

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
3. marts 2026

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-36-25

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00



Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 2. april 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED].
Udlejeren er [REDACTED].

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejeren er uenig i udlejerens krav om istandsættelse.

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren ikke hæfter for udlejerens krav om istandsættelse, og lejeren har dermed krav på at få hele sit depositum tilbagebetalt.

Hvis der skal ske tilbagebetaling til lejeren, skal dette ske inden 6 uger fra udlejeren har modtaget afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 74 m² fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 2017.

Lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er ikke udfyldt. Dog kan det udledes af lejekontraktens øvrige bestemmelser, at lejeren er flyttet ind pr. 1. januar 2019.

Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 9. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet er der brugsret til fælles gårdanlæg, loft-/kælderrum og cykelparke-ring, jf. lejekontraktens § 1.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejerens ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 1 måneds husleje, som dækkede lejen for perioden 1. januar 2019 – 31. januar 2019.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejerens, jf. lejekontraktens § 8.

Til lejemålet hørte komfur, køleskab, fryser, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, elpaneler og vandvarmere.

Det fremgår af sagen, at lejerens og udlejerens afholdt et fraflytningssyn den 26. marts 2024. Lejerens modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Lejerens repræsentant har indbragt sagen med påstand om, at lejers depositum skal tilbagebetales, da udlejerens ikke har fremsendt dokumentation for det påståede tabs størrelse.

Lejerens repræsentant har vedlagt en fil med 136 siders dokumenter bestående af mails m.v. Heraf fremgik udlejerens forventede udgifter, men der er ikke foretaget en endelig beregning af istandsættelsesudgifterne sammenholdt med lejers depositum.

Udlejerens har oplyst til sagen, at han mener, han er gået langt i forhold til, hvad han er forpligtet til, herunder ved at udarbejde en fraflytningsrapport.

Nævnet har bedt udlejerens om at fremsende billegdokumentation af de rejste krav påført en beskrivelse samt kopi af fakturaerne for istandsættelsen ved breve af 16. april 2025 og 30. april 2025.

Udlejerens har til sagen fremsendt fotos, men udlejerens har ikke fremsendt dokumentation for istandsættelsen i form af fakturaer.

Ved brev af 30. april 2025 blev udlejerens desuden bedt om at udarbejde en endelig opgørelse over udgifterne til istandsættelse sammenholdt med lejers indbetalte depositum.

Hertil fremsendte udlejerens en mail, der tidligere er sendt til lejerens, hvoraf fremgår (citeret):

”Altan – Afvaskning og slibning af trægulve. Afvente endelig pris. Forventer i alt 2000 kr. inklusiv materialer.

1 dør og 1 garderobedør – skrammer/ridser skal repareres. Afventer tilbud. Forventer reparation fra 1500 kr. eller total omlakering 7000 kr.

Køkken – Skade på 4 køkkenlåg. Reparationspris 3500 kr.

Nedvaskning, afdækning og 1 til 2 gange maling af vægge, panel og loft samt rep. af loft og huller inklusiv materialer 16900 kr.

Letslibning og lakering af gulve. Forbehold for dybe ridser. Forventet pris fra 16.000 kr. til 20.000 kr. afhængig af om der skal skiftes brædder.

Rengøring af diverse steder i lejligheden, badeværelse kalk, ovenpå skabe, i skabene mm. 1999kr.

I skal ikke forvente noget fra depositum, faktisk tværtimod om en eventuel efterbetaling. Men dette lukkes her, og ønsker jer alt held fremadrettet.”

Lejerens repræsentant har understreget, at lejer ikke er enig i, at der var behov for istandsættelse i det omfang, der fremgår af den udarbejdede fraflytningsrapport, og at udlejer ikke kan modregne noget beløb i istandsættelse, allerede fordi der ikke er dokumenteret et tab.

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 lagt til grund, at der er tale om en enkeltudlejer, hvorefter udlejerens ikke er omfattet af lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, samt lejelovens § 187, stk. 3 og 4.

Som følge af at der er tale om en enkeltudlejer, er sagen omfattet af lejelovens § 187, stk. 1.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 1, at lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ældre, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 2, at udlejerens ikke kan gøre krav i medfør af stk. 1, gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet eller fra fraflytningsdagen.

Fraflytningssynet blev holdt den 26. marts 2024, og lejeren modtog på synet et eksemplar af fraflytningsrapporten.

Nævnet har dermed konstateret, at de formelle regler i lejelovens § 187, stk. 1, er opfyldt.

Nævnet har herefter lagt til grund, at nævnet ved breve af 16. april 2025 og 30. april 2025 bad udlejer om at sende bilgedokumentation af de rejste krav samt en kopi af fakturaerne vedrørende istandsættelsesudgifterne. Udlejer blev i begge breve informeret om retsvirkningen af ikke at svare på nævnets henvendelser med henvisning til § 86, stk. 2, i lov om boligforhold.

Udlejer sendte herefter bilgedokumentation til nævnet, men udlejer har ikke sendt dokumentation for istandsættelsesudgifterne, herunder fakturadokumentation.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejer ikke har dokumenteret, at udlejer har afholdt udgifter til istandsættelse som krævet. Nævnet har lagt vægt på, at udlejer ikke har dokumenteret af have afholdt udgifter til istandsættelse, eftersom udlejer ikke har fremlagt fakturadokumentation for udgifterne, og de af udlejer fremlagte billeder dokumenterer ikke kravenes berettigelse.

Som følge heraf har nævnet vedtaget, at lejeren ikke hæfter for udlejerens krav, og lejeren har dermed krav på at få sit fulde depositum tilbagebetalt.

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 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 frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser desuden, 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

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:

