

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  
13. august 2026

REF.  
JKB/LIPET

JOURNAL NR.  
03.09.01-K02-35-25  
25-111

TELEFONTID  
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00



### Lejemålet Æbleparken [REDACTED] Odense N

Lejernes repræsentant har den 27. marts 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål, samt en sag om afregning af forbrug i lejeperioden.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED] – [REDACTED]. Udlejerens var ved sagens indbringelse [REDACTED]. Nye ejere pr. 1. marts 2026 er [REDACTED], som er repræsenteret af [REDACTED].

### AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejeren ikke hæfter for udlejerens krav på istandsættelse.

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

### SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 59 m<sup>2</sup> fordelt på 2 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 1973.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er der hverken oplyst lejemålets adresse, navn på lejer eller en indflytningsdato.

Imidlertid fremgår [REDACTED] navn af kontraktens underskriftsside, ligesom det fremgår, at kontrakten er underskrevet den 23. januar 2015.

Til lejemålet er der brugsret til fællesvaskeri, fælles gårdanlæg, kælderrum og cykelkælder, jf. kontraktens § 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 3 måneders husleje inkl. aconto varme og vand.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhvilede lejerens, jf. kontraktens § 8.

Til lejemålet hører komfur, køleskab, emhætte, fryser, kommode og walk-in closet.

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

*Der må ikke etableres vaskemaskine/tørretumbler.  
Der må ikke ryges i lejligheden.  
Der må ikke hænge ting fra loftet i stuen.  
Der må ikke holdes hunde eller husdyr.*

Lejerens repræsentant har ved sagens indbringelse gjort gældende, at lejerens har krav på at få sit depositum tilbagebetalt som følge af, at udlejerens ikke har opfyldt formalia i forbindelse med lejerens fraflytning. Blandt andet har lejerens repræsentant gjort gældende, at udlejerens ikke rettidigt har fremsat sit krav om istandsættelse.

Lejerens repræsentant har ved indbringelse af sagen oplyst, at udlejerens sendte sine krav den 15. oktober 2024, og har vedlagt et bilag, hvorpå fremgår, at udlejerens ved brev dateret 11. oktober 2024 opgjorde sine krav overfor lejerens.

Udlejerens repræsentant har til sagen oplyst, at lejerens fraflyttede og afleverede nøglerne til udlejerens via post, som udlejerens modtog den 11. september 2024, og at lejerens ikke havde oplyst sin nye adresse.

Udlejerens repræsentant har videre oplyst, at fraflytningssynet blev gennemført den 2. december 2024 uden lejerens tilstedeværelse.

Udlejerens sendte sine krav til lejerens ved flytteopgørelsen af 31. marts 2025, hvoraf fremgår følgende:

| Post                                   | Beløb (DKK) | Kommentar                        |
|----------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| Manglende lejebetaling 2024            | 29.500,-    | Opsigelse                        |
| Maling og materialer (60 kvm)          | 15.800,-    | Røg, mis vedligehold             |
| Tømmerarbejde (nyt gulv i køkken)      | 9.400,-     | Dokumenteret skade               |
| Erstatning for kølefryseskab stand     | 3.700,-     | Ikke efterladt i funktionsdygtig |
| Erstatning for komfur                  | 2.995,-     | Skader dokumenteret              |
| Køkkenarmatur + reparation af udløb    | 1.795,-     | Ifølge § 96                      |
| Brusestangsæt                          | 1.400,-     | Manglende ved fraflytning        |
| Rengøring og bortskaffelse af ejendele | 5.800,-     | Ifølge § 96                      |
| Aconto 2024 1 – 8 måned                | 7.200,-     | Ifølge lejekontrakt              |
| Administrationsgebyr                   | 3.500,-     | Juridiskbistand                  |

---

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>81.090,-</b>    |
| <b>Fradrag:</b> aconto 2021-2023, 2024(4 måned) | -3.865.33,-        |
| <b>Fradrag:</b> Depositum + forudbetalt leje    | -28.200,-          |
| <b>I alt skyldigt beløb</b>                     | <b>49.024,67,-</b> |

Udlejerens repræsentant har desuden gjort gældende, at som følge af at lejerens ikke oplyste sin nye adresse, er fristen i lejelovens § 187, stk., 2, suspenderet, og har samtidig henvist til TBB2003.144/2 V. Udlejerens repræsentant har oplyst, at udlejerens ikke har forsøgt at indhente lejerens nye adresse hos folkeregisteret.

