

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.
03.09.00-G01-85-25

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet [REDACTED], **5220 Odense SØ**

Udlejerens repræsentant har den 8. maj 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning.

Udlejerens er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED]. Lejerens er [REDACTED].

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen, idet lejerens er uenig med udlejerens krav om istandsættelse.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget at reducere udgiften til malerarbejde fra 15.786,88 kr. til 10.786,88 kr.

Nævnet har ikke fundet anledning til at foretage yderligere reduktioner i udlejerens flytteopgørelse af 5. september 2023.

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

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede et rækkehus på 140 m² fordelt på 5 værelser. Ejendommen er opført i 2008.

Det fremgår af lejekontraktens § 1, at der til lejemålet er brugsret til et redskabskur.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. april 2019. Lejekontrakten er indgået på Typeformular A, 9. udgave, som var den gældende, autoriserede blanket på indgåelsestidspunktet.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejereren ved lejekontraktens indgåelse har betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje, og forudbetalt leje svarende til 1 måneds husleje.

Ifølge lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lejereren. Det er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt, at der påhviler lejereren en udvidet vedligeholdelsespligt.

Lejemålets inventar er ifølge lejekontraktens § 9, komfur, køleskab, opvaskemaskine og emhætte.

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

"Det lejede overtages nymalet overalt på samtlige malbare flader og med nybehandlede gulve. Alle installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Istandsættelsesarbejder i forbindelse med fraflytning af lejemålet gennemføres ved udlejers foranstaltning, efter lejereren er fraflyttet. Arbejderne gennemføres for lejers regning. Hvis lejemålet skal males og lejer ikke ønsker lejemålet malet ved udlejers foranledning, er lejer berettiget til at antage et andet firma til at gennemføre malingen af lejemålet. Det er dog en betingelse at malerarbejdet udføres af et momsregistreret firma, og faktura skal kunne fremvises ved fraflytningssynet. Lejemålet skal fraflyttes senest 14 dage før lejemålets ophør, således at lejemålet kan blive sat i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden, dog maksimalt 14 dage.

Lejer er forpligtet til at holde lejemålets vægge, lofter m.v. i lyse, hvide farver.

Ud over den almindelige indvendige vedligeholdelse skal lejereren holde vand- og gashaner og el-afbrydere forsvarligt vedlige samt vedligeholde og forny låse, nøgler og ruder. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejereren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejereren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejeren har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning.

Lejer skal passe det til boligen tilhørende haveareal med bl.a. græsslåning, lugning og hækklipning (max. 1,80 m høj), så haven til enhver tid fremstår velplejet. Lejer er endvidere forpligtet til fejning og glatførebekæmpelse, inkl. snerydning og saltning, af

*udenoms arealer samt renholdelse og rensning af tagrender.
Fremstår haven ikke som velplejet samt reetableret ved
fraflytningssynet, vil havearbejde blive foranstaltet af udlejer for le-
jers regning.*

*Lejer er indforstået med, at udlejer i forbindelse med lejers fraflyt-
ning – for lejers regning – omlægger låsecylinderen. Herfor opkræ-
ves kr. 610,- på fraflytningsopgørelsen.*

*Det bemærkes, at overskydende depositum afregnes overfor lejer,
så snart det er muligt. Skal udlejer udføre istandsættelsesarbejder,
vil afregning først ske, når disse er udført og fakturaer modtaget fra
håndværkere. Såfremt udlejer opkræver forbrug hos lejer, vil der
blive tilbageholdt kr. 1.000,- pr. forbrugs regnskab, som henstår til
sikkerhed for afregning af forbrugsregnskaber, samt til sikkerhed
for ydelser, der ved lejers manglende betaling tilfalder udlejer
eller indflyttende lejer.*

*Der er i henhold til lejelovens § 4 stk. 2 indgået aftale om udveks-
ling af digitale dokumenter. Dokumenter afsendt til den oplyste e-
mail adresse anses for modtaget af den anden part.”*

I forbindelse med lejerens indflytning blev lejerens af den 25. februar 2019 indkaldt til afholdelse indflytningssyn den 1. april 2019. Det fremgår af udlejerens systemer, at der på den aftalte dato blev afholdt det indflytningssyn, som lejerens blev indkaldt til. Dog er indflytningsrapporten bortkommet, hvorfor udlejerens ikke har mulighed for at fremlægge denne til sagen.

Lejerens udarbejdede den 12. april 2019 en fejl- og mangelliste til udlejerens.

Det fremgår af sagen, at lejemålet blev ophævet, og at lejerens blev udsat af lejemålet den 22. maj 2023. Udlejerens indkaldte den 22. maj 2023 lejerens til fraflytningssyn den 2. juni 2023.

Fraflytningssynet blev afholdt den 2. juni 2023.

Ved indbringelsen har udlejerens repræsentant oplyst, at lejerens ikke var til stede på synet. Lejerens har dog oplyst, at hun deltog på synet, men at hun nægtede at underskrive rapporten. Lejerens har dokumenteret sin tilstedeværelse ved skærmfotos af materiale optaget på hendes iPad på fraflytningssynet.

Som følge af, at lejerens ikke underskrev rapporten, fremsendte udlejerens den 6. juni 2023 en kopi af fraflytningsrapporten til lejerens. Dette er bekræftet af lejerens.

