

J.nr. 2024-0104 LI

København, den 25. juni 2025

## KENDELSE

*Klager*

mod

Ejendomsmægler MDE  
Ivan Eltoft Nielsen  
Dyrehavevej 2  
2930 Klampenborg

Nævnet har modtaget klagen den 26. august 2024.

Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har udført et mangelfuldt arbejde og rådgivning af klager i forbindelse med, at lejer fraflyttede klagers ejerlejlighed før tid, og om indklagede ved sin handlemåde har påført klager et tab, som indklagede skal erstatte.

### **Sagens nærmere omstændigheder er følgende:**

Klager ønskede at udleje sin bolig og indgik derfor den 24. marts 2022 en formidlingsaftale om udlejning af sin ejerlejlighed med indklagede. Det fremgik af formidlingsaftalen bl.a.:

### 3. Ejendomsmæglerens pligter og vederlag

Det er aftalt, at ejendomsmægleren udfører følgende opgaver:

Fremvisning af lejemålet	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Markedsføring af lejemålet på internettet jf. pkt. 8	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Markedsføring af lejemålet i trykte medier jf. pkt. 8	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Udarbejdelse af lejekontrakt	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Opkrævning af depositum og forudbetalt leje	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Overdragelse af lejemålet, herunder aflæsning og nøgleudlevering	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Ekspedition af eventuel tinglysning af lejekontrakt	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Vederlaget udgør 1 måneds leje + moms	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	21.875
Ind- og udflytningsrapport	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	5.000
Digital markedsføring på SoMe	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	2.500
Foto og plantegning	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Ejendomsmæglerens vederlag i alt					kr.	29.375
Heraf moms					kr.	5.875

Vederlaget forfalder: Ved lejekontraktens indgåelse og underskrift. Vederlaget udgør første måneds husleje med tillæg af moms. Vederlaget er udelukkende forfaldent til betaling ved udlejning.

[...]

### 5. Udbudsvilkår

Det er efter udlejers ønske aftalt, at lejemålet udbydes på følgende vilkår:

Månedlig husleje	kr.	17.500
A conto varme	kr.	600
A conto vand	kr.	400
Forudbetalt leje	kr.	17.500
Depositum	kr.	52.500

Forudbetalt leje og depositum deponeres på ejendomsmæglerens konto, hvorefter ejendomsmægleren straks med fradrag af vederlag anført under pkt. 3 overfører beløbet til udlejers konto nr. \_\_\_\_\_ i udlejers bank

Der gøres særligt opmærksom på, at ejendomsmægleren ikke varetager den løbende opkrævning af husleje mv.

Er lejemålet tidsbegrænset  Ja  Nej

Såfremt lejemålet er tidsbegrænset, er der aftalt følgende vedrørende tidsbegrænsningen:

Udlejer gøres særligt opmærksom på, at tidsbegrænsningen af boligretten kan tilsidesættes, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.

[...]

### 7. Særlige oplysninger til udlejer

[...]

J.nr. 2024-0104 LI

**Lejefastsættelse**

Udlejer er gjort opmærksom på leje Lovgivningens regler om lejens størrelse. Udlejer er gjort opmærksom på at klage over lejens størrelse af lejer kan indbringes for huslejenævnet, og at huslejenævnet har beføjelse til at nedsætte huslejen med tilbagevirkende kraft, såfremt nævnet finder, at denne er for høj. Ejendomsmægleren er uden ansvar herfor.

Udlejer er endvidere gjort opmærksom på, at private udlejere mod betaling af et gebyr kan anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af den leje, som lovligt vil kunne opkræves, således at lejens størrelse som udgangspunkt ikke efterfølgende kan anfægtes af lejer. Reglerne om forhåndsgodkendelse omfatter andelsboliger samt ejerboliger, når udlejer på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger. Såfremt det er muligt for udlejer at benytte sig af reglerne om forhåndsgodkendelse af lejens størrelse, er udlejer opfordret til at søge forhåndsgodkendelse.

[...]

**Lejeaftalen**

Udlejer er gjort opmærksom på, at ejendomsmægleren kun er formidler. Ejendomsmægleren er uden ansvar for parternes opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til lejeaftalen, ligesom administration af lejeaftalen ikke påhviler ejendomsmægleren.

Den 7. april 2022 underskrev en lejer (lejer 1) og klager en lejekontrakt om lejer 1's tidsbegrænsede leje af klagers bolig fra den 1. juni 2022. Det fremgik af lejekontrakten bl.a.:

**§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør**

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/06/2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

[...]

**§ 3. Betaling af leje**

Leje: Den årlige leje er 210.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 17.500,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____	kr.
A conto vandbidrag	<u>300,00</u>	kr.
A conto elbidrag	_____	kr.
A conto kølingsbidrag	_____	kr.
Antennebidrag	_____	kr.
Internetbidrag	_____	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____	kr.
Andet: _____	_____	kr.
Andet: _____	_____	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>17.800,00</u>	kr.

[...]

J.nr. 2024-0104 LI

#### § 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 20/04/2022 betaler lejeret et depositum på 52.500,00 kr. svarende til 3 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 20/04/2022 betaler lejeret endvidere forudbetalt leje svarende til 1 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 20/04/2022 betaler lejeret i alt 87.800,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u>17.500,00</u> kr.
Leje m.v. for perioden:	
<u>01/06/2022</u> til <u>30/06/2022</u>	<u>17.500,00</u> kr.
Depositum	<u>52.500,00</u> kr.
A conto	<u>300,00</u> kr.
	kr.
	kr.
I alt	<u>87.800,00</u> kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01/07/2022

[...]

#### § 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeret leverer varme og varmt vand? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

fjernvarme/naturgas

centralvarme med olie

el til opvarmning

andet: \_\_\_\_\_

Varmeregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

Lejeret sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

el

gas

olie/petroleum

fjernvarme/naturgas

andet: \_\_\_\_\_

---

Vand: Udlejeret leverer vand til lejemålet? (sæt x)  Ja  Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)  Ja  Nej

Vandregnskabsåret begynder den 01/01/2022

[...]

#### § 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?  Ja  Nej

[...]

### § 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

- |                                   |  |  |   |
|-----------------------------------|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komfur   | <input checked="" type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input checked="" type="checkbox"/> Emhætte  | <input checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Køle-/fryseskab</u>   |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input checked="" type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal:   | <input checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Ovn, kogeplade</u>    |
| <input type="checkbox"/> Fryser   | <input checked="" type="checkbox"/> Tørretumbler   | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: | <input checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Inventar jf. § 11</u> |

[...]

### § 11. Særlige vilkår

Fravigelser: **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.**

**Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.**

[...]

#### § 11, stk. 2 - Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Der skal i forbindelse med indflytning udføres et indflytningssyn, hvor lejer får overdraget lejemålet herunder udleveret nøgler. Lejer indkaldes særskilt til indflytningssynet. Overdragelsen forudsætter, at lejer har indbetalt depositum og forudbetalt leje i overensstemmelse med kontraktens § 4. I opsigelsesperioden er lejer forpligtet til at lade lejemålet fremvise med henblik på genudlejning hverdage kl. 16 - 20 eller tidspunkt efter nærmere aftale. Hvis lejer modsætter sig adgang, på det af udlejer ønskede tidspunkt, har udlejer ret til at forlænge opsigelsesperioden.

Lejemålet er tidsbestemt, grundet udlejers midlertidige ophold og bopæl i udlandet. Lejemålet ophører uden yderligere varsel den 31.05.2024.

Lejemålet er gensidigt uopsigeligt de første 9 måneder af lejeperioden. Herefter kan lejemålet opsiges med 3 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned.

[...]

