



Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

Huslejenaevn@middelfart.dk
[Send Digital Post som borger](#)
[Send Digital Post som virksomhed](#)

Dato: 15. december 2022

Sagsnr.: 2022-006705-26 – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: Rokkevænget, 5500 Middelfart

Lejere:

Udlejer:

Udlejerrepræsentant:

Tvist om lejernes pligt til istandsættelse ved fraflytning

Advokat [...] har den 21. april 2022 indbragt en tvist om lejernes pligt til istandsættelse ved fraflytning.

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

Huslejenævnet har truffet følgende

AFGØRELSE:

Huslejenævnet nedsætter skønsmæssigt udlejers opgørelse over udgifter til istandsættelse af 2. november 2020 med kr. 8.658,34 fra kr. 79.475,62 til kr. 70.817,28

Lejerne skal betale kr. 70.817,28 for istandsættelse efter fraflytning, jf. lejelovens § 187 stk. 1.

Lejerne hæfter for betaling af leje frem til 15. oktober 2020, hvor lejemålet blev genudlejet, jf. lejelovens § 187 stk. 3.

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Lejemålet blev påbegyndt den 15. december 2014. Lejekontrakten er underskrevet af såvel [lejer1] som [lejer2]. Det fremgår af lejekontrakten at lejemålet var nyistandsat ved indflytning og at det er aftalt, at det skal afleveres nyistandsat. Der er ifølge det oplyste ikke afholdt indflytningssyn. Ved indflytning blev betalt kr. 27.000,- i depositum.

Udlejer forestår udlejning af mere end et boliglejemål.

Den ene lejer opsagde lejemålet den 3. juni 2020 til fraflytning senest 13. august 2020.

Udlejer har fremlagt flere mails hvoraf fremgår at man har gjort opmærksom på, at det er nødvendigt, at begge lejere opsiger lejemålet.

Nævnet har lagt følgende oplysninger fra udlejer til grund:

at udlejer blev bekendt med, at lejer var fraflyttet den 10. august 2020,
at lejerne blev indkaldt til flyttesyn den 10. august 2020,
at udlejer først modtog opsigelse fra lejer nr. 2 den 13. august 2020,
at syn blev afholdt den 18. august 2020, hvor lejerne ikke gav møde,
at synsrapport er fremsendt til lejerne den 19. august 2020

Det bemærkes i øvrigt, at nævnet gentagne gange har rettet henvendelse til de fraflyttede lejere med opfordring til at afgive svar i sagen, jf. i øvrigt lov om boligforhold § 86 stk. 2. Nævnet har ikke modtaget svar.

Af synsrapporten fremgår, at udlejer stiller krav om omfattende istandsættelsesarbejder.

Der er fremlagt fotodokumentation for lejermålets stand på synstidspunktet samt dokumentation for de afholdte istandsættelsesudgifter, i alt 79.475,62.

Efter omstændighederne og ud fra en vurdering af laminatgulves forventede levetid, har nævnet fundet, at lejerne ikke hæfter for hele udgiften til udskiftning af disse.

Nævnet har skønsmæssigt fastsat lejernes betaling til nævnte gulve til 1/3 af den afholdte udgift.

Den samlede udgift til udskiftning af gulvene er opgjort til kr. 12.887,50.

På baggrund af de fremlagte dokumenter har nævnet således reduceret udgiften med kr. 8.658,34 fra kr. 12.887,50 til kr. 4.329,17

Herudover har nævnet godkendt udlejers fraflytningsopgørelse.

KLAGEVEJLEDNING:

Hver af parterne kan inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen indbringe den for Boligretten, Domhuset, Albanigade 28, 5000 Odense C. Indbringelse til Boligretten sker ved udtagelse af stævning og kan ikke ske ved henvendelse til nævnet.

På nævnets vegne



Anne Hammershøj Beck
Formand