

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

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

DATO  
4. juli 2024

REF.  
JKB/REBNA

JOURNAL NR.  
03.09.00-G01-719-23

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

TELEFONTIDER  
Hverdage 10-12

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Lejemålet Kranvejen [REDACTED]

Lejernes repræsentant har den 12. december 2023 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejernes fraflytning fra ovennævnte lejemål.

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

Lejernes repræsentant har indbragt sagen, idet lejerne er uenige med udlejerens krav om istandsættelse.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget, at lejerne ikke hæfter for udarbejdelsen af flytteopgørelsen af 27. oktober 2023 med en opkrævet udgift på 700,00 kr.

Nævnet bemærker videre, at udlejerens under sagens behandling har frafaldet kravet om istandsættelse af lejemålets gulve med en samlet udgift på 14.156,25 kr.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at reducere yderligere i udlejerens krav om istandsættelse i henhold til flytteopgørelsen af 27. oktober 2023.

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

### SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 111 m<sup>2</sup> fordelt på 4 værelser.

---

Ifølge lejekontraktens § 2 om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 15. september 2021. 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 og skur, jf. lejekontraktens § 1.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejeren 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 lejeren. Herudover påhviler der lejeren en udvidet vedligeholdelsespligt, hvilket er aftalt i lejekontraktens § 11, særlige vilkår.

Til lejemålet hører køle-fryseskab, emhætte, kogeplader og ovn, jf. lejekontraktens § 9.

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

*”Ved indflytning er lejemålet overtaget nystandsatsat og dermed uden skader eller mangler. [...]”*

*”Ved lejemålets ophør skal lejligheden og hertil hørende depotrum m.v. afleveres i samme stand som ved indflytningen, det vil sige ryddet, rengjort og med nypudsede vinduer, og uden skader eller mangler. [...]”*

I forbindelse med lejernes indflytning den 15. september 2021, blev der den 15. september 2021 afholdt et indflytningssyn med lejernes deltagelse. Lejerne modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten.

Lejerne sendte den 21. september 2021 en fejl- og mangelliste til udlejerens. Udlejerens har bemærket, at det alene er gulvene, der er omtalt i denne liste. Listen er i form af billeder, som lejeren har sendt.

Det fremgår af sagen, at lejerne opsagde lejemålet den 31. maj 2023 pr. mail. Udlejerens indkaldte den 7. august 2023 lejerne til afholdelse af fraflytningssyn den 15. august 2023.

Fraflytningssynet blev afholdt den 15. august 2023, hvor lejerne ligeledes afleverede nøglerne til lejemålet.

Lejernes repræsentant har oplyst, at lejeren, Katrine Jalris, deltog som eneste lejer på synet. Lejeren underskrev ikke rapporten som følge af, at lejeren ikke var enig i udlejerens krav om istandsættelse.

Lejernes repræsentant har oplyst, at lejerne ved mail af 17. august 2023 modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport. Udlejerens har ligeledes

---

oplyst, at lejereren, der deltog på fraflytningssynet, modtog et eksemplar af rapporten på synet.

Udlejeren fremsendte den 27. oktober 2023 en flytteopgørelse til lejerne.

Flytteopgørelsen oplister følgende istandsættelsesomkostninger, som lejerne hæfter for:

<i>Skyldig husleje august måned</i>	<i>11.091,00 kr.</i>
<i>Malerarbejde</i>	<i>16.200,00 kr.</i>
<i>Rengøring</i>	<i>5.950,00 kr.</i>
<i>Gulvarbejde</i>	<i>14.156,25 kr.</i>
<i>Skuffe i køleskab</i>	<i>559,47 kr.</i>
<i>Fuger i badsrum og klinkegulv</i>	<i>1.200,00 kr.</i>
<i>Flytteopgørelse</i>	<i>700,00 kr.</i>

Lejernes repræsentant har indbragt sagen, idet vedkommende ikke mener, at udlejer har anført behovet for - og udførelsen af - udbedringsarbejderne, hvorfor lejernes repræsentant anmoder om at lejernes depositum bliver tilbagebetalt.