#### § 11, stk. 3 - Betaling af leje

Det herunder nævnte beløb indbetales som følger: kr. 87.800,00- til [indklagedes] konto i [pengeinstitut] på kontonummer [...]. Venligst påfør: "[...]" på betalingen. Fremtidige indbetalinger af husleje sker som anført i §3. Lejer er pligtig til at tilmelde sig Betalingsservice. Depositum kan ikke bebos op, idet dette skal henstå til udlejers disposition ved lejemålets kontraktmæssige ophør. Depositum returneres senest 4 uger efter fraflytning.

#### § 11, stk. 4 - Varme, køling, vand og el mm.

Vand afregnes efter måler. Ved fraflytning opkræves lejer gebyr i henhold til gældende takster for flytteaflysninger af vandmålere. Lejer er forpligtet til selv at til- og afmelde sig som bruger af el hos forsyningsvirksomheden og gøres hermed opmærksom på, at lejer hæfter for lejemålet fra lejemålets begyndelse jf. kontraktens § 2 til lejemålets kontraktmæssige ophør og derfor er pligtig at være tilmeldt som bruger hos forsyningsvirksomheden i hele denne periode. Lejer tilmelder sig direkte hos mulige udbydere af internet, tv mv. og afregner forbrug direkte hermed. Lejer sørger selv for oprettelse, tilmelding og afregning.

J.nr. 2024-0104 LI

§ 11, stk. 5 - Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Lejemålet overtages møbleret og med nymalede vægge og lofter, behandlede gulve samt professionelt rengjort. Lejemålet fremstår uden fejl og mangler af nogen art, og skal leveres tilbage i samme stand som ved overtagelsen. Lejemålet overtages endvidere således, at al sanitet er afkalket, herunder vandhaner, brusehoveder mv. Alle hvidevarer er rengjorte og afkalkede, herunder vaskemaskine, opvaskemaskine mv. og filtre i emhætte renses. I forbindelse med indflytning og fraflytning udarbejdes indflytningsrapport og fraflytningsrapport. Her fotodokumenteres det, hvilke møbler der medfølger. Udlejer udarbejder desuden inventarliste forud for overtagelsen. Denne underskrives af lejer på indflytningsdagen og gælder som et tillæg til nærværende lejekontrakt. Lejer er ansvarlig for alle beskadigelser, som skyldes uforsvarlig adfærd, mens udlejer er ansvarlig for beskadigelser, der skyldes defekter, almindelig slidtage og ælde. Ved fraflytning skal det lejede afleveres hovedrengjort, ryddet og i samme stand som ved overtagelsen jf. indflytningsrapporten. I forbindelse med fraflytning udarbejdes fraflytningsrapport. Lejerens pligt til at aflevere lejemålet i vedligeholdet stand, kan højst omfatte maling af allerede malede lofter, vægge, paneler og gerigter, samt evt. fornøden lakering og mellemslibning af indendørs trægulve, ved autoriserede fagspecialister. Alle installationer skal være i brugbar stand. Det præciseres i den forbindelse, at lejeren i alle tilfælde ikke kan forpligtes at bringe lejemålet i en stand, der ud fra en helhedsvurdering er bedre end den, hvori lejeren overtog lejemålet.

Er lejemålet mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, har lejer pligt til, at gøre udlejer skriftligt opmærksom herpå, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. I modsat fald kan lejer ikke gøre denne mangel gældende overfor udlejer. Lejer har generelt pligt til straks at anmelde enhver mangel ved lejemålet til udlejer, såfremt lejer bliver opmærksom på en potentiel mangel. Såfremt lejemålet ikke er i kontraktmæssig stand på fraflytningstidspunktet, er lejeren forpligtet til at betale husleje og andre pligtige ydelser i udbedringsperioden, dog maksimalt i 14 dage fra den faktiske fraflytning.

§ 11, stk. 6 - Begrænsning ved indretning og vedligeholdelse

Lejer er pligtig til at sørge for almindelig vedligeholdelse og rengøring, og erstatte ødelagt inventar hvis det er forårsaget af ødelæggelse eller misligholdelse. Lejemålet skal i hele lejeperioden fremstå vel vedligeholdt. Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Lejer må ej heller bore huller i vægge, lofter, gerigter, træværk eller andet, uden udlejers forudgående skriftlige godkendelser. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer. Lejer har ansvar for regelmæssig udluftning i lejemålet. Såfremt inventar omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt går i stykker pga. slid og ælde, sørger udlejer for at dette erstattes. Lejeren er foruden nøgler og låse pligtig til at holde wc-kummer, håndvaske, køkkenvask og badeværelse samt køle, fryseskabe og emhætte almindelig rengjorte. Hvis lejeren ikke opfylder vedligeholdelsespligten inden 8 dage efter, at udlejer har opfordret til det, kan udlejer istandsætte for lejers regning. Udgiften betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Samtlige arbejder i lejemålet skal til enhver tid udføres af autoriserede håndværkere. Lejer er ansvarlig for alle skader der skyldes uforsvarlig adfærd eller manglende løbende renholdelse og vedligeholdelse, mens udlejer er ansvarlig for skader, der skyldes defekter eller almindelig nedslidning.

[...]

[Indklagede] er hyret af udlejer til at forestå udlejning af lejemålet. Efter indflytning foregår al korrespondance direkte mellem lejer og udlejer.

Den 20. april 2022 sendte indklagede faktura til klager. Det fremgik heraf bl.a.:

	Excl. moms:	Moms (25%):	Total:
Vederlag for udlejning	17.500,00	4.375,00	21.875,00
Ind- og udflytningsrapport	4.000,00	1.000,00	5.000,00
Digital markedsføring	2.000,00	500,00	2.500,00
Fratrækkes indbetaling til [indklagede]	-87.800,00		-87.800,00
I alt	-64.300,00	5.875,00	-58.425,00
			-58.425,00

I udlejers favør

Den 1. juni 2022 udfærdigede indklagede en indflytningsrapport for lejemålet. Det fremgik af rapporten, at lejer 1 var til stede i forbindelse med synet af lejligheden.

J.nr. 2024-0104 LI

Det fremgik videre af rapporten, at lejlighedens tilstand og indbo generelt var god, at lejligheden var rengjort, og at der ikke var skader ud over almindeligt slid og ælde. Som bilag til rapporten var fotos af de forskellige rum samt af møbler og interiør heri. Af et foto fremgik bl.a. en sofa. Indflytningsrapporten blev underskrevet af indklagede og lejer 1. Det fremgik endelig af rapporten bl.a.:



## Kommentarer

### Generelle bemærkninger til lejemålet:

Lejemålet er rengjort men ej ikke istandsat eller nymalet. Lejligheden har tegn på slid, mærker, skrammer osv.

Gulvene er ikke slebet og har tydelig tegn på slid.

Den 7. juni 2022 sendte indklagede indflytningsrapporten til klager. Der fremgik ikke af indklagedes mail bemærkninger til rapporten.

Lejer 1 ønskede at ophæve sin lejekontrakt, før de 9 måneders binding var udløbet.

Den 15. august 2022 skrev indklagede i forbindelse hermed til lejer 1 bl.a.:

Kære [lejer 1]

Hersom som aftalt bedes du bekræfte modtagelsen samt din enighed i denne mail.

Vi sætter dd. I gang med genudlejningen af den lejlighed du nu lejer på [klagers ejerlejlighed]

J.nr. 2024-0104 LI

Du har en binding på lejemålet, men kommer ikke til at hæfte fra den dag den næste lejer flytter ind og overtager lejemålet fra dig.

Dette har udlejer gået med til mod at du betaler vores salær for genudlejningen. Vores salær er 30.000 kroner inkl. Moms, som udlejer vil fratække dit oprindelige depositum.

