

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura BKF

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
1. maj 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-40-25

Telefontid
Tirs og tors 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afgørelse til sagens parter

Lejemålet [REDACTED], 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 24. februar 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af Lejernes LO – Servicekontoret Aarhus. Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret af [REDACTED].

Lejerens repræsentant har indbragt sagen, idet der mellem parterne er uenighed om udlejers krav om istandsættelse.

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af lejelovens § 190 truffet afgørelse om, at udlejers krav om udskiftning af gulvtæpper tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36. Udlejer tilpligtes at tilbagebetale 9.153,91 kr. til lejer.

Lejerens tilgodehavende i henhold til nævnets afgørelse skal betales inden 6 uger fra udlejers modtagelse af afgørelsen.

I medfør af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, har nævnet vedtaget at afvise at tage stilling til forholdet om afslibning af køkkenbordplade, idet der ikke foreligger en aktuel tvist.

Nævnet har endvidere afvist at tage stilling til udlejers modregning af advokatombkostninger, idet forholdet falder uden for nævnets lejeretlige kompetence og henhører under domstolene.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 74 m² fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1939.

Det fremgår af lejekontraktens § 1, at der til lejemålet er brugsret til fællesvaskeri og loft-/kælderrum.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. oktober 2022. 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 (18.000 kr.), 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 og emhætte. I lejekontraktens § 11, særlige vilkår, er der indgået følgende aftaler af betydning for lejerens fraflytning:

"Hvis lejer flytter udenfor de sædvanlige aflæsningsterminer i el- vand- og varmeregningsperioden, skal lejer betale for evt. beregning/aflæsning af el, vand og varme.

Lejemålet fremstår ved overtagelsen som nymalet, med hel og ubrudt gulvbehandling og indflytningsklart. Lejemålet skal afleveres i samme stand ved fraflytning under hensyn til lejelovens § 19, stk. 2.

Lejer skal i lejeperioden vedligeholde ruder og holde vand- og gashaner og el-afbrydere forsvarligt vedlige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, armaturer og blandingsbatterier, køleskab og fryser, komfur og emhætte, opvaskemaskine og lignende installationer. Lejereren skal endvidere rense og rengøre udluftningskanaler og filtre og sørge for rensning af tilstoppede afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejereren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejer har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning.

Lejemålet må kun males/tapetseres med lyse, dæmpede farver. Farver på vinduer, døre og træværk i øvrigt må ikke ændres uden forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer. Der må ikke bores huller i flise eller gulvbeklædning.

Der må ikke ryges i lejligheden eller på ejendommens fællesarealer. Anden brug der påvirker lejlighedens og ejendommens vedligeholdelse ekstraordinært, eksempelvis ved sodpåvirkning el.lign. anses som ekstraordinær brug. Ekstraordinær brug kræver hyppigere og evt. forebyggende vedligeholdelse.

Ved opsigelse skal lejemålet fraflyttes senest 14 dage før lejemålets ophør/opsigelsesdagen, således at lejemålet kan blive sat i stand. Lejer betaler leje og forbrug i istandsættelsesperioden, dog maksimalt 14 dage.

Ved fraflytning må lejer ikke foretage istandsættelse og malerarbejde, idet udlejer antager faguddannede håndværkere til dette. Lejer kan dog få arbejde udført af registreret håndværker mod fremvisning af kvittering. Nødvendige arbejder gennemføres ved udlejerens foranstaltning, efter at lejer er flyttet og for lejerens regning.”

I forbindelse med lejerens indflytning blev der den 22. august 2022 afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejer modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten, og modtog samtidig nøglerne til lejemålet.

Den 16. april 2024 afholdt lejer og udlejer fraflytningssyn efter nærmere aftale herom.

Lejer modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Det fremgår af fraflytningsrapporten, at lejer med sin underskrift anerkendte, at parterne er enige om den vedligeholdelsesstand for lejemålet, der fremgår af rapporten og de anførte bemærkninger, samt at de arbejder, der er aftalt helt eller delvist gennemført i forbindelse med fraflytning, udføres for lejerens regning, hvis ikke andet er noteret.

