

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF  
Jura og Udvalg

Nørregade 36  
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail  
HLN.BKF@odense.dk

## Lejemålet Bredstedgade [REDACTED]

Lejernes repræsentant har den 4. december 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning.

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

Lejernes repræsentant har indbragt sagen, idet der ønskes nævnets stillingtagen til udlejerens istandsættelseskrav.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

### AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget følgende:

- Lejeren, [REDACTED], hæfter fuldt ud for udlejerens krav om istandsættelse som anført i flytteopgørelsen af 30. august 2023, idet der er indgået en bindende aftale om istandsættelse.
- Lejeren, [REDACTED], hæfter for udlejerens krav om istandsættelse som anført i flytteopgørelsen af 30. august 2023 med følgende reduktioner:
  - Kravet om maleristandsættelse reduceres skønsmæssigt fra 15.600,00 kr. til 12.000,00 kr. Beløbene beregnes ekskl. moms.
  - Kravet om gulvistandsættelse reduceres fra 8.000,00 kr. til 6.000,00 kr. Beløbene beregnes ekskl. moms.
  - Kravet om vinduespolering bortfalder, således at udlejerens krav reduceres til 0,00 kr.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at reducere yderligere i udlejerens krav om istandsættelse over for lejeren, [REDACTED].

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger efter udlejer har modtaget nævnets afgørelse.

DATO  
24. juni 2024

REF.  
JKB/REBNA

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-710-23  
23-399

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

TELEFONTIDER  
Hverdage 10-12

---

## SAGENS OPLYSNINGER

Lejemålet er i henhold til Bygnings- og Boligregistret et lejemål på 105 m<sup>2</sup>, som består af 4 værelser.

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

Ifølge lejekontraktens § 2, begyndte lejeforholdet den 15. december 2021. Der blev afholdt indflytningssyn den 14. december 2021, hvor lejerne modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport.

I henhold til lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet lederen.

Lejerne opsigte lejemålet den 11. april 2023. Udlejeren indkaldte ved brev af 12. juni 2023 lejerne til afholdelse af et fraflytningssyn den 13. juli 2023 ved brev. Brevet var adresseret til begge lejere.

Der blev den 13. juli 2023 afholdt et fraflytningssyn, hvor nøglerne til lejemålet ligeledes blev afleveret. Det var alene lederen, [REDACTED], der deltog i fraflytningssynet. Lejeren, [REDACTED], havde ikke fuldmagt til at repræsentere lederen, [REDACTED], som ikke deltog på synet.

Der blev udarbejdet en fraflytningsrapport på synet. Af fraflytningsrapporten fremgår både de istandsættelsesarbejder, som skal udføres, samt prisangivelse af omkostningerne i forbindelse med istandsættelsesarbejdernes udførelse. Det bemærkes i forbindelse hermed, at prisangivelserne stemmer overens med de i flytteopgørelsen angivne beløb.

Lejeren, [REDACTED], underskrev et eksemplar af fraflytningsrapporten, hvor lederen med sin underskrift bekræftede, at lederen er enig med de arbejder, der skal foretages i lejemålet i forbindelse med lejers fraflytning, og som i øvrigt er i henhold til den udfyldte flytterapport, som ifølge erklæringen er gennemgået grundigt med lejer.

Som følge af, at lederen, [REDACTED], ikke deltog på fraflytningssynet, og lederen, [REDACTED], ikke havde fuldmagt til at repræsentere lederen på synet, modtog lederen et eksemplar af fraflytningsrapporten pr. mail senere samme dag, den 13. juli 2023.

Udlejeren fremsendte den 30. august 2023 den endelige flytteopgørelse til lejerne, ifølge hvilken lejerne hæfter for følgende udgifter:

---

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Elektriker        | kr. 480,00    |
| Gulvarbejde       | kr. 8.000,00  |
| Malararbejde      | kr. 15.600,00 |
| Murer             | kr. 1.200,00  |
| Rengøringsarbejde | kr. 2.400,00  |
| Vinduespolering   | kr. 480,00    |
| Tømrerarbejde     | kr. 2.000,00  |
| Vicevært/lås      | kr. 1.200,00  |
| <br>              |               |
| I alt ex moms     | kr. 31.360,00 |
| Moms              | kr. 7.840,00  |
| <br>              |               |
| Samlet inkl. moms | kr. 39.200,00 |

Lejernes repræsentant har gjort gældende, at samtlige af udlejerens istandsættelseskrav er genstand for uenighed, da lejerne har tilbageleveret lejemålet i god stand, og at udlejer ikke har dokumenteret, at istandsættelsesarbejderne har været påkrævet, jf. lejelovens § 187, jf. § 112, stk. 1.

Udlejer har oplyst til sagen, at kravet fastholdes i sin helhed.

Udlejer har til sagen fremsendt billedokumentation af sine istandsættelseskrav. Der forefindes ikke fakturaer, idet [REDACTED] egne håndværkere har udført istandsættelsesarbejderne.

I forhold til gulvene har udlejer oplyst, at der var tydelige mærker, hakker og ridser på gulvene i diverse rum, hvorfor det også er nødvendigt at lave en afhøvling af gulvene i henholdsvis stuen og de to værelser.

I forhold til malerarbejdet har udlejer oplyst, at der er tydelige afmærkninger på vægge og dørplader, hvorfor dette skulle malerbehandles fulddækkende.

Udlejer har oplyst, at lejer er opkrævet for reparation af fuger på henholdsvis gulvet og vægge på badeværelset, og at der ses tydelige mug/skimmelpletter på billederne fra fraflytningsrapporten, som naturligvis også skal udbedres.