Vi er klar over, at du har betalt forudbetalt husleje, denne får du selvfølgelig tilbagebetalt sammen med rest-depositummet.

Du må gerne bekræfte overstående.

Lejer 1 svarede samme dag:

Det er bekræftet.  
Tak og håber det lykkes hurtigt.

Indklagede bekræftede samme dag, at indklagede ville gå i gang med det samme.

Den 2. september 2022 underskrev klager og indklagede en ny formidlingsaftale om udlejning af klagers ejerlejlighed. Det fremgik heraf bl.a.:

### 3. Ejendomsmæglerens pligter og vederlag

Det er aftalt, at ejendomsmægleren udfører følgende opgaver:

Fremvisning af lejemålet	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Markedsføring af lejemålet på internettet jf. pkt. 8	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Markedsføring af lejemålet i trykte medier jf. pkt. 8	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Udarbejdelse af lejekontrakt	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Optrækning af depositum og forudbetalt leje	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Overdragelse af lejemålet, herunder aflæsning og nøgleudlevering	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Ekspedition af eventuel tinglysning af lejekontrakt	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Vederlaget udgør 1 måneds leje + moms	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	22.500
Ind- og udflytningsrapport	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	7.500
Digital markedsføring på SoMe	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Foto og plantegning	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nej	kr.	
Ejendomsmæglerens vederlag i alt					kr.	30.000
Heraf moms					kr.	6.000

Vederlaget forfalder: Ved lejekontraktens indgåelse og underskrift. Vederlaget udgør første måneds leje med tillæg af moms. Vederlaget er udelukkende forfaldent til betaling ved udlejning.

[...]

J.nr. 2024-0104 LI

**5. Udbudsvilkår**

Det er efter udlejers ønske aftalt, at lejemålet udbydes på følgende vilkår:

Månedlig husleje	kr.	18.000
A conto varme	kr.	
A conto vand	kr.	300
Forudbetalt leje	kr.	18.000
Depositum	kr.	54.000

Forudbetalt leje og depositum deponeres på ejendomsmæglerens konto, hvorefter ejendomsmægleren straks med fradrag af vederlag anført under pkt. 3 overfører beløbet til udlejers konto nr. \_\_\_\_\_ i udlejers bank

Der gøres særligt opmærksom på, at ejendomsmægleren ikke varetager den løbende opkrævning af husleje mv.

Er lejemålet tidsbegrænset  Ja  Nej

Såfremt lejemålet er tidsbegrænset, er der aftalt følgende vedrørende tidsbegrænsningen: Lejemålet er tidsbestemt, grundet udlejers midlertidige ophold og bopæl i udlandet.

Udlejer gøres særligt opmærksom på, at tidsbegrænsningen af boligretten kan tilsidesættes, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.

Den 11. september 2022 indgik klager og en ny lejer (lejer 2) en lejekontrakt. Det fremgik heraf bl.a.:

**§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør**

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/10/2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

[...]

**§ 3. Betaling af leje**

Leje: Den årlige leje er 216.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 18.000,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____	kr.
A conto vandbidrag	<u>300,00</u>	kr.
A conto elbidrag	_____	kr.
A conto kølingsbidrag	_____	kr.
Antennebidrag	_____	kr.
Internetbidrag	_____	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____	kr.
Andet: _____	_____	kr.
Andet: _____	_____	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>18.300,00</u>	kr.

[...]

J.nr. 2024-0104 LI

## § 11, stk. 1 - Parterne og det lejede

Lejer forpligter sig til at tilmelde sig folkeregister på adressen. Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Lejer og udlejer aftaler, at parterne kan kommunikere ved hjælp af elektronisk kommunikation jf. lejelovens §§ 11-13. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende mailadresse til brug for kommunikationen. Der må ikke bo flere personer i ejendommen end der er beboelsesrum. Det er ikke tilladt at udleje lejemålet eller dele heraf gennem AirBNB eller lignende tjenester.

## § 11, stk. 2 - Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Der skal i forbindelse med indflytning udføres et indflytningssyn, hvor lejer får overdraget lejemålet herunder udleveret nøgler. Lejer indkaldes særskilt til indflytningssynet. Overdragelsen forudsætter, at lejer har indbetalt depositum og forudbetalt leje i overensstemmelse med kontraktens § 4. I opsigelsesperioden er lejer forpligtet til at lade lejemålet fremvise med henblik på genudlejning hverdage kl. 16 - 20 eller tidspunkt efter nærmere aftale. Hvis lejer modsætter sig adgang, på det af udlejer ønskede tidspunkt, har udlejer ret til at forlænge opsigelsesperioden.

Lejemålet er tidsbestemt, grundet udlejers midlertidige ophold og bopæl i udlandet. Lejemålet ophører uden yderligere varsel den 30.09.2024.

Lejemålet er gensidigt uopsigeligt de første 9 måneder af lejeperioden. Herefter kan lejemålet opsiges af lejer med 3 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned.

Dog er der aftalt Diplomatklausul, så i tilfælde af, at lejer bliver tjenstligt forflyttet udenfor Danmarks grænser, eller ved ophør af ansættelsesforhold, skilsmisse eller dødsfald i nærmeste familie og forudsat, at lejer ikke var bekendt med denne situation ved lejeaftalens indgåelse, kan lejemålet opsiges af lejer med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

## § 11, stk. 3 - Betaling af leje

Det herunder nævnte beløb indbetales som følger: kr. 90.300,00 til [indklagedes] konto i [pengeinstitut] på kontonummer [...]. Vænlige påfær: "[...]" på betalingen. Fremtidige indbetalinger af husleje sker som anført i § 3. Lejer er pligtig til at tilmelde sig Betalingsservice. Depositum kan ikke bebos op, idet dette skal henstå til udlejers disposition ved lejemålets kontraktmæssige ophør. Depositum returneres senest 4 uger efter fraflytning.

[...]

## § 11, stk. 5 - Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Lejemålet overtages møbleret og med nymalede vægge og lofter, behandlede gulve samt professionelt rengjort. Lejemålet fremstår uden fejl og mangler af nogen art, og skal leveres tilbage i samme stand som ved overtagelsen bortset fra almindelig slid og ælde. Lejemålet overtages endvidere således, at al sanitet er afkalket, herunder vandhaner, brusehoveder mv. Alle hvidevarer er rengjorte og afkalkede, herunder vaskemaskine, opvaskemaskine mv. og filtre i emhætte renses. I forbindelse med indflytning og fraflytning udarbejdes indflytningsrapport og fraflytningsrapport. Her fotodokumenteres det, hvilke møbler der medfølger. Udlejer udarbejder desuden inventarliste forud for overtagelsen. Denne underskrives af lejer på indflytningdagen og gælder som et tillæg til nærværende lejekontrakt. Lejer er ansvarlig for alle beskadigelser, som skyldes uforsvarlig adfærd, mens udlejer er ansvarlig for beskadigelser, der skyldes defekter, almindelig slidtage og ælde.

