

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.
03.09.00-G01-129-25
25-264

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet Skt. Jørgens Gade [REDACTED] 5000 Odense C

Lejeren har den 30. juni 2025 indbragt en sag om afregning af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning fra ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 190, vedtaget at reducere udlejerens krav på malerstandsættelse og rengøring fra 7.295,59 kr. til 6.245,00 kr.

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

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 57 m² fordelt på 2 værelser, og er beliggende i en ejendom, der er opført i 2019.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejeforholdets begyndelse og ophør, er lejeforholdet begyndt den 15. september 2024. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 10. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet var der brugsret til depotrum, jf. kontraktens § 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.

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

Til lejemålet hørte køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine tørretumbler, emhætte, kogeplade og ovn.

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

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejereren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

Lejer må ikke holde husdyr af nogen art, herunder fisk, stuefugle, gnavere i bur. Hvis lejer ønsker det på et senere tidspunkt skal der ansøges hos udlejer om at få lov. Der vil blive lavet en allonge på dyret.

Det lejede fremstår nyistandsat; nymalet overalt på samtlige malbare flader og med nylakerede gulve. Alle installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet.

Det er aftalt, at istandsættelse ved fraflytning sker ved udlejers foranstaltning og af udlejerens håndværkere for lejers regning.

I forbindelse med lejerens indflytning den 15. september 2024, blev der den 13. september 2024 afholdt et indflytningssyn med lejerens deltagelse. Lejeren modtog og underskrev på synet et eksemplar af indflytningsrapporten

Det fremgår af sagen, at lejereren opsagde lejemålet den 25. marts 2025 pr. mail til udlejereren, og at udlejereren den 11. april 2025 indkaldte lejereren til afholdelse af fraflytningssyn den 16. juni 2025.

Fraflytningssynet blev afholdt den 16. juni 2025, og lejereren deltog på synet. Lejereren modtog og underskrev på synet et eksemplar af den på synet udarbejdede fraflytningsrapport.

Udlejeren sendte den 30. juni 2025 en flytteopgørelse til lejereren, hvoraf fremgår, at lejereren skal betale 7.295,59 kr. for maleristandsættelse og rengøring.

Lejereren har ved indbringelsen af sagen anmodet nævnet om at tage stilling til, om det er berettiget, at udlejeren har modregnet udgifter til maling og rengøring af lejemålet i hans depositum ved fraflytning.

Lejereren har henvist til, at han har boet i lejemålet i 9 måneder og afleverede det i samme eller bedre stand end ved indflytningen. Han malede selv lejligheden ved indflytning og fjernede desuden gamle malingsrester, som var til stede, og som fremgår af hans fejl- og mangelliste. Lejereren har herefter henvist til almindeligt slid og ælde, og at lejemålet fremstod nymalet ved fraflytning.

Udlejeren har til sagen oplyst, at lejereren flyttede fra lejemålet, fordi lejereren havde anskaffet sig en hund, og at hunden havde lavet skader i lejemålet, som gør, at istandsættelsen har været nødvendig. Udlejeren har oplyst, at lejereren havde forsøgt at istandsætte lejemålet ved at vaske væggene, hvilket havde resulteret i, at de ikke fremstod, som da han flyttede ind.

Lejereren har gjort gældende, at lejereren ikke har holdt hund eller noget andet dyr i lejemålet, da han ikke tåler hunde og katte. Lejereren havde på et tidspunkt spurgt udlejeren, om han måtte passe sin søsters hund, mens hun var ude at rejse, og at han fik tilladelse hertil under forudsætning af, at der blev lavet en allonge. Det blev dog aldrig aktuelt, og der har aldrig været en hund i lejemålet.

Lejereren har desuden oplyst, at han ikke havde forsøgt at vaske væggene, men foretog almindelig rengøring forud for fraflytningen, og at synsmanden havde udtalt, at lejligheden var utrolig pæn.

Udlejeren har fastholdt, at lejereren havde hund i lejemålet, da udlejeren havde modtaget klager over den.

Udlejeren har desuden fastholdt sit krav med den begrundelse at lejerens maleristandsættelse ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.

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 følger af lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytning.

gen og udarbejde en indflytningsrapport, og at den indflyttende lejer skal indkaldes til synet, og lejereren skal have udleveret en indflytningsrapport ved synet.

Det følger af lejelovens § 187, stk. 1, at "lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre."

I henhold til lejelovens § 187, stk. 3, skal "udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, 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 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, hvis lejereren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten".

Det fremgår af sagen, at i forbindelse med lejerens indflytning blev der afholdt et indflytningssyn den 13. september 2024, og at lejereren på synet modtog et eksemplar af indflytningsrapporten,

Udlejeren har til sagen dokumenteret, at lejereren blev indkaldt til et fraflytningssyn den 11. april 2025 til afholdelse den 16. juni 2025.

Nævnet har desuden lagt til grund, at fraflytningsrapporten efter sin udformning opfylder kravet til udarbejdelse af fraflytningsrapporter, og at denne kan danne grundlag for at kræve udgifter til istandsættelse betalt, i det omfang det kan anses for godtgjort, at kravet om istandsættelse har været berettiget.

Nævnet har dermed konstateret, at de formelle regler i lejelovens § 90, stk. 1 og stk. 2, samt § 187, stk. 3 og stk. 4, er opfyldt.

Af lejekontrakten fremgår det, at den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden påhvilede lejereren, jf. lejekontraktens § 8. Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve, jf. lejelovens § 112, stk. 2.

Nævnet har herefter lagt til grund, at de af udlejeren til sagen fremlagte billeder ikke i tilstrækkeligt omfang dokumenterer omfanget af behovet for vedligeholdelse af lejemålet, herunder maleristandsættelse, som krævet af udlejeren. Nævnet har lagt vægt på, at det ikke er muligt på flere af billederne at konstatere, hvorvidt lejereren har vasket væggene, ligesom nogle af billederne er uklare, eller er taget med for stor afstand.

Som følge heraf har nævnet reduceret udgiften til maleristandsættelse og rengøring fra 7.295,59 kr. til 6.245,00 kr., hvilket beløb nævnet har fundet rimeligt.

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 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 Lejer 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

Parterne kan indbringe nævnets afgørelse for boligretten senest 4 uger efter afgørelsen. Det sker ved at indgive en stævning 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


