



Adresseoplysninger udfyldes ved af-
sendelse.

Dato: 5. februar 2024

Sagsnr.: 2023-017364-32 – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: Brovejen [redacted]

Lejer: [redacted]

Udlejer: [redacted]

Fraflytningstvist

Den fraflyttede lejer har den 4. december 2023 indbragt en sag for huslejenævnet. Sagen vedrører uenighed om lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning.

Huslejenævnet har kompetence til at behandle tvisten i medfør af lejelovens § 190.

Huslejenævnet har truffet følgende

AFGØRELSE:

Nævnet har i medfør af lejelovens § 187 stk. 1 vedtaget:

- **At lejer skal betale for maleristandsættelse** **kr. 35.906,25**
- **At lejer skal betale for udskiftning af døre** **kr. 4.793,00**

Nævnet har i medfør af lejelovens § 187 stk. 2 vedtaget:

- **At lejer ikke skal betale for gulvbehandling, allerede fordi synsrapporten ikke er tilstrækkeligt specificeret.**

Udlejers samlede istandsættelseskrav udgør herefter **kr. 40.699,25**

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Lejemålet er påbegyndt den 31. oktober 2017. Det fremgår af ejendommens BBR at lejemålet er et fritliggende enfamiliehus, opført i 1954 og med et samlet boligareal på 117 m². Nævnet har lagt til grund, at udlejer forestår udlejning af mere end et boligejemål.

Der blev indbetalt kr. 29.400,- i depositum. Parterne har aftalt, at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Der blev afholdt indflytningssyn ved indflytningen, hvor af fremgår, at lejemålet var nyistandsat med gulve, maling, hårde hvidevarer mv.

På baggrund af sagens dokumenter har nævnet lagt til grund, at de formelle regler i forbindelse med indkaldelse og afholdelse af ind- og fraflytningssyn er overholdt, herunder har lejers repræsentant kvitteret for modtagelse af fraflytningsrapporten.

Nævnet har fundet, at fraflytningsrapportens specifikation af malerarbejdet er tilstrækkelig og at der forligger dokumentation for arbejdernes nødvendighed. Nævnet har ikke fundet grundlag for at tilsidesætte den opgjorte udgift.

I forhold til gulvarbejderne har nævnet fundet, at kravet ikke er tilstrækkeligt specificeret. Gulvene har i fraflytningsrapporten fået koden "A". På forsiden fremgår, at koden A dækker over flere forskellige behandlinger, nemlig "Afslibes/afhøvles/afrenses for lejers regning. Hertil kommer, at det ikke er anført, at der skal ske efterbehandling.

Udlejers krav skal have en form, der giver lejereren en klar forståelse af, hvilke istandsættelsesarbejder lejereren skal betale for og nævnets flertal har fundet, at koden "A" ikke med tilstrækkelig klarhed specificerer udlejers krav.

KLAGEVEJLEDNING:

Såfremt en af parterne er uenig i nævnets afgørelse, kan afgørelsen indenfor en frist på 4 uger indbringes for Boligretten, Det sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C.

Venlig hilsen

Anne Hammershøj Beck