Den 22. september 2022 sendte indklagede faktura til klager. Det fremgik heraf bl.a.:

	Excl. moms:	Moms (25%):	Total:
Vederlag for udlejning	18.000,00	4.500,00	22.500,00
Ind- og udflytningsrapport	6.000,00	1.500,00	7.500,00
Fratrækkes indbetaling til [indklagede]	-90.300,00		-90.300,00
I alt	-66.300,00	6.000,00	-60.300,00
			-60.300,00

I udlejers favør

Den 30. september 2022 udfærdigede indklagede en fraflytningsrapport i forbindelse med lejer 1's fraflytning af klagers ejerlejlighed. Det fremgik af rapporten, at lejer 1

J.nr. 2024-0104 LI

var til stede i forbindelse med besigtigelsen. Rapporten indeholdt fotos af rum og interiør i lejligheden. Af et foto sammenholdt med fotos fra indflytningsrapporten fremgik, at en sofa manglede. Det fremgik videre af rapporten ud for samtlige punkter, at tilstanden var god, og at lejligheden var rengjort. Det fremgik endelig:

**Generelle bemærkninger til lejemålet:**

Lejemålet i pæn stand. Hvis udlejer har nogle krav imod lejer tages dette indbyrdes i mellem lejer og udlejer. Se billeder som dokumentation for lejemålets nuværende stand og eventuelle skader og lign.

[...]

**Fraflytningsrapporten underskrives af såvel lejer som udlejer eller dennes repræsentant. 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 lejers regning, hvis ikke andet er noteret.**

Samme dag sendte indklagede rapporten til klager via mail. Indklagede oplyste til klager, at det af rapporten fremgik, at lejer 1 havde efterladt lejligheden i en meget fin stand.

I forbindelse med lejer 2's indflytning blev der den 4. oktober 2022 lavet en indflytningsrapport. Rapporten blev underskrevet af lejer 2 og indklagede samme dag. Det fremgik af rapporten vedrørende samtlige punkter, at standen var god, og at lejligheden var rengjort. Det fremgik videre af rapporten bl.a.:

**Generelle bemærkninger til lejemålet:**

Lejemålet i rigtig pæn stand. Er overtaget som beset.

Den 29. oktober 2022 skrev lejer 2 imidlertid til indklagede, at lejligheden nu var blevet rengjort og var renere end tidligere, men at den stadigvæk ikke var tilstrækkelig rengjort. Lejer 2 havde vedlagt fotodokumentation herfor.

Den 19. november 2022 sendte et rengøringsfirma faktura for hovedrengøring af klagers ejerlejlighed til klager. Det fremgik heraf bl.a.:

J.nr. 2024-0104 LI

**Rengøringservice**

PRODUCT / SERVICE	DESCRIPTION	QTY.	UNIT PRICE	TOTAL
<b>20/10/2022</b>				
Hovedrengøring	(arbejdsløn)	15	kr240.00	kr3,600.00
<b>02/11/2022</b>				
Hovedrengøring	(arbejdsløn)	7	kr240.00	kr1,680.00

Subtotal	kr5,280.00
MOMS (25.0%)	kr1,320.00
<b>Total</b>	<b>kr6,600.00</b>

Den 24. november 2022 skrev LLO til klager bl.a.:

På vegne af vores medlem [lejer 1], tidligere lejer af lejemålet [...], henvender Lejernes LO Hovedstaden sig, idet du ikke har overholdt forligsaftalen af 15. august 2022.

I henhold til forligsaftalen er det aftalt at lejer betaler kr. 30.000 for genudlejningssalær. Lejemålet blev genudlejet 1. oktober 2022. Der er ved lejemålets begyndelse betalt kr. 52.500 i depositum og kr. 17.500 i forudbetalt leje.

Du skylder således vores medlem kr. 40.000.

Vores medlem har til trods for flere rykkere, ikke modtaget sit tilgodehavende.

Du bedes venligst bekræfte at tilbagebetaling har fundet sted inden 10 dage fra dags dato. Overførsel kan ske til vores medlems bankkonto:

[...]

Vi skal oplyse, at såfremt ovenstående ikke betales til tiden vil vi beregne renter af kravet i henhold til rentelovens 3, stk. 2.

[...]

J.nr. 2024-0104 LI

Endvidere vil sagen blive indbragt for huslejenævnet. Vi skal gøre opmærksom på at vi i den forbindelse vil medtage spørgsmålet omkring lejens lovlighed, da vi har vurderet at denne langt overstiger det lejdes værdi. Et estimat over lovlig leje i samme område, med samme faciliteter og stand, hvor lejemålet er udlejet møbleret, er vurderet til at udgøre 1.100 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Dette betyder at vores medlem for 4 måneder har betalt kr. 41.766,68 for meget.

Vores medlem er indstillet på ikke at forfølge dette såfremt betaling sker inden påkravsfristen.

Derudover skal vi venligst bede dig oplyse, hvornår vores medlem kan forvente vandregnskab for de 4 måneders boperiode.

Den 23. oktober 2023 sendte huslejenævnet sin afgørelse i sagen mellem lejer 1 og klager til klager. Det fremgik af afgørelsen bl.a.:

Lejens størrelse samt tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje

---

I e-mail af 16. december 2022 har lejer, [lejer 1] v/Lejernes LO i [by], bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse, samt i hvilket omfang udlejer er forpligtet til at tilbagebetale lejers depositum og forudbetalt leje.

Nævnet har behandlet sagen vedrørende lejens størrelse efter lejelovens § 52, jf. § 32 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29c), idet der er tale om en udlejet ejerlejlighed i en ejendom opført i 1894, som pr. 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejligheder.

J.nr. 2024-0104 LI

Sagen vedrørende tilbagebetaling af depositum er indbragt efter lejelovens § 190 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4).

Udlejer, [klager], er første gang hørt i sagen ved brev af 16. januar 2023.

Nævnet har besigtiget lejemålet og har på et efterfølgende møde truffet følgende

#### **Afgørelse**

Nævnet har besluttet at nedsætte den årlige leje fra 210.000,00 kr. årligt, svarende til 2.800,00 kr. pr. m<sup>2</sup>, til 120.000,00 kr. årligt, svarende til 1.600,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. (*Dissens*).

Den godkendte leje er fastsat eksklusivt acontobidrag til varme, og inklusive udgiften til vand. Da lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, er der ikke i lejen indregnet et særskilt beløb til hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

Nævnet har endvidere vedtaget, at udlejer skal tilbagebetale de opkrævede acontobidrag til vand på 300,00 kr. pr. måned fra lejeforholdets begyndelse.

Nævnet har yderligere besluttet, at udlejer skal tilbagebetale lejers restdepositum på 22.500,00 kr., samt forudbetalt leje på 17.500,00 kr. (*Dissens*).

[...]

#### **Baggrund**

J.nr. 2024-0104 LI

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. juni 2022. Lejers repræsentant har oplyst, at lejer fraflyttede lejemålet den 28. september 2022, hvor der ligeledes er sket aflevering af nøglerne til lejemålet. Yderligere har lejers repræsentant oplyst, at lejemålet er genudlejet pr. 1. oktober 2022.

Efter lejekontrakten og ejendommens BBR-meddelelse er lejemålets bruttoetageareal 75 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 210.000,00 kr., svarende til ca. 2.800,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Udover lejen kommer der et månedligt acontobidrag til vand på 300,00 kr. Udgiften til varme er indeholdt i lejen.

Ved indflytningen er der betalt et depositum på 52.500,00 kr., svarende til tre måneders aftalt leje og forudbetalt leje på 17.500,00 kr., svarende til en måneds aftalt leje.

Ifølge lejekontraktens § 7 er lejemålets stand blevet konstateret ved et indflytningssyn.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer den indvendige vedligeholdelsespligt.

Yderligere fremgår det af lejekontraktens § 11, stk. 6, at lejer foruden vedligeholdelse af nøgler og låse er forpligtet til at " (...) holde wc-kummer, håndvaske, køkkenvask og badeværelse samt køle, fryseskabe og emhætte almindelig rengjorte."