Vedrørende entre, stue, værelse er der i fraflytningsrapporten anført følgende om gulvbelægning:

<i>”Gulvbelægning</i>	<i>Tæppe</i>
<i>Tilstand:</i>	<i>Normal</i>
<i>Udbedring:</i>	<i>Udskiftning</i>
<i>Er der skader ud over almindeligt slid og ælde?</i>	<i>Nej</i>
<i>- Tæppe udskiftes for lejerens regning”</i>	

Udlejer sendte den 24. juni 2024 en flytteopgørelse til lejer med følgende indhold:

Depositum m.v.		
Depositum	-18.000,00	
Depositum m.v. i alt		-18.000,00
Istandsættelsesudgifter		
Malerregning	10.250,00	
Gulvrenovering	9.153,91	
Rengøring	1.940,63	
Slibning af bordplade	5.250,00	
Istandsættelsesudgifter i alt		26.594,54
Øvrige		
Varmeafregning	-2.503,25	
Vandafregning	-1.351,57	
Øvrige i alt	-3.854,82	
Saldo i vores favør		4.739,72.

Den 5. december 2024 gjorde Lejernes LO på vegne af lejer indsigelse over flytteopgørelsen vedrørende gulvbelægning og renovering af bordplade.

Den 10. december 2024 svarede udlejer, at de fastholdt kravet vedrørende gulvtæpper, og tilbød samtidigt at frafalde kravet om bordpladerenovering.

Samme dag fremsendte udlejer en opdateret flytteopgørelse:

Depositum m.v.		
Depositum	-18.000,00	
Depositum m.v. i alt		-18.000,00
Istandsættelsesudgifter		
Maleregning	10.250,00	
Gulvrenovering	9.153,91	
Rengøring	1.940,63	
Slibning af bordplade	5.250,00	
Istandsættelsesudgifter i alt		21.343,91
Øvrige		
Varmeafregning	-2.503,25	
Vandafregning -	1.351,57	
Øvrige i alt	-3.854,82	
Saldo i deres favør		510,91

Det følger af sagen, at udlejer tilbagebetalte 2.750 kr. til lejer, idet udlejer har fraregnet 2.500 kr. i advokatomkostninger.

Lejerens repræsentant har indbragt sagen med påstand om, at lejer ikke skal hæfte for 9.153,91 kr. for gulvbelægning, idet gulvtæpperne blev afleveret i fin stand og uden skader ud over almindeligt slid og ælde. Lejerens repræsentant har desuden anført, at udlejer frafaldt kravet for slibning af bordplader på 5.250,00 kr., men valgte at modregne advokatomkostningerne forbundet med behandlingen af kravet, hvilket lejer ikke bør hæfte for. Lejerens repræsentant har fremsendt dokumentation for, at der er tilbageført 2.750,00 kr. fra udlejer.

I forhold til kravet om gulve, herunder tæppeudskiftning, har udlejerens repræsentant gjort gældende, at lejer med sin underskrift har accepteret at hæfte for de istandsættelseskrav, som udlejer har fremsat i fraflytningsrapporten, og at lejer ikke har dokumenteret, at udlejer's opgørelse ikke er korrekt.

Da der ved fraflytningssynet kunne konstateres brugsspor, der ikke ses fra den forelagte indflytningsrapport, påhviler det lejer at bringe lejemålet tilbage til den stand, hvorefter lejemålet blev overtaget.

Til dette har lejerens repræsentant gjort gældende, at gulvtæpper gennemsnitligt skiftes hvert 10. – 15. år, hvorfor udlejer opfordres til at dokumentere det ekstraordinære behov for at udskifte tæpperne efter blot 1,5 års bo periode.

Lejerens repræsentant mener ikke, at udlejerens repræsentant tilstrækkeligt har redegjort for behovet.

Hertil har udlejerens repræsentant oplyst, at tæpperne bestod af betydelige mærker efter seng, borde, sofa og lignende, som ikke kan renses væk, hvorfor det var nødvendigt at udskifte disse, og at kravet i øvrigt stod i fraflytningsrapporten. I fraflytningsrapporten står at tæppe i entre (s. 5) og værelse (s. 14) udskiftet for lejers regning, men også, at der ikke er skader ud over almindeligt slid og ælde. Der er ingen fotos i fraflytningsrapporten af de oplyste skader.

I forhold til kravet om bordplade, herunder reduktionen af flytteopgørelsen, har udlejerens repræsentant gjort gældende, at det alene skyldes lejers forhold, herunder lejers passivitet i form af først at fremsætte indsigelse 7 måneder efter fraflytningssynet, at udlejer har haft udgifter ved advokat, hvorfor det er berettiget, at udlejeren modregner disse i det endelige krav.

Til dette har lejerens repræsentant gjort gældende, at det ikke er udgifter, der kan pålægges lejer, og at det er udlejers valg at overdrage sagen til advokat.

