

<b>Kommune</b> Aarhus	<b>Kommunennummer</b> 751	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 18.11.2013	<b>Afgørelsesdato</b> 02.10.2013	<b>Dato for offentliggørelse</b> 05.11.2013
<b>Primære lov</b> Almenlejeloven Kap. 6. Vedligeholdelse og istandsættelse §§ 24-31 § 29	<b>Afgørelsesnummer</b> 472	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**  
13/017227

## AFGØRELSE

Nævnet gennemgik sagen, og et flertal vedtog at godkende udlejers krav vedrørende istandsættelse af gulve.

Endvidere fandt nævnet, at udlejer er berettiget til betaling af husleje for april måned 2013.

## SAGSFREMSTILLING

x har fremsendt mail af den 12. maj 2013 med bilag vedrørende tvist om tilbagebetaling af depositum.

Det fremgår af sagen, at den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer (B-ordning).

Det fremgår endvidere af sagen, at lejemålet blev synet den 6. marts 2013. Lejeren skal ifølge den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne betale kr. 6.776,25 på grund af misligholdelse.

x anfører bl.a., at han, i forbindelse med at lejemålet blev ryddet, har haft et rengøringsfirma til at rengøre lejemålet, idet varmemesteren oplyste ham om, at han ellers ville modtage en regning for rengøring af lejemålet fra udlejer.

x afviser udlejers istandsættelseskravkrav vedrørende gulve, idet han er af den opfattelse, at det må påregnes, at gulvene en gang imellem skal slibes og lakeres, som en del af normal vedligeholdelse. Inden lejemålet blev opsagt, bad han om, at der blev gjort brug af vedligeholdelseskontoen, hvilket blev afvist.

x er endvidere af den opfattelse, at udlejer ikke har bestræbt sig på at foretage genudlejning hurtigst muligt, idet udlejer i brev af 25. februar 2013, hvori opsigelsen bekræftes, oplyser, at lejemålet vil blive forsøgt udlejet pr. 1. maj 2013.

x ønsker nævnets stillingtagen til, hvorvidt boet kan kræve huslejen tilbagebetalt af udlejer, idet udlejer ikke har gjort noget aktivt for at udleje lejligheden før lejemålets udløb. Endvidere ønskes en afgørelse af, om udlejer kan gøre krav på betaling for istandsættelse af gulve, når der er penge på vedligeholdelseskontoen, og om udlejer kan stille krav om, at lejemålet skal afleveres rengjort.

Fra udlejer er modtaget brev af 13. juni 2013 med bilag. Udlejer anfører vedrørende vedligeholdelseskontoen, at det alene er lejer og udlejer, der kan iværksætte arbejder, der medfører træk på kontoen. Vedrørende gulvene anføres, at disse fremstod misligholdte, hvorfor boet afkræves betaling herfor. Hvad angår genudlejning anføres, at det er en fejl, at der i opsigelsesbekræftelsen er anført, at boligen forsøges udlejet pr. 1. maj 2013. Boligen er den 8. marts 2013 sendt ud i tilbud til 50 personer med svarfrist den 18. marts 2013, og genudlejning er herefter sket pr. 1. maj 2013.

I mail af 30. juni 2013 fastholder x klagen.

## BEGRUNDELSE

Et flertal i nævnet fandt, at udlejers krav vedrørende istandsættelse af gulve er berettiget. Flertallet har i sin afgørelse lagt vægt på de af udlejer fremsendte billeder samt flyttesynsrapporten af 6. marts 2013. Af billederne fremgår, at gulvene fremstod misligholdte, idet lakken var gennemslidt. Flertallet bemærkede hertil, at lejereren efter lov om leje af almene boliger kan kræve bl.a. gulvbehandling, når det er nødvendigt, og der er midler hertil på vedligeholdelseskontoen. Efter lejers død må lejers bo succedere i denne retsstilling, men det er boet, og ikke en arving, der kan anmode om udførelse af vedligeholdelsesarbejder. Samtidig gælder, at vedligeholdelseskontoen ikke kan bruges til at dække udgifter til udbedring af misligholdelse fra lejers side. Ved at undlade at foretage løbende vedligeholdelse af gulvene med midler fra vedligeholdelseskontoen har lejer været årsag til, at gulvene er misligholdt i en sådan grad, at boet ikke er berettiget til at kræve udbetaling fra kontoen.

Et medlem bemærkede, at såfremt lejer havde været i live, kunne han have krævet beløb udbetalt fra kontoen. Når boet indtræder i lejers retsstilling, skal det derfor også have krav på udbetaling fra kontoen, så længe lejemålet ikke er opsagt.

Endvidere fandt nævnet, at udlejer har udfoldet sædvanlige udlejningsbestræbelser, jf. lov om leje af almene boliger § 88, stk. 2, hvorfor udlejer er berettiget til husleje for april måned. Nævnet har herved lagt vægt på, at udlejer har sendt boligen ud i tilbud den 8. marts 2013 med svarfrist 18. marts 2013, og at udlejer i tilbuds brevet af 8. marts 2013 anfører, at boligen eventuelt kan overtages pr. 15. april 2013.

Afslutningsvis bemærkede nævnet, at udlejer er berettiget til at stille krav om, at lejemålet er rengjort ved fraflytning. Nævnet henviste til afdelingens vedligeholdelsesreglement, hvoraf bl.a. fremgår:  
*"På synsdagen skal boligen og pulterrum være tømt for indbo og andet, der ikke tilhører boligen. Boligen skal være slutrengjort. Hvis rengøringen ikke er udført, vil det blive gjort af et rengøringsfirma for din regning"*