Følgende fremgår blandt andet af lejekontraktens § 11, stk. 2:

*"Lejemålet er tidsbestemt, grundet udlejers midlertidige ophold og bopæl i udlandet. Lejemålet ophører uden yderligere varsel den 31.05.2024.*

J.nr. 2024-0104 LI

*Lejemålet er gensidigt uopsigeligt de første 9 måneder af lejeperioden. Herefter kan lejemålet opsiges med 3 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned."*

Ved indbringelsen har lejers repræsentant anmodet huslejenævnet om at træffe afgørelse om lejens lovlighed samt tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

Lejers repræsentant har oplyst, at der i henhold til lejekontrakten er aftalt uopsigelighed de første 9 måneder af lejeperioden, men at lejer har været nødsaget til at fraflytte lejemålet før lejeforholdets samt uopsigelighedens ophør. Lejer har i den forbindelse indgået en aftale pr. 15. august 2022 med udlejers administrator, [indklagede]

Der er i henhold til forligsaftalen indgået aftale om, at lejer betaler 30.000,00 kr. i genudlejningssalær, hvorefter lejemålet blev genudlejet til en ny lejer pr. 1. oktober 2022.

Yderligere har lejers repræsentant oplyst, at lejer hverken hørte fra udlejer eller udlejers administrator, hvorefter lejers repræsentant fremsendte det første betalingspåkrav den 24. november 2022, som var udarbejdet i henhold til forligsaftalen. I forlængelse heraf har lejers repræsentant oplyst, at udlejer hertil oplyste, at hun ikke havde kendskab til den indgåede forligsaftale, og at denne er indgået uden hendes accept.

Lejers repræsentant fremsendte herefter et nyt betalingspåkrav til udlejer, dateret den 13. december 2022, hvori lejers repræsentant gjorde gældende, at udlejer skulle tilbagebetale 70.000,00 kr. til lejer for tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje. Samtidig gjorde lejers repræsentant gældende overfor udlejer, at den aftalte leje var for høj.

Lejers repræsentant har desuden fremsendt to screenshots af nogle overførsler som dokumentation for, at lejer har betalt leje for august og september 2022.

Udlejer har oplyst, at hun i forbindelse med udlejningen af hendes lejlighed har benyttet sig af [indklagede], som stod for udlejning af lejligheden. Den 15. august 2022 modtog udlejer en telefonisk henvendelse fra [indklagede]

J.nr. 2024-0104 LI

[...], som oplyste, at lejer havde bedt ham om at finde en ny lejer, samt at der var indgået aftale om, at han blev betalt 30.000,00 kr. i genudlejningssalær, som vil blive fratrukket lejers depositum. I forlængelse heraf har udlejer oplyst, at [indklagede] herefter krævede, at udlejer og ham indgik en ny boligformidlingsaftale, og at udlejer skulle betale yderligere 30.000,00 kr. til ham for hans ydelser. Udlejer underskrev herefter den nye aftale med [indklagede], hvorefter der blev indgået en ny lejekontrakt med en ny lejer pr. 1. oktober 2022.

Udlejer har yderligere oplyst, at [indklagede] og lejer herefter krævede, at udlejer tilbagebetalte lejers depositum samt den ene måneds forudbetalt leje - dog med fradrag af udgiften til genudlejningssalæret på 30.000,00 kr., det vil sige et samlet beløb på 40.000,00 kr.

Udlejer har endvidere oplyst, at hun efter lejers fraflytning konstaterede, at der manglede en sofa i lejemålets stue, samt at der manglede en vase, en lænestol fra altanen, nogle kopper fra Royal Copenhagen mv.

Udlejer har desuden oplyst, at udlejer efterfølgende har haft problemer med at få inddrevet lejebetalinger fra [indklagede], som han modtog fra den nye lejer, samt at den nye lejer gjorde gældende, at lejemålet ikke var i kontraktmæssig stand ved den nye lejers indflytning.

Yderligere har udlejer anført, at hun mener, at lejer skal hæfte for hendes udgifter, eftersom det er lejer, som har indgået en aftale med [indklagede], og at det er lejer, som har brudt lejeforholdet i strid med lejekontrakten.

Udlejer har desuden oplyst, at der er en separat forbrugsmåler for vand i lejemålets soveværelse.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet den 19. september 2023. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.

[...]

J.nr. 2024-0104 LI

Nævnet kunne ikke under besigtigelsen konstatere, at der er installeret en separat vandmåler i lejemålet.

### **Begrundelse og lovgrundlag**

#### Vedrørende lejens størrelse

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i lejelovens § 32 (tidligere boligreguleringslovens § 29 c). Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje. Udlejers egne omkostninger vedrørende lejemålet er derfor uden betydning.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at lejen pr. 1. juni 2022 væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne i lejelovens § 6, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens kapitel II-IV), og hvor lejen er reguleret efter lejelovens § 23 (tidligere boligreguleringsloven § 7), jf. kriterierne i lejelovens § 32 (tidligere boligreguleringslovens § 29 c).

Nævnets flertal har herefter besluttet at godkende en årlig leje på 120.000,00 kr., svarende til 1.600,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. kr., hvilken leje efter flertallets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. lejelovens § 32 (tidligere boligreguleringslovens § 29 c).

Et nævnsmedlem stemte for at godkende en højere leje.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

J.nr. 2024-0104 LI

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenligningslejemål ved fastsættelsen af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved lejefastsættelsen taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området, jf. Vestre Landsrets dom, gengivet i TBB 2016, side 127.

Nævnet bemærker, at udgiften til varme ikke kan inkluderes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1, 2. pkt. (tidligere lejelovens § 36, stk. 1, 2. pkt.)

Den godkendte leje er fastsat eksklusive acontobidrag til varme. Da lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, er der ikke i lejen indregnet et særskilt beløb til hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

Nævnet har desuden besluttet, at udlejer skal tilbagebetale de opkrævede acontobidrag for vand på 300,00 kr. pr. måned fra lejeforholdets begyndelse, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Nævnet har herved lagt vægt på, at udgiften til vand alene kan opkræves ved siden af lejen, såfremt udgiften hertil fordeles på baggrund af separate forbrugsmålere for vand, jf. lejelovens § 68, stk. 1, 2. pkt. (tidligere lejelovens § 40, stk. 2). Nævnet kunne ikke under besigtigelsen konstatere, at der var installeret en separat forbrugsmåler for vand i lejemålet, hvorfor udgiften hertil skal være indeholdt i lejen.

#### Vedrørende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 190, sammenholdt med lejelovens § 187 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, sammenholdt med lejelovens § 98).

Efter lejelovens § 187, stk. 2 (tidligere lejelovens § 98, stk. 2), skal udlejer inden to uger fra flyttesynet, eller fra fraflytningsdagen – i tilfælde, hvor udlejer kun udlejede én beboelseslejlighed – gøre istandsættelseskrav gældende mod lejer, jf. bestemmelsens stk. 1.

Indledningsvist har nævnet konstateret, at udlejer ikke har gjort krav gældende overfor lejer rettidigt, jf. lejelovens § 187, stk. 2 (tidligere lejelovens § 98, stk. 2).

J.nr. 2024-0104 LI

Nævnet bemærker, at lejer er fraflyttet den 28. september 2022, hvor der samtidig er afleveret nøgler. Udlejer har herefter 14 dage til at fremsætte krav overfor lejer for at opretholde retten til at tilbageholde lejers depositum. Udlejer har imidlertid ikke dokumenteret, at der er fremsat tilstrækkelig specificerede krav overfor lejer inden for 14-dages fristen, hvorfor udlejer har mistet retten til at gøre krav efter lejelovens § 187, stk. 1 (tidligere lejelovens § 98, stk. 1) gældende overfor lejer.

