

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

DATO
30. april 2026

REF.
RIGFA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-83-25

Telefontid
Tirsdag og Torsdag
10 - 12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] **5000 Odense C**

Lejerne har den 7. maj 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejerne er [REDACTED].

Udlejeren er [REDACTED]
[REDACTED]

Lejerne har indbragt sagen, idet lejerne ønsker nævnets stillingtagen til, om der fortsat skal betales for fraflytning, idet udlejer 10 uger efter fraflytning ikke har sendt en flytteopgørelse. Lejerne ønsker endvidere afklaret, om udlejer overhovedet kan opkræve et beløb, når der ikke er udarbejdet en flytteopgørelse.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejer alene hæfter for følgende:

- Rengøring af køkken,
- Rengøring af gulv afløb i badeværelset,
- Slibning af gulv i værelse 1,
- Slibning af 30 kvadratmeter gulv i Køkken/alrum.

Nævnet har ikke fundet anledning til at pålægge lejer at hæfte for yderligere istandsættelse.

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 ungdomsbolig på 47 m² fordelt på 2 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 2012.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 15. september 2018. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet er der brugsret til fællesvaskeri, fælles gårdanlæg og udendørs skur jf. kontraktens § 1.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejerne 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 påhviler lejeren, jf. kontraktens § 8. Herudover påhviler der en udvidet vedligeholdelsespligt aftalt i lejekontraktens § 11.

Til lejemålet hører komfur, emhætte og køle/fryseskab.

I lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er der indgået følgende aftaler af betydning for lejernes fraflytning:

”§ 1 Parterne og det lejede Lejemålet må ikke fremlejes.

§ 2 Lejeforholdets begyndelse og ophør Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Lejer får dog overdraget lejemålet herunder udleveret nøgler til lejemålet ved indflytningssynet. Lejer bekræfter ved sin underskrift at lejer er indkaldt til synet.

Ad § 3 Lejen og dens regulering Ejendommen er ibrugtaget d. 1. september 2012. Nærværende lejeaftale er indgået efter Lov om støttede private ungdomsboliger §9, stk. 1.

Lejeniveauet er fastsat af Økonomi- og Erhvervsministeren. Jf. Lov om støttede private ungdomsboliger § 9, stk. 2 reguleres den fastsatte leje en gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Hver den 1. september reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset for juni måned året før til juni måned forud for reguleringstidspunktet. Første regulering vil ske d. 1. september 2019.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve de fastsatte lejeforhøjelser, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve lejeforhøjelserne i de følgende år. I forbindelse med regulering af lejen, reguleres depositum og forudbetalt leje således, at det til en hver tid er svarende til henholdsvis 3 og 1 måneds leje. Depositum og forudbetalt leje forrentes ikke.

Ejendommen har fælles vaskeri og lejer er forpligtiget til at deltage i betaling heraf.

Betaling af husleje m.v. kan ikke ske til udlejers konto. Lejer er indforstået med at indbetaling af leje skal ske ved tilmelding til PBS.

§ 5 Forbrug m.v. Der er separate vand-, varme- og elmålere til den enkelte lejlighed. Vand, varme og el afregnes direkte til forsyningsselskabet.

Lejer er forpligtet til at sørge for, at forsyningen af el ikke afbrydes på grund af lejers forhold, herunder manglende betaling til forsyningsvirksomheden. Lejer er forpligtet til at være tilmeldt som el-forbruger hos en forsyningsvirksomhed i hele lejeperioden. Elmåleren aflæses ved indflytningssynet og lejer er ved samme lejlighed forpligtet til at foretage valg af elleverandør. Ved fraflytning betaler lejer et gebyr til udlejer for aflæsning af vand, varme og el.

§ 6 Fællesantenne m.v. Lejligheden signalforsynes af Glentevejens Antenneforening. Grundpakken opkræves sammen med lejen. Såfremt lejer ønsker andet pakkevalg aftales og betales dette direkte til Glentevejen Antenneforening.

Glentevejens Antenneforening kan levere internet til lejligheden. Aftale herom og betaling skal ske direkte til Glentevejens Antenneforening.