Udlejerens sendte den 5. september 2023 den endelige flytteopgørelse til lejerens, hvoraf fremgår, at lejerens skal betale følgende:

Indbetalt depositum mv.:

Depositum	kr.	-31.159,32
Forudbetalt leje	kr.	-10.386,44
I alt	kr.	-41.545,76

Istandsættelse:

Malerarbejde iht synsrapport	kr.	15.786,88
Gartnerarbejde iht synsrapport	kr.	12.556,25
Udskift af bordplader (50% lejer u. vask)	kr.	3.986,50
Rengøring iht synsrapport	kr.	8.775,00
Tømrerarbejde iht synsrapport	kr.	33.125,92
Vicevært 15 min.	kr.	100,00
Dråbelås	kr.	604,00
I alt	kr.	74.934,55

Udlejerens repræsentant har til sagen sendt billed- og fakturadokumentation for istandsættelsen. Der er fremsendt over 500 fotos til sagen. Lejeren har ligeledes fremsendt fotos.

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen for afklaring af lejers pligt til istandsættelse i forbindelse med lejers fraflytning, idet lejer under fogedretlig behandling af kravet fremsatte indsigelse mod istandsættelseskravet med henvisning til, at dette var for højt.

Sagen omhandler derimod ikke kravet om lejerestance, idet huslejenævnet ikke har kompetence til at behandle en sådan sag.

Udlejerens repræsentant har ved indbringelsen gjort gældende, at der ved lejers fraflytning blev konstateret en række mangler som følge af misligholdelse, der ikke fandtes ved indflytningen.

Selvom udlejerens krav om istandsættelse efter lejelovens § 187, stk. 1, bortfalder som følge af den manglende indflytningsrapport, er det udlejerens repræsentants opfattelse, at lejemålet ved lejerens fraflytning var meget misligholdt, og at istandsættelseskravet, som fremgår af flytteafregningen, stammers fra lejers misligholdelse, hvilket udlejerens trods den manglende indflytningsrapport kan opkræve i henhold til lejelovens § 90, stk. 3.

Udlejerens repræsentant har dog ønsket at nedsætte afregningen for malerarbejdet skønsmæssigt med 5.000,00 kr. henset til væggenes stand ved fraflytning sammenholdt med den bortkomne indflytningsrapport.

Lejeren har til sagen fremsendt 20+ mails som modsvar til indbringelsen fra udlejerens repræsentant. Opsummerende er det lejerens opfattelse, at det indbetalte depositum skulle række rigeligt til istandsættelsen, og at der endda burde være penge til overs.

Lejeren er desuden uenig i kravet om opvaskemaskine, da lejeren havde afmonteret den opvaskemaskine, der var i lejemålet, mod derimod at opsætte sin egen vaskemaskine. Derfor er hun uenig i, at udlejer kan opkræve lejeren for rengøring heraf, da det var hendes egen.

Lejeren mener i øvrigt ikke, at hun havde nogen bede, som udlejer har opkrævet lejeren for, og lejeren mener desuden, at hun var berettiget til at hegne haven ind, fordi andre lejere havde gjort det samme.

Udlejerens repræsentant er ikke fremkommet med yderligere bemærkninger til sagen.

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 § 90, stk. 1 og stk. 2, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport, og at den indflyttende lejer skal indkaldes til synet, og lejeren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet.

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 ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejer at udbedre."

I henhold til lejelovens § 187, stk. 3, skal "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel".

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejer skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagen, at i forbindelse med lejerens indflytning blev der afholdt et indflytningssyn den 1. april 2019.

Udlejer har til sagen dokumenteret, at lejeren blev indkaldt til et fraflytningssyn den 22. maj 2023 til afholdelse den 2. juni 2026. Som følge af, at lejeren ikke ville kvittere for modtagelsen af fraflytningsrapporten, sendte udlejer den 6. juni 2023 et eksemplar af rapporten til lejeren. Det fremgår af sagens oplysninger, at lejeren har bekræftet dette.

Nævnet har dermed konstateret, at de formelle regler i lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, samt § 187, stk. 3 og stk. 4, er opfyldt.

Det følger af vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015, Vejledning om ind og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, at "rapporten bør på klar og utvetydig måde bibringe lejereren en forståelse af, hvilke istandsættelseskrav udlejereren påtænker at rejse krav om, herunder arten af arbejder og hvor i det lejede de pågældende arbejder skal udføres."

Overholdelsen af udlejerens reklamationspligt efter lejelovens § 187, stk. 4, forudsætter dermed, at udlejereren i fraflytningsrapporten klart og tydeligt har gjort lejeren bekendt med de istandsættelseskrav, som lejeren hæfter for, når lejeren ikke har afleveret det lejede i samme stand som ved indflytningen, jf. lejelovens § 187, stk.

Nævnet har herefter lagt til grund, at der er overensstemmelse mellem de krav, som udlejereren har rejst i fraflytningsrapporten, og den fremlagte dokumentation, og at istandsættelseskravene og omkostningerne forbundet hermed findes rimelige og sandsynlige henset til den forelagte billedokumentation sammenholdt med indholdet af fraflytningsrapporten og parternes oplysninger til sagen.

Som følge heraf har nævnet ikke fundet grundlag for at tilsidesætte udlejerens krav om istandsættelse udover, at udlejerens krav vedrørende malerarbejdet skal reduceres med 5.000,00 kr. i henhold til udlejers forslag.

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 udlejereren 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 udlejereren 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:

A large black rectangular redaction box covering the recipient information.