

Lejer i ejendommen
Hadsundvej 38
9000 Aalborg

Dato: 11. september 2023
J.nr.: 131444
Skr.: Laura Bruun Hosbond
Dir. tlf. 69 60 71 67
lh@ht-law.dk

Orientering om Huslejenævnets afgørelse af den 31. august 2023 vedr. lejemålet beliggende Hadsundvej 38B, 9000 Aalborg

På vegne af din udlejer, Urban Estate ApS, skal jeg herved i henhold til lejelovens § 194, stk. 1 orientere dig om Huslejenævnets afgørelse af den 31. august 2023.

Lejer klagede den 14. april 2023 over udlejers manglende vedligeholdelse af lejemålet beliggende Hadsundvej 38B, 9000 Aalborg. Klagen blev delvist imødekommet, hvorfor nærværende orientering er nødvendig.

Lejer har klaget over følgende forhold:

- at bunden af lejers bil går imod asfalten i indkørslen,
- at der samler sig vand i listerne på loftsvinduerne, som begynder at dryppe og løbe ned ad væggen,
- at køkkenarmatur er utæt, og der løber vand ud på køkkenbordet,
- at begge vandhaner på badeværelset er utætte og drypper, hvorved der sker mineralaflejring og misfarvning af vasken,
- at brushoved på badeværelset er utæt, og der løber vand ud fra samlinger,
- at gummidutter på håndholdt bruser på badeværelset er opløst,
- at blandingsbatteri i bruser på badeværelset er kalket til indvendigt, og temperaturen ikke kan reguleres, således vandet enten er koldt eller varmt,
- at terrassedøren ikke kan åbnes,
- at elboksen til kloakspjældet bipper i fejltilstand, og
- at hoveddøren hænger, og der skal tages hårdt fat for at lukke og låse.

Lejer har fået medhold i 5 af de ovenstående forhold, hvorfor udlejer er blevet pålagt at udføre følgende arbejder inden den 1. oktober 2023:

- at udbedre armatur i køkken, så det holder tæt, og der ikke løber vand ud på køkkenbordet,
- at udbedre og eventuelt udskifte bruse hoved på håndbruser,
- at eftergå og om fornødent at fortage udskiftning af blandingsbatteri i badeværelset, således at temperaturen kan reguleres korrekt,

- at udbedre terrassedøren, så den kan åbnes og lukkes, uden at det forudsætter løbende justering fra lejers side, og
- at eftergå og justere hoveddøren, så den kan åbnes og lukkes uden besvær.

Udlejer udfører ovenstående arbejder i overensstemmelse med Huslejenævnets afgørelse.

Kopi af Huslejenævnets afgørelse af den 31. august 2023 vedlægges nærværende orientering.

Venlig hilsen

Christian Løth Mortensen
clm@ht-law.dk



Urban Estate ApS

31. august 2023

Klage over manglende vedligeholdelse, Hadsundvej 38B, 9000 Aalborg

Den 14. april 2023 har, lejer, Magnus Lønstrup Weber, indbragt ovennævnte sag for Huslejenævnet.

Huslejenævnets sekretariat har modtaget gebyr i henhold til lov om boligforhold 82, stk. 1.

Udlejer, Urban Estate ApS, er i mail af 21. april 2023 orienteret om sagens indbringelse.

Huslejenævnet har behandlet sagen på et møde den 17. august 2023, hvor nævnet har truffet følgende enstemmige

Afgørelse:

Lejers klage af 14. april 2023 over udlejers manglende vedligeholdelse af lejemålet Hadsundvej 38B, 9000 Aalborg imødekommes delvist.

Således pålægges udlejer, Urban Estate ApS, inden den 1. oktober 2023, jf. lov om boligforhold §§ 20 og 21, at udføre følgende arbejder:

at udbedre armatur i køkken, så det holder tæt, og der ikke løber vand ud på køkkenbordet,

at udbedre og eventuelt udskifte bruse hoved på håndbruser,

at eftergå og om fornødent at fortage udskiftning af blandingsbatteri i badeværelset, således at temperaturen kan reguleres korrekt,

at udbedre terrassedøren, så den kan åbnes og lukkes, uden at det forudsætter løbende justering fra lejers side, og

at eftergå og justere hoveddøren, så den kan åbnes og lukkes uden besvær.

Begrundelse:

I Huslejenævnets besigtigelse af lejemålet den 17. august 2023 deltager lejer, Magnus Lønstrup Weber, og på vegne af udlejer deltager Mark Urban.