Alle installationer vedrørende telefon og lignende er for lejers regning.

§ 7 Lejemålet stand ved ind- og udflytning:
Det lejede overtages nymalet overalt på samtlige malbare flader og med nyslebne og nylakerede gulve. Alle installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet. Hvis lejer ved lejemålets indgåelse opdager mangler ved lejemålet, skal disse gøres gældende overfor udlejer senest 14 dage efter, at lejemålet er trådt i kraft.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres ved udlejers foranstaltning, efter lejer er fraflyttet og for lejers regning. Lejemålet skal fraflyttes 14 dage før lejemålets ophører, således at istandsættelse kan ske inden ophørsdagen. Lejer betaler husleje, el, varme og vand mm. i denne periode.

Medfører manglende istandsættelse/rengøring forsinkelse af den efterfølgende lejers indflytning, er udlejer berettiget til at give denne et afslag i lejen herfor, og at modregne dette samt afhjælpningsomkostninger i den fraflyttede lejers depositum. Ved lejemålets begyndelse er låse udskiftet ved udlejers foranstaltning. Når lejemålet fraflyttes er lejer indforstået med, at udlejer på lejers bekostning udskifter låsecylindrene, uanset om samtlige nøgler er afleveret.

Ad § 8 Vedligeholdelse i lejeperioden Det er lejers pligt at sørge for at lejligheden er vel vedligeholdt i lejeperioden.

Lejer skal holde vandhaner og elafbrydere forsvarligt vedlige, samt vedligeholde hårde hvidevarer, wc - vaskekummer og lejlighedens afløbsforbindelser til faldstammen. Hvis lejer ikke opfylder pligten inden 8 dage efter at være opfordret hertil af udlejer, kan udlejer lade istandsættelsen foretage for lejers regning.

Farver på vægge, lofter, vinduer, døre og træværk må ikke ændres. Farvekode kan oplyses af udlejer. Gulve skal vedligeholdes med lak, så ofte det er påkrævet.

Der må ikke bores og opsættes effekter med søm/skruer i fliser eller fuger.

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage forandringer i lejligheden. Hvis lejer er forpligtet til at retablere eventuelle forandringer, er udlejer berettiget til at forlange passende depositum herfor.

Lejer er forpligtet til mindst én gang i kvartalet at pudse lejemålets vinduer både udvendigt og indvendigt. Klausul jf. lejelovens § 4 - kommunikation og oplysningspligt Lejer og udlejer aftaler, at de kan kommunikere elektronisk. Begge parter forpligter sig til at sikre at modparten til enhver tid er i besiddelse af gældende e-mail adresse.

Ved underskift af nærværende lejekontrakt give lejer hermed samtykke til, at udlejer registrerer, opbevarer og benytter det af lejer oplyste CPR-nummer.

Klausul jf. Lov om støttede private ungdomsboliger § 7, stk. 1 – studieaktiv.

Isgårdsvænget er opført til brug for studerende. Lejer vil en gang årligt blive bedt om dokumentation på studieaktivitet. ”

I forbindelse med lejernes indflytning den 15. september 2018, blev der den 14. september 2018 afholdt et indflytningssyn med lejernes deltagelse.

Det fremgår af sagen, at lejerne opsagde lejemålet den 27. december 2024 pr. mail. I forlængelse af opsigelsen sendte lejerne den 2. januar 2025 en mail til udlejeren med tilføjelse til opsigelsen om, at de kunne fraflytte allerede den 17. februar 2025, således at lejemålet kunne udlejes tidligere.

Udlejeren indkaldte pr. mail den 8. januar 2025 lejerne til afholdelse af fraflytningssyn den 17. februar 2025.

Fraflytningssynet blev afholdt den 17. februar 2025, kl. 13.00. Lejeren [REDACTED] deltog på synet. Der forelå fuldmagt fra lejer [REDACTED]. Lejeren [REDACTED] modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Udlejeren sendte en flytteopgørelse til lejerne den 21. maj 2025, som oplister følgende istandsættelsesomkostninger, som lejerne hæfter for:

Istandsættelse ved fraflytning	kr. 6.562,50
Istandsættelse ved fraflytning	kr. 15.437,50
I alt	kr. 22.000,00

Beløbet 6.562,50 kr. omhandler gulvslibning, og beløbet 15.437,50 kr. omhandler maleristandsættelse. Efter fradrag af depositum på 13.678,86 kr. udgør udlejers tilgodehavende 8.321,14 kr.