BEGRUNDELSE

Huslejenævnet træffer afgørelse om tvister vedrørende lejers fraflytning, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning jf. lejelovens § 190.

Det er nævnets forståelse, at sagen omhandler de af udlejer rejste krav om udskiftning af gulvtæpper samt slibning af bordplade, herunder udlejers modregning af advokatomkostninger. De øvrige rejste krav er herefter ikke en del af nævnets behandling af tvisten.

Nævnet skal af egen drift efterprøve om reglerne for fraflytningsprocessen er overholdt.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 3, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal afholde fraflytningssyn senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med fraflytningen. Lejer skal indkaldes skriftligt med som udgangspunkt mindst 1 uges varsel.

Efter stk. 4 skal der ved synet udarbejdes en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejer ved synet eller fremsendes senest 2 uger efter synet. Manglende overholdelse af stk. 3 og 4 medfører bortfald af udlejers krav på istandsættelse, jf. § 187, stk. 5.

Ud fra det oplyste lægges det til grund, at udlejer er omfattet af pligten efter § 187, stk. 3.

Der blev efter gensidig aftale afholdt fraflytningssyn den 16. april 2024. Ved synet blev der udarbejdet en fraflytningsrapport og lejer modtog ved synet en kopi heraf. Formalia ved fraflytningen findes herefter efterlevet, hvorfor nævnet kan behandle den materielle indsigelse.

Efter lejelovens § 187, stk. 1, skal lejer aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen, bortset fra forringelse som følge af slid og ælde, der ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt. Lejer kan ikke pålægges at tilbagelevere lejemålet i bedre stand end ved overtagelsen.

Vedligeholdelse omfatter efter lejelovens § 111 reparationer og udskiftninger, der er nødvendige for at opretholde lejemålets stand som følge af slid og ælde, inden for rammene af lejers pålagte vedligeholdelsespligt. Da lejer efter lejeaftalens § 8 havde den indvendige vedligeholdelsespligt, påhvilede det lejer at forestå hvidtning, maling, tapetsering samt gulvbehandling, jf. lejelovens § 111, stk. 2.

Ved fraflytning kan udlejer stille krav om udbedring af forhold, der er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt, og som ikke er efterlevet.

Gulvtæpper

Af fraflytningsrapporten vedrørende lejemålets gulvtæpper fremgår, at tæppernes stand er vurderet som "normal", og at der ikke er konstateret skader udover almindeligt slid og ælde. Der er endvidere ikke fremlagt billeddokumentation eller anden dokumentation, der godtgør, at gulvtæpperne ved fraflytning var beskadiget.

Lejer har ved sin underskrift på fraflytningsrapporten anerkendt, at parterne er enige om den vedligeholdelsesstand, der fremgår af rapporten og de anførte bemærkninger, samt at de arbejder, der er aftalt gennemført helt eller delvist i forbindelse med fraflytning, udføres for lejers regning, medmindre andet er anført. En sådan aftale er som udgangspunkt gyldig og kan alene tilsidesættes efter aftalelovens ugyldighedsregler, jf. aftalelovens § 36.

Der foreligger ikke dokumentation for, at gulvtæpperne skulle være beskadiget på en sådan måde, at dette kan tilregnes lejer som en culpøs handling, og da fraflytningsrapporten udtrykkeligt angiver, at tæppernes stand var normal uden skader ud over almindeligt slid og ælde, hvilket efter praksis ikke udgør misligholdelse, er der ikke belæg for at fastslå, at lejer har tilsidesat sin vedligeholdelsesforpligtelse. Henset hertil finder nævnet, at det vil være urimeligt at gøre aftalen gældende.

Nævnet tilsidesætter herefter aftalen i medfør af aftalelovens § 36 for så vidt angår gulvtæpperne og underkender udlejers krav herpå, hvorefter udlejers krav nedsættes med 9.153,91 kr. som udlejer pålægges at tilbagebetale til lejer.

Bordplade

Henset til at parterne forud for indbringelsen for nævnet var nået til enighed om, at lejer ikke hæfter for det rejste krav om slibning af bordplade, finder nævnet at

der ikke er en aktuel tvist som nævnet kan forholde sig til. Forholdet afvises fra nævnensbehandling, jf. § 83, stk. 1, i lov om boligforhold.

Modregning af advokatomkostninger

Nævnet afviser, jf. § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, at tage stilling til forholdet om udlejers modregning af advokatomkostninger, idet modregning udgør et ikke-lejeretligt pengekrav, der derved falder udenfor nævnets kompetence.

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

██

██