



Adresseoplysninger udfyldes ved
afsendelse.

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

Dato: 23. juni 2022

Sagsnr.: 2022-004849-18 – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: Skovbrynet, 5500 Middelfart

Lejer:

Lejerrepræsentant:

Udlejer:

Twist om lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning

Udlejer har ved skrivelse af 18. marts 2022 indbragt en twist om lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning.

Huslejenævnet har kompetence til at behandle tvisten i medfør af lejelovens § 106 stk. 1 nr. 4

Huslejenævnet har på baggrund af sagens dokumenter truffet følgende

AFGØRELSE:

Den anvendte lejekontrakt er en ikke autoriseret typeformular, jf. lejelovens § 5 stk. 2

Lejekontraktens bestemmelse om at pålægge lejer den indvendige vedligeholdelsespligt er herefter ugyldig, jf. lejelovens § 19 stk. 1, jf. § 5, stk. 2, 2. pkt.

Nævnet har fundet, at lejer skal betale følgende misligholdelsesarbejder:

1. Rydning af hus, udhuse, affald, maling af sort væg. skønsmæssigt ansat til	15.000,00
2. Rengøring	4.287,50
3. Afhøvling/slibning af sort maling på trappetrin	8.400,00
4. Elektriker arbejde (vedr. flyttet stikkontakt)	741,25
5. Udskiftning keramisk kogeplade	1.379,00
6. Udskiftning ny ovn	<u>2.037,00</u>
Samlet istandsættelseskrav	31.844,75

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Lejemålet er påbegyndt den 1. december 2020 og lejer har ved indflytning betalt kr. 18.000,- i depositum.

Udlejer forestår alene udlejning af dette boliglejemål.

Der er ikke afholdt indflytningssyn og der foreligger således ikke en indflytningsrapport.

Der er fremlagt korrespondance mv. som dokumentation for lejemålets stand ved indflytning.

Lejekontrakten er indgået på en engelsk oversat version af den af Boligministeriet autoriserede standardblanket typeformular A, 9. udgave.

Den engelske version er ikke autoriseret, jf. lejelovens § 5 stk. 2.

Lejemålet var tidsbegrænset til fraflytning 1. december 2021.

Lejer var ikke fraflyttet på ophørstidspunktet, hvorfor udlejer iværksatte en udsættelsesforretning.

Lejemålet blev imidlertid fraflyttet den 19. januar 2022. Der er ikke indkaldt til eller afholdt fælles fraflytningssyn.

Lejer modtog fraflytningsrapport den 28. januar 2022. Kravet er fremsat rettidigt.

Fraflytningsrapporten er vedhæftet omfangsrig fotodokumentation.

Lejer har ligeledes fremlagt fotos, herunder fra indflytningstidspunktet

Fraflytningsopgørelse er fremsendt til lejer den 6. marts 2022 og indeholder følgende poster:

1. Rydning af hus, udhuse, affald, klargøring til maler	17.052,50
2. rengøring	4.287,50
3. afhøvling og slibning af sortmaling og delvis betaling for afslibning	11.475,00
4. elektriker	741,25
5. malerarbejde	37.075,00
6. udskiftning af keramisk kogeplade	1.379,00
7. Udskiftning oven	2.037,00
I alt	74.497,25

Lejer skal ikke betale for nødvendig vedligeholdelse efter fraflytning, men alene for dokumenteret misligholdelse.

På baggrund af sagens dokumenter har nævnet fundet at lejer ikke skal betale for udført malerarbejde, bortset fra maling af den væg som lejer har malet sort.

Nævnet har endvidere fundet, at lejer ikke skal betale for klargøring til maler samt for slibning af gulve, bortset fra udbedringsarbejder i forhold til sort maling på trappetrin.

Øvrige istandsættelseskrav foranlediget af lejers misligholdelse har nævnet fundet tilstrækkeligt specificerede og dokumenterede.

Nævnet har således reduceret udlejers istandsættelseskrav fra kr. 75.597,00 til kr. 31.844,75

KLAGEVEJLEDNING:

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

På nævnets vegne

Anne Hammershøj Beck
Formand