

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
26. juni 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-107-24

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

Lejemålet Mejerivej ■■■ 5260 Odense S

Lejerens forhenværende repræsentant har den 20. juni 2024 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er ■■■■■■■■■■■■. Udlejeren er ■■■■■■■■■■■■.

Sagen er indbragt med påstand om, at udlejeren ikke behørigt har rejst krav om istandsættelse ved lejerens fraflytning, hvorfor lejeren har krav på tilbagebetaling af depositummet på 10.200,00 kr.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2, vedtaget, at lejeren har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

Tilbagebetaling til lejer skal ske inden 6 uger, fra udlejeren har modtaget nævnets afgørelse.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. september 2022.

Lejeren har oplyst til sagen, at hun boede i ejendommens kælder, som efter Bygnings- og Boligregistrets oplysninger udgør 48 m². Lejeren har oplyst, at resten af huset var opdelt i 3 selvstændige lejemål.

Udlejeren er blevet spurgt, hvorvidt udlejeren på lejerens indflytningstidspunkt ejede mere end ét beboelseslejemål henset til lejerens oplysning om, at der var mere end ét beboelseslejemål i ejendommen.

I tilfælde af, at udlejerens ejede mere end ét beboelseslejemål, er udlejerens blevet bedt om at dokumentere, at der er afholdt et indflytningssyn.

Udlejeren har ikke fremlagt de forespurgte oplysninger til sagen.

Udlejeren er desuden blevet bedt om at dokumentere, at der indkaldt til og afholdt et fraflytningssyn.

Til dette har udlejerens fremsendt en indkaldelse til fraflytningssyn fremsendt den 16. oktober 2023 med afholdelse af syn den 2. november 2023.

Det fremgår af indkaldelsen, at den er sendt til lejerens mail. Nævnet har bedt lejeren om at dokumentere modtagelse, men lejeren mener ikke, at hun har modtaget indkaldelsen.

Nævnet har ligeledes bedt lejer sende kopi af sin opsigelse, hvilket lejeren ikke har fremsendt trods opfordring herom.

Der er forelagt nævnet en udarbejdet fraflytningsrapport, hvoraf fremgår, at lejeren ikke deltog på synet. Som følge heraf er udlejerens bedt om at dokumentere, at lejeren har modtaget en kopi af fraflytningsrapporten. Til dette har udlejerens alene henvist til, at det er sendt til lejerens mail, men dette er ikke dokumenteret.

Lejeren påstår ved indbringelsen, at der ikke er modtaget et krav om istandsættelse, hvorfor udlejerens på ny er bedt om at dokumentere fremsendelsen. Hertil har udlejerens svaret, at han har været i dialog med lejers tidligere mentor om de ting, lejeren havde ødelagt i lejemålet.

Ved agterskrivelse af 24. april 2025 pålagde nævnet udlejerens inden for 14 dage at dokumentere, at kopi af fraflytningsrapporten er sendt til lejer, og at nævnet i tilfælde af manglende svar ville lægge lejerens oplysning om, at fraflytningsrapporten ikke er modtaget, til grund for afgørelsen, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2.

Udlejerens har ikke fremsendt den efterspurgte dokumentation trods rykkerskrivelse af 15. maj 2025.

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.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 1, 2. pkt., at lejeren 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 følger af lejelovens § 187, stk. 2, at udlejeren ikke kan gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3.

Det fremgår 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 dens fremstilling til grund for afgørelsen.

Nævnet har flere gange under sagens behandling, og senest ved agterskrivelsen af 24. april 2025, bedt udlejeren om at dokumentere, at den til sagen fremsendte fraflytningsrapport er fremsendt til lejeren i forlængelse af fraflytningssynet, og udlejeren har trods opfordringer og rykkerskrivelser herom ikke dokumenteret dette.

Udlejeren var i alle de af nævnet fremsendte breve orienteret om retsvirkningen af ikke at svare på nævnets henvendelser med henvisning til § 86, stk. 2, i lov om boligforhold.

Allerede fordi udlejeren ikke har dokumenteret, at fristerne for reklamation efter lejelovens § 187, stk. 2, er overholdt, bortfalder udlejerens krav på istandsættelse, jf. § 187, stk. 5, hvorfor lejeren har krav på tilbagebetaling af sit fulde depositum.

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 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 desuden, 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

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

[REDACTED]

[REDACTED]