Udlejerens repræsentant har desuden gjort gældende, at som følge af at lejerens ikke forinden nøgleaflevering havde opsagt lejemålet, hæfter lejerens for leje mv. i opsigelsesperioden fra nøgleafleveringen.

Udlejerens repræsentant har gjort gældende, at 2-ugers fristen er relateret til de krav, som udspringer af, at lejerens ikke har opfyldt sin forpligtelse efter lejelovens § 187, stk. 1, hvorfor fristen på 2 uger ikke omfatter erstatningskrav fra udlejer i henhold til lejelovens § 33, stk. 2. Udlejerens har henvist til højesterets dom U 2021.5395 H.

Ejendommens nye ejere er hørt, men har i det hele henholdt sig til den tidligere ejers indlæg i sagen. Ejernes advokat har gjort gældende, at som følge af at de nye ejere er tvunget ind i sagen, bør de ikke opkræves et tillægsgebyr, hvis lejerens får fuldt medhold.

### **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 lejerens 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 lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejerens 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.

---

I henhold til lejelovens § 186, stk. 2, skal lejerens senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser efter lejelovens § 187, kan sendes til. Undlader lejerens dette, kan retsvirkningen være, at fristen for udlejerens reklamation udskydes.

Hvis udlejerens har andre kontaktoplysninger på lejerens fx mailadresse eller telefonnummer, og derved uden besvær kan skaffe lejerens nye adresse, har udlejerens pligt til at gøre dette, og reklamlationsfristen udskydes ikke.

I nærværende sag har udlejerens efter det oplyste ikke været i besiddelse af andre kontaktoplysninger på lejerens, og det har derfor ikke været muligt for udlejerens at skaffe lejerens nye adresse inden for fristerne.

Ifølge GD 2012/100 V påhviler det udlejerens at foretage sig rimelige bestræbelser på at finde lejerens nye adresse, især når udlejerens positivt ved, at lejerens er fraflyttet, herunder eksempelvis ved en henvendelse til folkeregisteret.

Udlejerens skal desuden inden for 2-ugersfristen forsøge at fremskaffe lejerens nye adresse, jf. TBB 2015.447. Dette betyder, at udlejerens frist for at sende fraflytningsrapporten suspenderes indtil udlejerens har fået eller burde have fået kendskab til lejerens nye adresse, og at fristen først skal regnes fra det tidspunkt, hvor udlejerens har fået kendskab til lejerens nye adresse.

Det er nævnets opfattelse, at udlejerens ikke kan forholde sig passivt, men at udlejerens med passende intervaller skal forsøge at fremskaffe lejerens nye adresse fx ved henvendelser til folkeregisteret.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejerens ikke har fremlagt dokumentation for, at udlejerens inden for fristen i lejelovens § 187, stk. 2, har forsøgt at finde lejerens nye adresse, selvom udlejerens var klar over, at lejerens var flyttet.

Ifølge sagens oplysninger afleverede lejerens nøglerne til udlejerens den 1. august 2024, og udlejerens sendte først den 11. oktober 2024 sine krav på istandsættelse til lejerens.

Udlejerens har dermed ikke opfyldt de formelle regler i henhold til lejelovens § 187, stk. 1, da udlejerens krav er fremsat for sent som følge af, at kravet ikke er fremsat inden for 2-ugersfristen. Udlejerens krav om istandsættelse er dermed lejerens uvedkommende, jf. lejelovens § 187, stk. 2, 2. pkt.

Nævnet bemærker, at udlejerens oplysning om, at udlejerens først modtog nøglerne den 11. september 2024 ikke ændrer på, at udlejerens krav sendt til lejerens den 11. oktober 2024 ikke er fremsat inden for 2-ugers fristen.

### **BEMÆRKNINGER**

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, at hvis udlejer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernens 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:**