

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
2. marts 2026

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-273-25

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet [REDACTED] 5320 Odense M

Udlejerens repræsentant har den 29. oktober 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejerer er [REDACTED] og er repræsenteret af [REDACTED].

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen, idet der mellem parterne er uenighed om udlejerens krav om istandsættelse.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2, vedtaget, at lejerer hæfter for udlejerens krav om istandsættelse i henhold til flytteopgørelsen 4. juli 2025.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 81 m² fordelt på 3 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 2022.

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

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. september 2023. Lejekontrakten er indgået på Typeformular A, 10. udgave, som var den gældende, autoriserede blanket på indgåelsestidspunktet.

Ved lejeforholdets begyndelse var der henholdsvis en kvindelig og mandlig lejer. Ved allonge af 10. november 2023 er kvinden udtrådt af lejeforholdet.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejerens 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 lejerens. Det er i lejekontraktens § 11, særlige vilkår, aftalt, at der påhviler lejerens en udvidet vedligeholdelsespligt. Det fremgår desuden, at der til lejemålet hører en have og terrasse, som lejerens ligeledes skal vedligeholde.

Lejemålets inventar er ifølge lejekontraktens § 9, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, induktionskogeplade samt ovn.

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

"Lejer er forpligtet til at fraflytte og stille lejligheden til udlejers disposition med henblik på udbedring af eventuelle skader, som lejer har påført det lejede, eller mangler som skyldes lejers manglende overholdelse af sin ren- og vedligeholdelsespligt, 10 hverdage før opsigelsesperiodens udløb. Lejer betaler leje og forbrug i istandsættelsesperioden. Udbedring foretages af momsregistrerede håndværkere på udlejers foranledning for lejers regning.

Lejer må ved fraflytning ikke foretage fuldslibning af lejemålets gulve, uden forudgående aftale med udlejer da ikke alle gulve kan tåle en fuldslibning.

Lejer er ved fraflytning forpligtet til at fremlægge dokumentation for, at den vedligeholdelse, som lejer har udført i lejeperioden, er udført af momsregistrerede håndværkere. I forbindelse med lejemålets ophør omkodes/udskiftes låsecylindren for lejers regning.

Det bemærkes, at såfremt der har været røget i lejemålet, vil der skulle påregnes nedvaskning og forsegling af alle flader inden maling. Ligeledes kan det være nødvendigt at male en ekstra gang udover det normale."

I forbindelse med lejerens indflytning blev der den 31. august 2023 afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejerens modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten. Ligeledes er det tilfældet for den kvindelige lejer, der senere udtrådte af lejerforholdet.

I forlængelse heraf blev der udarbejdet en fejl- og mangelliste.

Det fremgår af sagen, at lejerens blev udsat af lejemålet den 4. marts 2025 ved fogedretten. Udlejerens indkaldte samme dag lejerens til afholdelse af fraflytningssyn den 12. marts 2025.

Fraflytningssynet blev afholdt den 12. marts 2025. Som følge af, at lejerens ikke deltog på synet, fremsendte udlejerens den 12. marts 2025 et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport til lejerens.

Af fraflytningsrapporten fremgår, at udlejer ikke kunne se beskaffenheden af gulvene, hvorfor der tages forbehold for behandling af alle gulvene. Der blev desuden taget forbehold for om skabe, køle-/fryseskab, vaskemaskine, tørretumbler, indbygningsovn, kogeplade, opvaskemaskine og døre kunne rengøres – hvis ikke "kan skal det udskiftes".

Udlejeren sendte den 4. juli 2025 en flytteopgørelse til lejeren, hvor det samlede krav mod lejeren er opgjort til 115.420,31 kr.

Ud af dette udgør 2.595,00 kr. låseservice ifm. udsættelse og 37.368,95 kr. udgør restance for leje i perioden december 2024 – marts 2025. De øvrige udgifter vedrører istandsættelse.

Lejeren fremsatte indsigelse herimod den 5. juli 2025, og skrev følgende:
"betaler ikke en fucking skid og i kan bare lige prøve mig, så sørger jeg for det bliver så ubehageligt i jeres nabolag at ingen får lyst til at bo der".

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen med påstand om, at det fremstår tydeligt, at lejeren har misligholdt lejemålet, og at det udførte arbejde har været nødvendigt for at bringe lejemålet i samme stand som ved indflytningen. Det er hertil gjort gældende, at udlejerens krav er berettiget og dokumenteret.

Sagen blev sendt i høring hos lejeren den 6. november 2025, hvilken lejeren ikke reagerede på. Derfor blev der den 27. januar 2026 sendt en rykkerskrivelse til lejeren, som lejeren heller ikke har reageret på.

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 fremgår af § 86, stk. 2, i lov om boligforhold, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Lejeren er ved nævnets henvendelser af 6. november 2025 samt 27. januar 2026 gjort opmærksom på retsvirkningen af ikke at svare på nævnets henvendelser. Lejeren har ikke svaret på nogen af disse henvendelser, hvorfor nævnet har lagt udlejerens fremstilling af sagsforløbet til grund for nævnets afgørelse.

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 udlejeren og lejereren afholdt et indflytningssyn den 14. marts 2024, hvor lejereren 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 sagen, at udlejeren den 4. marts 2025 indkaldte lejereren til afholdelse af fraflytningssyn den 12. marts 2025.

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 lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 2 uger efter synet, såfremt lejereren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Af sagens oplysninger fremgår det, at fraflytningssynet blev afholdt den 12. marts 2025. Som følge af, at lejereren ikke deltog på synet, fremsendte udlejeren den 12. marts 2025 et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport til lejereren.

På baggrund heraf har nævnet har konstateret, at de formelle regler i lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, samt § 187, stk. 3 og stk. 4, er opfyldt.

Nævnet har herefter 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 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.

Nævnets afgørelse betyder, at nævnet har valgt at lægge udlejerens oplysninger til grund, som følge af, at lejereren ikke har svaret på nævnets henvendelser.

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:

[Redacted]