Lejerne har indbragt sagen, idet udlejer efter fraflytningssynet den 17. februar 2025 ikke havde sendt en flytteopgørelse. Lejerne modtog den 10. april 2025 et påkrav med inkassovarsel på en regning, som de ikke havde modtaget.

Lejerne rettede herefter henvendelse til udlejeren den 9. april 2025 på mail, hvorefter udlejerens administrator den 16. april 2025 svarede, at sagen var under behandling samt at der afventedes fra administrator, om der var sket en fejl.

Den 7. maj 2025 havde lejerne fortsat intet hørt fra udlejeren eller udlejerens administrator. Lejerne kontaktede herefter udlejeren telefonisk, hvor en medarbejder oplyste, at der ikke var udarbejdet nogen flytteopgørelse for lejemålet, og at dette typisk skulle være sket efter 6-8 uger. Der oplystes desuden, at når der gik længere tid skyldtes det, at de afventede faktura fra håndværkere.

Lejerne spurgte i samtalen ind til, hvordan udlejeren så kunne fremsende en opkrævning, hvis de ikke havde en opgørelse. Derudover blev det oplyst, at depositummet var hævet.

Udlejeren har til sagen oplyst, at det er korrekt, at der den 10. april 2025 blev sendt et incassovarsel til lejerne, men at dette var en fejl, hvilket blev meddelt lejerne.

Lejerne har gjort gældende, at de ikke længere har tillid til udlejeren, og har krævet fuld refusion af depositummet, når udlejeren har en ureglementeret, udokumenteret og opdigtet opkrævning.

Lejerne har generelt refereret til et utilfredsstillende forløb med fejlinformation fra udlejeren samt at det har været svært at komme i kontakt med udlejeren. Lejerne har henvist til, at det forekommer underligt, at lejerne i inkassovarslet af 9. april 2025 er blevet opkrævet nøjagtig den udgift på 8.321,14 kr., som fremgår af flytteopgørelsen af 21. maj 2025.

Ifølge sagens oplysninger er fakturaen vedrørende gulvslibningen dateret den 24. februar 2025, og fakturaen vedrørende maleristandsættelsen er dateret 16. marts 2025.

Udlejeren har redegjort for forløbet omkring modtagelsen af fakturaer, og den fejlagtige rykkerskrivelse, som udlejeren efterfølgende trak tilbage.

BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2 (tidligere lejelovens § 9, stk. 2), at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport, hvori lejemålets stand på indflytningstidspunktet beskrives og at den indflyttende lejer skal indkaldes til synet, og lejeren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet.

Nævnet har lagt til grund, at der i forbindelse med lejerens indflytning blev afholdt et indflytningssyn, og at lejeren på synet underskrev et eksemplar af indflytningsrapporten.

Det følger videre af vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015, Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, at *"Alt væsentligt ved lejemålet, som konstateres på synet, skal registreres i en indflytningsrapport. Rapporten får dermed væsentlig betydning ved en senere dokumentation af lejemålets oprindelige tilstand, når omfanget af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning skal afgøres."*

Det er huslejenævnets opfattelse, at der ikke foreligger en gyldig indflytningsrapport, idet den fremlagte rapport ikke er udfyldt og derfor ikke beskriver lejemålets stand ved indflytningen. Udlejer kan som følge heraf alene gøre misligholdelse gældende over for lejeren.

På baggrund af den fremlagte fotodokumentation vurderes det, at lejeren hæfter for følgende misligholdelsesforhold:

- Rengøring af køkken,
- Rengøring af gulvafløb i badeværelset,
- Slibning af gulv i værelse 1,
- Slibning af 30 kvadratmeters gulv i Køkken/alrum.

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 udlejer 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 frataget retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejer 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:

████████████████████
██