde.

Til dette har lejerens svaret, at hun ventede en time på udlejerens, hvorefter hun besluttede sig for at forlade mødet.

For så vidt angår tvisten om tilbagebetaling af lejerens depositum har udlejerens oplyst, at der er sket tilbagebetaling til lejerens, hvorimod lejerens har oplyst, at depositummet ikke er tilbagebetalt til lejerens.

Udlejerens har desuden oplyst, at hun ikke er bekendt med, at lejerens har forsøgt at rette henvendelse til hende, idet hun ikke har modtaget beskederne. Lejerens har til sagen fremsendt dokumentation for henvendelserne.

Nævnet har ved brev af 5. marts 2024 bedt udlejerens dokumentere, at der er fremsat krav om istandsættelse over for lejerens i henhold til den i lejelovens § 187, stk. 2, angivne frist, hvilket udlejerens ikke har imødekommet.

Nævnet har ved brev af 25. marts 2023 anmodet udlejerens om at fremsende en eventuel ind- og fraflytningsrapport, at dokumentere at der er rejst krav om istandsættelse inden 14 dage efter lejerens fraflytning samt dokumentation for, at udlejerens har tilbagebetalt depositummet til lejerens som tidligere påstået, hvilket udlejerens ikke har imødekommet.

Nævnet har ved brev af 10. april 2024 bedt udlejerens dokumentere overførslen af depositummet til lejerens ved kontoudskrift eller lignende, hvilket udlejerens ikke har imødekommet.

Udlejerens har dog fastholdt, at depositummet er returneret til lejerens.

## **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.

Nævnet har indledningsvist bemærket, at lejekontrakten er indgået på en oversat version af Typeformular A, 10. udgave.

Det følger af lejelovens § 14, at ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autori-

---

seret ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af indenrigs- og boligministeren.

Det fremgår af bekendtgørelse 2022-08-30 nr. 1214 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, at den autoriserede standardblanket er Typeformular A, 10. udgave, men at den engelske oversættelse ikke er autoriseret.

Lejekontraktens § 8, om vedligeholdelse i lejeperioden er en bestemmelse, som anses for at pålægge lejerens større forpligtelser, end det følger af lejeloven. Det følger af lejelovens § 14, stk. 3, at bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser end angivet i loven, er ugyldige, såfremt der anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, hvorefter den indvendige vedligeholdelse i medfør heraf påhviler udlejerens, jf. lejelovens almindelige bestemmelser.

Dette betyder, at pligten til istandsættelse i forbindelse med fraflytning derfor påhviler udlejerens, medmindre der foreligger misligholdelse, eller der er indgået særskilt aftale herom i lejekontraktens § 11, særlige vilkår.

Nævnet har herefter påset, om udlejerens i overensstemmelse med lejelovens regler herom har rejst krav om istandsættelse over for lejerens, som kan berettigg udlejerens tilbageholdelse af lejerens depositum til istandsættelse af lejemålet.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 1, at lejerens 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 lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejerens overtog det lejede.

I henhold til lejelovens § 187, stk. 2, kan udlejerens ikke gøre krav i medfør af stk. 1, gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet eller fra fraflytningdagen.

Nævnet har ved breve af 5. marts 2024 og 25. marts 2024 bedt udlejerens om at dokumentere, at udlejerens har fremsat krav om istandsættelse over for lejerens ved lejerens fraflytning inden for den i lejelovens § 187, stk. 2, angivne frist, hvilket udlejerens ikke har imødekommet.

Det følger herefter af § 86, stk. 2, i lov om boligforhold, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge den nes fremstilling til grund for afgørelsen.

Nævnet har derfor lagt til grund, at udlejerens ikke har fremsat krav om istandsættelse over for lejerens i overensstemmelse med lejelovens § 187, stk. 2, hvormed udlejerens ikke kan gøre krav om istandsættelse gældende over for lejerens. Som følge heraf har lejerens krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

---

### ***Tillægsgebyr***

Nævnet har lagt til grund, at det fremgår af lov om boligforhold § 82, stk. 2, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til huslejenævnet, hvis lejer får fuldt medhold i nævnet.

Lejeren har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at lejer skal have sit fulde depositum tilbage, og at der ikke er fremsat krav om istandsættelse over for lejer. Nævnet har i nærværende afgørelse vedtaget at give lejer fuldt medhold i dette

Nævnet har på baggrund heraf vedtaget at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.827,00 kr., idet lejer har fået fuldt ud medhold. Der vil blive fremsendt en særskilt opkrævning fra Økonomi, By- og Kulturforvaltningen, Odense Kommune, hvoraf betalingsfrist m.v. fremgår.

### **BEMÆRKNINGER**

Huslejenævnet henleder opmærksomheden på, at manglende overholdelse af nævnets afgørelse kan medføre opsigelse af fremlejers (udlejer) lejerforhold, jf. lejelovens § 171, stk. 1, nr. 5, og at lejer i fremlejerforholdet har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis fremlejer (udlejer) ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

### **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.

### ***Tillægsgebyr:***

Det er alene udlejer, der kan indbringe spørgsmålet om betaling af tillægsgebyr for boligretten. Huslejenævnet vil være modpart i en eventuel retssag om dette spørgsmål.

P.n.v.

Jes Kjølbo Brems.



---