*Vedrørende manglende inventar i lejemål*

Nævnet har besluttet, at nævnet i henhold til lejelovgivningen ikke har kompetence til at træffe afgørelse om et eventuelt erstatningskrav som følge af manglende inventar mv. i lejemålet.

Nævnet henviser i den forbindelse udlejer til at anlægge en eventuel sag herom ved domstolene, jf. lejelovens § 202, stk. 1 (tidligere lejelovens § 107).

*Vedrørende opkrævning af genudlejningssalær*

Nævnets flertal har afvist at tage stilling til spørgsmålet om opkrævning af et genudlejningssalær på 30.000,00 kr.

Flertallet har herved lagt vægt på, at nævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelse herom i henhold til lejelovgivningen.

En eventuel sag herom henhører således efter flertallets opfattelse under domstolenes kompetence, jf. lejelovens § 202, stk. 1 (tidligere lejelovens § 107).

Et nævnsmedlem mener ikke, at udlejer kan opkræve udgiften på 30.000,00 kr. til genudlejningssalær. Dette nævnsmedlem har lagt vægt på, at udlejer ikke har iagttaget formalia vedrørende fraflytning i henhold til lejelovens § 187, stk. 2 (tidligere lejelovens § 98, stk. 2), hvorfor udlejer ikke kan gøre krav herom gældende mod lejer.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

J.nr. 2024-0104 LI

*Vedrørende forudbetalt leje*

Nævnet har på baggrund af sagens oplysninger konstateret, at der er indflyttet en ny lejer i lejemålet pr. 1. oktober 2022.

Nævnet finder som følge heraf, at lejer ikke hæfter for leje efter ovennævnte dato, jf. lejelovens § 175, stk. 3, sidste pkt. (tidligere lejelovens § 86, stk. 3, sidste pkt.).

Nævnet finder det dokumenteret, at lejer har betalt leje i august og september 2022. Nævnet finder som følge heraf, at udlejer skal tilbagebetale den forudbetalte leje til lejer, som udgør 17.500,00 kr.

*Konklusion vedrørende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje*

Lejer har betalt 52.500,00 kr. i depositum. Det betyder, at udlejer skal tilbagebetale 22.500,00 til lejer, da nævnet har afvist at tage stilling til opkrævningen af genudlejningssalæret på 30.000,00 kr.

Lejer har yderligere betalt 17.500,00 kr. i forudbetalt leje, som udlejer skal tilbagebetale til lejer.

Ovenstående betyder, at udlejer samlet skal tilbagebetale 40.000,00 kr. ud af lejers depositum og forudbetalt leje.

Den 9. november 2023 skrev LLO til huslejenævnet bl.a.:

J.nr. 2024-0104 LI

Til ankenævnet.

Vi skal hermed anke huslejenævnets afgørelse af 23. oktober 2023 på vegne af vores medlem [lejer 1]. (sagsnummer [...]).

Vores anke vedrører følgende to punkter:

Vedrørende lejens lovlighed:

Huslejenævnets har ved afgørelse fastsat lejens lovlighed pr. 1. juni 2022 kr. 120.000 årligt svarende til kr. 1.600 pr. m2 årligt.

Vi mener den fastsatte husleje er langt over hvad vi normalt ser sammenligneligt for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, stand og faciliteter.

Efter vores vurdering bør lejen nedsættes til et niveau der er mellem 1.000 – 1.250 kr. pr. m2 årligt.

Vedrørende opkrævning af genudlejningsalær:

Vi mener godt nævnet kan tage stilling til restdepositum på kr. 30.000, da begge parter er enige om at der ikke er indgået en lovlig aftale den 15. august 2022. Derfor skal restdepositum tilbagebetales til vores medlem, da der ikke er sendt rettidige istandsættelseskrav til vores medlem.

Vi står til rådighed såfremt ankenævnets måtte mangle oplysninger.

Den 1. december 2023 skrev Ankenævnet for Huslejenævnene til klager, at LLO på vegne af lejer 1 havde anket huslejenævnets afgørelse. Det fremgik af ankenævnets meddelelse, at såfremt klager havde nye skriftlige bemærkninger til sagen, skulle disse sendes til nævnet inden for 2 uger. Det fremgik videre, at ankenævnet i forbindelse med sin behandling af sagen ville besigtige lejemålet.

Den 8. juli 2024 skrev LLO til klager bl.a.:

J.nr. 2024-0104 LI

Vi retter henvendelse på vegne af vores medlem [lejer 1], idet vi kan konstatere, at der ikke er sket tilbagebetaling henhold til nævnskendelse af 23. oktober 2023.

Huslejenævnets afgørelse er bindende og tillægges ikke opsættende virkning under en ankesag. Dette betyder, at du skulle have tilbagebetalt i henhold til huslejenævnets afgørelse inden 1. december 2023.

Vi har opgjort vores medlems tilgodehavende for perioden 1. juni 2022 – 31. september 2022 således:

Depositum	kr. 22.500
Forudbetalt	kr. 17.500
Acontovand 300 * 4	kr. 1.200
<u>For meget betalt leje 7.500 * 4 måneder</u>	<u>kr. 30.000</u>
I alt	kr. 71.200

Vi skal gøre opmærksom på, at for meget betalt leje, som udgangspunkt skal tillægges renter i henhold til rentelovens bestemmelser.

Vores medlem er dog villig til, for at få en afslutning på sagen, at trække ankesagen tilbage og ikke opkræve renter, såfremt der sker straksoverførsel af det skyldige beløb i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse, som ikke er anket fra din side.

Hvis du kan acceptere dette, bedes du indsætte lejers tilgodehavende i henhold til ovenstående opgørelse på vores medlems konto inden 10 dage.

[...]

Hvis ikke, du kan imødekomme ovenstående, vil vi være nødsaget til at igangsætte inddrivelsesprocessen, og renter og yderligere omkostninger vil blive pålagt dig. I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at lejer har sikkerhed i kravet, da der er tale om en ejerlejlighed.

Den 22. august 2024 skrev Ankenævnet for Huslejenævn til klager bl.a.:

J.nr. 2024-0104 LI

Ankenævnet har modtaget dine henvendelser af 9. juli og 9. august 2024 i forbindelse med ovennævnte sag.

Vi forstår dine henvendelser sådan, at du ønsker at anke huslejenævnets afgørelse. I den forbindelse skal vi oplyse dig om, at ankefristen, jf. lov om boligforhold § 89, stk. 1, efter vores beregninger udløb mandag den 20. november 2023. Ankenævnet kan derfor som udgangspunkt ikke behandle dine klagepunkter, men alene tage stilling til de klagepunkter, som lejer har indbragt rettidigt, og som du blev informeret om i breve af 13. november og 1. december 2023.

Dine indlæg vil under alle omstændigheder indgå i sagen, som lejer har indbragt, og blive taget i betragtning i den forbindelse.

Ud fra de forklaringer, du har skrevet, skal vi oplyse dig om, at ankenævnet alene kan træffe afgørelse om spørgsmål, som ligger inden for reglerne i lejeloven, og som er omfattet af nævnets kompetence. Det betyder, at nævnet alene kan træffe afgørelse mellem dig som udlejer og din lejer i forhold til den lejeaftale, som I har indgået, herunder spørgsmålene om lejens størrelse, jf. lejelovens § 32, jf. § 42, og tilbagebetaling af depositum, jf. lejelovens § 190, jf. § 187.

Ankenævnet kan ikke tage stilling til andre aftaler, herunder de aftaler, der måtte være indgået med din ejendomsmægler, da dette ligger uden for nævnets kompetence, jf. lov om boligforhold § 78, stk. 1, jf. lejeloven.