I forhold til maleristandsættelsen har lejernes repræsentant gjort gældende, at beløbet på 16.200,00 kr. fremstår vilkårligt, uspecificeret og ganske udokumenteret. Lejernes repræsentant har videre gjort gældende, at eventuelt krævede malerarbejder omkring ventilationssystemet ikke er lejers ansvar, da det er udlejers ansvar at skifte filtre, samt at de krævede malerarbejder omkring trappen er dokumenteret at have været der allerede ved indflytningen.

I forhold til gulvistandsættelsen har lejernes repræsentant gjort gældende, at gulvet ved indflytningen fremstod med tydelige skader, og at udlejeren ikke har dokumenteret behovet for gulvslibning.

Til dette har udlejeren har gjort gældende, at de fastholder flytteopgørelsen, men frafalder udgiften til gulve, da gulvets stand før gulvistandsættelsen ikke kan dokumenteres.

Udlejeren har oplyst, at lejligheden ved lejernes fraflytning var misligholdt, både hvad angår maling og gulve, og lejligheden fremstod yderst beskidt og fedtet ved fraflytning, hvilket står i modstrid til lejekontraktens § 11, stk. 9, 2 punkt, hvor lejerne har indgået en aftale om, at lejligheden skal leveres rengjort, nærmere bestemt i samme stand som ved indflytning.

Lejerens repræsentant har gjort gældende at lejerne accepterer kravet om rengøring, samtidig accepterer lejerne, at udlejeren er berettiget til at kræve følgende:

Malerarbejde	10.064,00 kr.
Rengøring	5.950,00 kr.
Skuffe i køleskab	559,47 kr.

---

Lejernes repræsentant har videre gjort gældende, at kravet om skuffe i køleskab anerkendes forudsat fremlæggelse af dokumentation herfor.

Udlejeren har til sagen fremsendt billeddokumentation for lejemålets stand ved lejernes fraflytning i form af billeder fra maleren samt rengøringen.

### BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 90, stk. 1, at "udlejeren, 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 udlejeren og lejerne afholdt et indflytningssyn den 15. september 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 udlejeren 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 udlejeren den 7. august 2023 indkaldte lejeren til afholdelse af fraflytningssyn den 15. august 2023.

Det følger videre af lejelovens § 187, stk. 4, at "udlejeren 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, [REDACTED], deltog på fraflytningssynet den 15. august 2023, hvor lejeren ligeledes modtog et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport. Som følge af, at lejeren, [REDACTED], ikke deltog på fraflytningssynet, fremsendte udlejeren den 17. august 2023 et eksemplar af fraflytningsrapporten til lejeren.

Nævnet har konstateret, at formalia er overholdt.

I forhold til udlejerens krav om, at lejerne skal afholde en udgift på 700,00 kr. for udarbejdelse af en flytteopgørelse, har nævnet lagt til grund, at der ikke i lejelovgivningen er hjemmel til at opkræve lejerne for udarbejdelse af en flytteopgørelse.

Nævnet har videre lagt til grund, at ved sædvanlig tilrettelæggelse af udlejning og administration kan sådanne administrative arbejder ikke antages at medføre ekstra omkostninger. Kun hvis udlejer kan dokumentere at have sådanne ekstra omkostninger, kan udlejer fradrage omkostningerne i flytteopgørelsen.

---

Da udlejer ikke har dokumenteret at have haft sådanne ekstra omkostninger, kan udlejer ikke med rimelighed kræve et gebyr på 700,00 kr. for udarbejdelse af en flytteopgørelse, jf. principperne i Højesterets dom af 19. juni 2003, som er refereret i U.2003.2066H.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejeren under sagens behandling har frafaldet sit krav mod lejerne for så vidt angår gulvstandsættelsen. Nævnet har derfor påset de øvrige krav om istandsættelse, der er rejst over for lejerne i henhold til udlejers flytteopgørelse af 27. oktober 2023.

Nævnet har endeligt lagt til grund, at der er overensstemmelse mellem de krav, som udlejeren har rejst i fraflytningsrapporten, og den fremlagte dokumentation, og at istandsættelseskravene og omkostningerne forbundet hermed findes rimelige og sandsynlige henset til den forelagte billeddokumentation 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.

#### **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 Kjølbo Brems

SENDT TIL:

[REDACTED]  
[REDACTED]

\_\_\_\_\_