

Kommune Aarhus	Kommunennummer 751	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 18.01.2019	Afgørelsesdato 07.11.2018	Dato for offentliggørelse 18.01.2019
Primære lov Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, stk. 1, nr. 4, 2. og 3. pkt.	Afgørelsesnummer 1071	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

18/056092

AFGØRELSE

Nævnet traf i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt., følgende afgørelse:

- Lejer hæfter for istandsættelse af trægulve i lejemålet undtagen i soveværelset.
- Lejer hæfter alene for pletmaling af træværk og vinduesrammer.
- Lejer hæfter for rengøring i henhold til rapporten.
- Lejer hæfter for udspartling af huller og pletmaling af lofter undtagen i badeværelset.
- Lejer hæfter for udspartling af huller på vægge og maling af vægge i stuen, køkkenet og entréen.
- Lejer hæfter for maling alle vægge i badeværelset undtagen vægflader omkring håndvask.
- Lejer hæfter for pletmaling af vægge, hvor der er ridser/mærker i soveværelset, værelse 1 og værelse 2.

SAGSFREMSTILLING

Aarhus Lejerforening har ved mail modtaget den 25. oktober 2018 med bilag klaget over lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning.

Aarhus Lejerforening har til støtte for klagen bl.a. anført, at lejer ikke skal hæfte for istandsættelse af lejemålet i henhold til flyttesynsrapporten, idet istandsættelse ikke er påkrævet.

Administrator har ved mail modtaget den 1. november 2018 fremsendt indflytningsrapporten.

Nævnet indfandt sig på ejendommen den 1. november 2018, hvor administrator 1 og administrator 2 fra administrator blev antruffet. Hverken lejer eller Aarhus Lejerforening var mødt.

Nævnet besigtigede lejemålet, og de mødte havde adgang til at udtale sig.

Administrator har ved mail modtaget den 6. november 2018 fremsendt bemærkninger til sagen.

Lejeforholdet er aftalt til påbegyndt den 1. april 2018, og indflytningsrapporten er udarbejdet den 28. marts 2018. Der er afholdt fraflytningsyn den 22. oktober 2018.

Af lejekontrakten fremgår bl.a., lejemålet er nyopført, samt at den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejer.

BEGRUNDELSE

Istandsættelseskrav

Nævnet lagde til grund, at udlejer udlejede mere end én beboelseslejlighed på tidspunktet for lejers fraflytning.

Det fremgår af lejelovens § 98, stk. 3 og 4, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest to uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med fraflytning. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel, og der skal udarbejdes flyttesynsrapport, som skal udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 2 uger efter synet, såfremt lejer ikke er til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen.

Nævnet lagde til grund, at udlejer har overholdt de formelle regler i lejelovens § 98, stk. 3 og 4, hvilket i øvrigt ikke er bestridt af Aarhus Lejerforening.

Krav på istandsættelse

Nævnet fandt på baggrund af besigtigelsen samt sagen oplysninger, at det var påkrævet med istandsættelse af trægulvene i lejemålet undtagen i soveværelset, idet nævnet kunne konstatere flere lange ridser i gulvene.

Lejer hæfter alene for pletmaling af træværk og vinduesrammer.

Lejer hæfter for rengøring i henhold til rapporten.

Lejer hæfter for alene for udspartling af huller og pletmaling af lofter i lejemålet.

Lejer hæfter for udspartling af huller på vægge og maling af vægge i stuen, køkkenet samt entréen.

I badeværelset hæfter lejer for maling alle vægge undtagen vægflader omkring håndvasken.

Lejer hæfter for pletmaling hvor der er ridser/mærker i soveværelset, værelse 1 og værelse 2.

Nævnet har ved afgørelsen bl.a. lagt vægt på, at lejemålet var nyopført, og at lejerne var de første, som flyttede ind. Nævnet lagde endvidere vægt på den korte lejeperiode.

KLAGEVEJLEDNING

Nævnets afgørelse vil inden for en frist af 4 uger...