Klager over ejendomsmæglere kan indgives til Klagenævnet for Ejendomsformidling, som du kan læse mere om her: [Forside | Klagenævnet for Ejendomsformidling \(ejendomsmaeglernaevnet.dk\)](https://www.klagenævnet.dk)

### **Klager har bl.a. anført:**

Klager ønsker, at indklagede skal kompensere klager for udgift til rengøring, til køb af ny sofa, reduktion af huslejen samt for alle uforudsete udgifter inklusive tid og stress for klager, som klager har oplevet ved indklagedes arbejde. Indklagede skal derfor betale en erstatning til klager på 100.000 kr. samt 15.000 kr. for en ny sofa og 7.000 kr. til rengøring.

I maj 2022 underskrev klager en formidlingsaftale med indklagede om, at indklagede

J.nr. 2024-0104 LI

skulle udleje klagers ejerlejlighed. Derefter underskrev klager en lejekontrakt med lejer 1 fra den 1. juni 2022 for en lejeperiode på 2 år. Af lejekontrakten fremgik, at der ikke måtte foretages ændringer af kontrakten de første 9 måneder.

Det fremgik af klagers kontrakt med indklagede, at når lejekontrakten trådte i kraft, ophørte formidlingsaftalen med indklagede automatisk.

Den 15. august 2022 kontaktede indklagede klager og oplyste, at lejer 1 ønskede at annullere kontrakten, og at klager derfor skulle underskrive en ny formidlingsaftale.

Klager oplyste til indklagede, at klager ikke kunne underskrive en ny formidlingsaftale, idet klager havde forpligtelser i henhold til kontrakten. Herefter truede indklagede klager med, at hvis klager ikke kom lejer 1 i møde, ville lejer kontakte LLO for en revurdering af huslejen, og at huslejen herefter ville blive nedsat. Det ville derfor være bedre for klager at underskrive en ny formidlingsaftale. Klager havde derfor ikke noget valg.

Klager skrev til lejer 1 og spurgte, hvorfor hun ikke havde kontaktet klager direkte. Lejer 1 oplyste imidlertid, at indklagede havde bedt hende om ikke at gøre det.

Indklagede forsikrede klager om, at klager ikke behøvede at betale et mæglerhonorar 2 gange. Lejer 1 ville tage det fra sin indbetaling. Indklagede ville selv sørge for, at klager ikke bemærkede, at noget havde ændret sig. Der ville ikke blive vanskeligheder eller problemer for klager. Indklagede ville tage sig af det hele.

Det viste sig, at lejer 1 havde indgået en aftale med indklagede den 15. august 2022, hvilket vil sige inden klager havde underskrevet en ny formidlingsaftale med indklagede, om at lejer 1 skulle betale husleje, indtil indklagede havde fundet en ny lejer, og at lejer 1 skulle betale indklagedes vederlag af sit depositum.

Senere sendte indklagede en fraflytningsrapport, hvor klager så, at sofaen ikke var der. Det fremgik videre af rapporten, at lejligheden var godt rengjort. Det burde være anført i fraflytningsrapporten, at sofaen ikke fandtes. Den manglende angivelse heraf medførte, at klagers erstatningskrav gik tabt. Klager skrev til indklagede, at klagers sofa skulle returneres.

Desuden henviste rapporten ikke til rengøringsproblemet, hvilket medførte, at klager blev nødt til selv at løse problemet og betale herfor.

Indklagede fandt en ny lejer, og klager underskrev en ny lejekontrakt med indflytning den 1. oktober 2022.

J.nr. 2024-0104 LI

I slutningen af september og i begyndelsen af oktober 2022 begyndte lejer 1 at angribe klager via mail. Lejer 1 havde ikke tidligere henvendt sig til klager. Indklagede og lejer 1 havde indgået aftale om, at lejer 1 skulle betale indklagede et mæglerhonorar. Det vil sige, at lejer 1 faktisk indgik aftale med indklagede om, at indklagede skulle genudleje klagers lejlighed.

Lejer 2 flyttede ikke ind den 1. oktober 2022. Der var ikke en indflytningsrapport, og der var ikke nogen overførsel til klagers konto med depositum eller leje den første måned. Klager spurgte indklagede, hvad der var galt, men indklagede svarede ikke på klagers mail eller telefonopkald. Klager bad igen om at få sin sofa tilbage. Indklagede svarede herefter, at klager ikke skulle kontakte indklagede igen, og at indklagede ikke ville svare klager yderligere.

Den 5. oktober 2022 skrev klager til indklagede og spurgte, hvorfor klager ikke havde modtaget penge, og om en ny lejer ville flytte ind. Indklagede forsikrede klager om, at alt var i orden, og klager modtog faktisk penge på sin konto få dage senere.

Samtidig modtog klager en mail fra flytteagenten for lejer 2, der meddelte, at lejer 2 ikke kunne flytte ind i lejligheden pr. 1. oktober 2022, idet lejligheden ikke var klar. Klager kontaktede herefter indklagede, som oplyste, at dette var almindeligt i forhold til flytteagenter, og at klager blot skulle bestille en almindelig rengøring. Klager ledte herefter efter et rengøringselskab, som kunne ordne dette.

I henhold til aftale med indklagede skulle lejer 1 betale husleje, indtil den ny lejer kunne flytte ind. Klager skrev derfor til lejer 1's mail og oplyste, at den ny lejer ikke var flyttet ind, og at lejer 2 ikke ønskede at betale for den første måned. Lejer 1 var ikke enig i, at hun skulle betale, og lejer 1 meldte sig herefter ind i LLO og startede en sag mod klager. LLO skrev herefter til klager og bad klager returnere depositum, en måneds husleje og 30.000 kr. i mæglerhonorar.

LLO ignorerede klagers forklaringer og beviser. LLO skrev herefter til kommunens huslejenævn om at revurdere huslejens størrelse.

Huslejenævnet gav ikke lejer 1 ret i, at klager skulle betale indklagedes vederlag for genudlejning.

Lejer 1 var ikke enig i huslejenævnets afgørelse og ankede denne.

Klager modtog et brev fra LLO om, at klager skulle betale det, som klager skyldte, og at klager ellers ville blive sendt til inkasso.

J.nr. 2024-0104 LI

Ankesagen for Ankenævnet for Huslejenævnene verserer stadigvæk.

**Indklagede har bl.a. anført:**

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Klagen er indgivet for sent, idet klager allerede var bekendt med sagen tilbage i november 2022, hvor klagers lejer varslede sagen indbragt for huslejenævnet, hvis klager ikke overholdt forligsaftalen. Da der er gået ca. 2 år, før klager indgav klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, må klager anses for at have forholdt sig passiv, og dermed er reklamationen for sen.

Det fremgår af klagen, at klager over for indklagede gør krav på 100.000 kr. samt 15.000 kr. for sofa og 7.000 kr. for rengøring, det vil sige i alt 122.000 kr. Hvorvidt de yderligere nævnte forhold for vederlag, skader og osv. er indeholdt heri, fremgår ikke helt klart.

Det skal bemærkes, at krav i form af kompensation for rengøring af lejemål, sofa og skader på lejemål er et økonomisk anliggende mellem klager og lejer 1. Det skal understreges, at indklagede i henhold til de indgåede aftaler om udlejning af klagers ejerlejlighed alene har til opgave at forestå formidling af udlejningen, herunder sørge for udarbejdelse af indflytnings- og udflytningsrapport, jf. aftalens afsnit 3. Indklagede er ikke administrator.