I forhold til rengøring har udlejer oplyst, at der var mangel på generel rengøring, hvilket gælder både skidt på overflader og gulve og ikke mindst da der ikke er blevet afkalket i hverken vask eller opvaskemaskine i køkkenet, eller fliserne på badeværelset.

Lejernes repræsentant har fastholdt klagen i sin helhed, og begrundet dette med, at den af udlejer fremsendte billedokumentation netop viser, at lejemålet er tilbageleveret i flot og god stand.

---

## BEGRUNDELSE

### **Nævnets afgørelse i forhold til [REDACTED] hæftelse**

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet."

Det følger videre af lejelovens § 90, stk. 2, at "indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejeren ved synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejer og lejer afholdt et indflytningssyn den 14. december 2021, hvor lejeren med sin underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 3, at "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal 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 fremgår af sagens oplysninger, at udlejer den 12. juni 2023 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 13. juli 2023.

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, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejeren deltog på fraflytningssynet den 13. juli 2023, hvor lejeren med sin underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Nævnet har herefter lagt til grund, at lejeren som udgangspunkt hæfter for istandsættelsesarbejderne, idet lejeren med sin underskrift har bekræftet, at lejeren er enig med de arbejder, der skal foretages i lejemålet i forbindelse med lejers fraflytning, og som i øvrigt er i henhold til den udfyldte flytterapport, som er gennemgået grundigt med lejer. Lejeren, [REDACTED], og udlejer, [REDACTED] har således indgået en bindende aftale mellem parterne om, hvilke istandsættelsesarbejder, som lejeren hæfter for.

Huslejenævnet kan alene tilsidesætte en sådan aftale, såfremt aftalen vil være urimelig eller det vil være i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

Nævnet har herefter lagt vægt på, at lejeren mødte på synet, hvor lejeren sammen med udlejer havde mulighed for at gennemgå lejemålets stand.

Det følger af vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015, om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, at formålet med

---

fraflytningssynet er at fastlægge lejemålets stand ved lejemålets ophør, og at udlejerens skal fremsætte sine krav om istandsættelse på fraflytningssynet, hvis lejeren møder frem på synet.

Henset til, at udlejerens flytteopgørelse af 30. august 2023 afspejler de i fraflytningsrapporten rejste krav og angivne istandsættelsesomkostninger, og at lejeren efter en gennemgang af lejemålet og den udarbejdede fraflytningsrapport med sin underskrift har erklæret sig enig i, at de rejste krav om istandsættelse og dertil knyttede omkostninger var nødvendige for at tilbagelevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde m.v., jf. lejelovens § 187, stk. 1, er det nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen som urimelig efter aftalelovens § 36.

### **Nævnets afgørelse i forhold til [REDACTED] hæftelse**

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejerens, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet."

Det følger videre af lejelovens § 90, stk. 2, at "indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejeren ved synet".

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejerens og lejeren afholdt et indflytningssyn den 14. december 2021, hvor lejeren med sin underskrift har bekræftet at have modtaget et eksemplar af den på synet udarbejdede indflytningsrapport.

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

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejerens den 12. juni 2023 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 13. juli 2023.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejerens 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, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejeren ikke mødte på synet. Som følge heraf, fremsendte udlejerens den 13. juli 2023 et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport til lejeren.

Det følger herefter af de almindelige bevisbyrderegler, at den, der påstår at have et krav, skal godtgøre kravets berettigelse.

I nærværende sag har udlejerens gjort gældende, at samtlige at de rejste krav fastholdes over for lejeren, og har til sagen fremsendt billedokumentation for kravenes berettigelse.

---

Nævnet har herefter foretaget en samlet vurdering af de rejste krav ved at sammenholde indholdet i indflytningsrapporten, fraflytningsrapporten, lejerens boperiode og den fremsendte billeddokumentation med parternes oplysninger til sagen som følge af, at der i dette tilfælde ikke er indgået en bindende aftale om istandsættelse, og at denne lejer ikke har erklæret sig enig i de rejste istandsættelseskrav i henhold til fraflytningsrapporten.

I forhold til kravet om maleristandsættelse har nævnet lagt til grund, at udlejeren ikke har dokumenteret, at træværk og dørplader trænger til istandsættelse, og dermed har udlejeren ikke fuldt ud dokumenteret, at maling af træværk var påkrævet for at bringe lejemålets stand i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af slid og ælde m.v., jf. lejelovens § 187, stk. 1. Nævnet bemærker, at udlejeren alene har dokumenteret, at værelse 1 skal males, hvor der på den fremsendte billeddokumentation kan ses pletter på væggene.

Som følge heraf har nævnet vedtaget at foretage en skønsmæssig reduktion i udlejerens krav om maleristandsættelse fra 15.600,00 kr. ekskl. moms til 12.000,00 kr. ekskl. moms.

I forhold til kravet om gulvbehandling har nævnet lagt til grund, at udlejeren ikke fuldt ud har dokumenteret, at gulvbehandling i det angivne omfang var påkrævet for at bringe lejemålets stand i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af slid og ælde m.v., jf. lejelovens § 187, stk. 1.

Som følge heraf har nævnet vedtage at foretage en skønsmæssig reduktion i udlejerens krav om gulvistandsættelse fra 8.000,00 kr. til 6.000,00 kr. ekskl. moms.

I forhold til kravet om vinduespolering har nævnet lagt til grund, at udlejeren ikke har dokumenteret arbejdernes nødvendighed, hvorfor nævnet har vedtaget, at kravet skal bortfalde i sin helhed.

### **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 frataget retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, 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

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 Kjølbø Brems

**SENDT TIL:**

██████████  
████████████████████