Indklagede har i forbindelse med begge de indgåede lejeaftaler mellem klager og lejerne udført denne opgave og har dermed også i henhold til de indgåede formidlingsaftaler optjent vederlag herfor. Der skal tillige henvises til formidlingsaftalens afsnit 7, hvoraf fremgår, at indklagede alene er formidler og uden ansvar for parternes opfyldelse af deres forpligtelser i henhold til lejeaftalen, ligesom administration af lejeaftalen ikke påhviler indklagede som formidler. Desuden bemærkes, at klager er gjort opmærksom på lejelovens regler om lejens størrelse og mulighed for og opfordring til at få huslejenævnet til at forhåndsgodkende en lejefastsættelse.

Indklagede har således levet op til og udført sine opgaver som aftalt i formidlingsaftalerne med klager og har ikke handlet ansvarspådragende. Indklagede bærer ikke ansvaret for, hvorvidt parterne i lejeaftalen og forligsaftalen lever op til deres respektive forpligtelser. Indklagede må derfor afvise klagers krav. I øvrigt er et økonomisk tab heller ikke dokumenteret i sagen.

J.nr. 2024-0104 LI

Det skal endvidere understreges, at indklagede på ingen måde har forsøgt at presse klager til at underskrive en ny aftale om udlejning.

På baggrund af ovenstående må klagers krav afvises i sin helhed, da der ikke ses at være et ansvarsgrundlag, ligesom de erstatningsretlige betingelser ikke ses opfyldt.

### **Nævnet udtaler:**

Indledningsvis bemærker nævnet, at der ikke ses grundlag for at fastslå, at klagers krav er fortabt på grund af passivitet.

Det følger af lejeloven bl.a.:

”Kapitel 22. Lejerens fraflytning

§ 187

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Lejeren 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 udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejerens overtog det lejede.

Stk. 2.

Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningdagen for lejemålet, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejerens uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejerens har handlet svigagtigt.

[...]”

I formidlingsaftalen indgået mellem klager og indklagede om udlejning af klagers lejlighed blev det aftalt, at indklagede bl.a. skulle stå for indflytnings- og udflytningsrapport i forbindelse med udlejning til lejer 1.

Af lejekontrakt indgået mellem klager og lejer 1 fremgik, at lejemålet var møbleret, og at lejemålet skulle overtages møbleret og professionelt rengjort, samt at lejemålet skulle leveres tilbage i samme stand. Det fremgik videre af aftalen, at lejemålet var gensidigt uopsigeligt i de første 9 måneder af lejeperioden.

J.nr. 2024-0104 LI

Indklagede udarbejdede indflytningsrapport i forbindelse med lejer 1's indflytning. Rapporten blev underskrevet af lejer 1. Det fremgik af fotos fra indflytningsrapporten, at lejligheden var møbleret med bl.a. en sofa. Det fremgik videre, at lejemålet var rengjort.

Det fremgår af sagen, at lejer 1 ønskede at komme ud af lejemålet efter 2,5 måneders lejeperiode, og at lejer 1 henvendte sig til indklagede herom. På dette tidspunkt var der således stadig 6,5 måneders uopsigelighed ifølge lejekontrakten.

Klager har til sagen oplyst, at indklagede henvendte sig til klager for at formå klager til at acceptere, at lejer 1 kunne ophæve lejemålet før tid mod at betale genudlejningsvederlag til indklagede. Klager har videre oplyst, at indklagede i forbindelse hermed meddelte klager, at hun ikke havde noget valg, idet lejer 1, såfremt klager ikke accepterede ophævelsen før tid, ville kontakte LLO for en revurdering af huslejen, og at huslejen herefter ville blive nedsat. Indklagede har ikke imødegået dette, men har anført, at indklagede ikke har presset klager til noget.

Nævnet finder, at ophævelsen af lejemålet før tid var en væsentlig ændring af lejekontraktens vilkår. Nævnet finder, at indklagede i den situation havde pligt til at rådgive klager om klagers retsstilling i forhold til lejer 1 og risici i forbindelse med eventuelt at acceptere en ophævelse af lejekontrakten. Indklagede har ikke dokumenteret, hvilken rådgivning der har fundet sted.

På baggrund af klagers oplysninger om forløbet finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede har rådgivet klager tilstrækkeligt, herunder rådgivet om, at klager ikke var forpligtet til at acceptere lejer 1's anmodning, men kunne vælge at lade lejemålet fortsætte, indtil den mellem lejer 1 og klager aftalte uopsigelighedsperiode på 9 måneder var gået. Indklagede har dermed tilsidesat sine pligter over for klager og har ikke varetaget klagers interesser.

Ud fra oplysningerne i sagen lægger nævnet til grund, at ejerlejligheden ikke var tilstrækkelig rengjort i forbindelse med lejer 1's fraflytning. Nævnet finder herefter, at indklagede har udført et mangelfuldt arbejde i forbindelse med udarbejdelse af udflytningsrapporten, idet indklagede burde have opdaget og oplyst til klager, at rengøringen af lejligheden ikke var tilstrækkelig. Indklagede burde også have oplyst til klager, at der ikke længere var en sofa i lejligheden.

Nævnet finder videre, at indklagede har tilsidesat sine pligter ved ikke at oplyse klager om, at hun havde en frist på 2 uger, jf. lejelovens § 187, stk. 2, til at gøre krav gældende over for lejer 1.

J.nr. 2024-0104 LI

Indklagede har dermed handlet ansvarspådragende over for klager.

Som følge af indklagedes pligtforsømmelser har klager mistet sin mulighed for at kræve, at lejer 1 betalte for rengøring og manglende sofa. Klager har ligeledes mistet 1 måneds husleje fra lejer 2 som følge af den manglende rengøring, der bevirkede, at lejer 2's indflytning blev forsinket.

Nævnet finder, at indklagede herefter skal erstatte klagers udgift til rengøring med 6.600 kr., et skønsmæssigt fastsat beløb på 15.000 for den manglende sofa og 1 måneds mistet husleje med 18.000 kr., i alt 39.600 kr.

Nævnet finder videre, at indklagede som følge af det mangelfulde mæglerarbejde skal tåle en vederlagsreduktion på 22.000 kr. svarende til ca. 75 % af det vederlag, som klager har betalt vedrørende lejer 1.

Det fremgår af sagen, at lejer 1 har betalt genudlejningsvederlaget på 30.000 kr., at lejer 1 i huslejenævnet har gjort gældende, at lejer 1 har krav på, at klager tilbagebetaler beløbet til hende, men at huslejenævnet ikke tog stilling til dette spørgsmål, da det lå uden for nævnets kompetence. Da klager således ikke har betalt genudlejningsvederlaget, kan nævnet allerede af denne grund ikke pålægge indklagede at tilbagebetale genudlejningsvederlaget helt eller delvist til klager.

Det fremgår af sagen, at lejer 1 tillige indbragte lejefastsættelsen for huslejenævnet, der nedsatte lejen med et betydeligt beløb, idet nævnets flertal fandt, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi.

I formidlingsaftalen punkt 7 var klager blevet gjort opmærksom på lejelovgivningens regler om lejens størrelse og lejers mulighed for at få nedsat huslejen, herunder med tilbagevirkende kraft. Klager var videre gjort opmærksom på muligheden for at anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af den leje, som lovligt ville kunne opkræves, således at lejens størrelse som udgangspunkt ikke efterfølgende ville kunne anfægtes af lejer.

På den baggrund finder nævnet, at klager ikke har krav på erstatning som følge af, at lejen blev nedsat, ligesom nævnet ikke finder, at dette forhold kan danne grundlag for en yderligere nedsættelse af indklagedes vederlag.

Da klager har fået medhold i en del af klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klager, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

J.nr. 2024-0104 LI

**Konklusion:**

Klagen over indklagedes mangelfulde arbejde og rådgivning tages delvist til følge.

Indklagede skal betale 61.600 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 26. august 2024, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg  
formand