Huslejenævnet

Økonomi og Erhverv
Boulevarden 13
9000 Aalborg

Init.: ALA

Journalnr: 29.667

Deres journalnr.:

Har du fået dette brev digitalt kan du svare ved at bruge "besvar"-knappen i Digital Post/eBoks. Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på aalborg.dk eller via Digital Post på borger.dk. Har du brug for hjælp til Digital Post kan du ringe til Den Digitale Hotline på 7020 0000

Huslejenævnet gennemgår følgende påklagede forhold under besigtigelsen:

1. Bunden af bilen går imod asfalten i indkørslen.
Udlejer oplyser, at Arkil vil komme og slibe af. Huslejenævnet lægger til grund, at indkørslen er lavet efter gældende regler af et professionelt firma. Lejer oplyser, at indkørsel er mulig på sommerdæk. Nævnet kan ikke under besigtigelsen konstatere et problem. Huslejenævnet finder ikke, at der er grundlag for at pålægge udlejer at foretage udbedring.
2. Der samler sig vand i listerne på loftsvinduerne, som begynder at dryppe og løbe ned ad væggen.
Under besigtigelsen udpeger lejer venstre vindue i loft mod hems. Nævnet kan ikke konstatere et problem under besigtigelsen, men det kan ses, at der tidligere har løbet vand ind (striber). Huslejenævnet finder ikke, at der er grundlag for at give et pålæg til udlejer.
3. Køkken armatur er utæt, og der løber vand ud på køkkenbordet.
Huslejenævnet kan under besigtigelsen konstatere, at der drypper vand fra armaturet. Udlejer pålægges inden den 1. oktober 2023 at udbedre armaturet, så det holder tæt, og der ikke løber vand ud på køkkenbordet.
4. Begge vandhaner på badeværelset er utætte og drypper. Der sker mineralaflejring og misfarvning af vasken.
Huslejenævnet bemærker, at renholdelse/afkalkning af luftblander i vandhaner på bad påhviler lejer, men eventuel reparation, som kræver adskillelse eller udskiftning af armatur, påhviler udlejer. Det kan ikke på besigtigelsen konstateres, hvorvidt utætheden skyldes manglende afkalkning af luftblander eller defekt armatur, hvorfor udlejer ikke pålægges at foretage udbedring.
5. Bruse hoved på badeværelse er utæt, og der løber vand ud fra samlinger.
Huslejenævnet bemærker, at renholdelse/afkalkning af bruse hoved i badeværelse påhviler lejer, men eventuel reparation, som kræver adskillelse eller udskiftning, påhviler udlejer. Det kan ikke på besigtigelsen konstateres, hvorvidt utætheden skyldes manglende afkalkning af bruse hoved eller en defekt, hvorfor udlejer ikke pålægges at foretage udbedring.
6. Gummidutter på håndholdt bruser på badeværelse er opløst.
Under besigtigelsen kan Huslejenævnet konstatere, at en del af dupperne på håndholdt bruser er slidt væk, hvilket medfører, at bruse hoved ikke virker efter hensigten. Udlejer pålægges inden den 1.

oktober 2023, at udbedre og eventuelt udskifte bruse hoved på håndbruser.

7. Blandingsbatteri i bruser på badeværelset er kalket til indvendigt, og temperaturen kan ikke reguleres – det er enten koldt eller varmt.
Lejer oplyser, at temperaturen ikke kan reguleres, og det bestrides ikke af udlejer. Udlejer pålægges inden den 1. oktober 2023, at eftergå og om fornødent at fortage udskiftning af blandingsbatteri, således at temperaturen kan reguleres korrekt.
8. Terrassedøren kan ikke åbnes.
Under besigtigelsen kan Huslejenævnet konstatere, at terrassedøren kan åbnes/lukkes. Lejer forklarer, at lejer selv strammer skruer, og at viceværten løbende har forsøgt at løse problemet. Dette modsiges ikke af udlejer. Udlejer pålægges inden den 1. oktober 2023 at udbedre terrassedøren, så den kan åbnes og lukkes, uden at det forudsætter løbende justering fra lejers side.
9. Elboksen til kloakspjældet bipper i fejltilstand.
Problemet med elboksen er løst, og klagepunktet frafaldes derfor af lejer.
10. Hoveddøren hænger, og der skal tages hårdt fat for at lukke og låse.
Huslejenævnet konstaterer under besigtigelsen, at hoveddøren går stramt. Udlejer pålægges inden den 1. oktober 2023 at eftergå og justere døren, så den kan åbnes og lukkes uden besvær.

Huslejenævnet bemærker, at nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til forholdsmæssigt afslag på grund af manglende parkering, jf. lejelovens § 95, stk. 2. Tvisten kan eventuelt indbringes for boligretten, jf. lejelovens § 202, stk. 1.

Ifølge lov om boligforhold § 69, stk. 1 kan Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer lade arbejder udføre for udlejers regning, hvis udlejer ikke har udført arbejder inden den af Huslejenævnet fastsatte frist.

Lovgrundlag:

Lov om leje nr. 341 af 22. marts 2022 § 114, stk. 1 og 2, jf. § 112.

Baggrund:

Ifølge Bygnings- og Boligregistret er ejendommen Hadsundvej 38B opført i 1893. Adressen Hadsundvej 38B er på 53 m².

Lejeforholdet begynder den 15. januar 2020.

Ifølge lejekontraktens § 1 har lejer bl.a. adgang til p-plads.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler ifølge lejekontraktens § 8 lejer.

I et tillæg til lejekontrakten fremgår bl.a., at lejemålet er nyopført.

Ved sagens indbringelse for Huslejenævnet medsender lejer en længere mail-korrespondance ført med udlejer samt en række fotos.

Af sagens bilag fremgår bl.a., at lejers advokat – Norden Advokatfirma – den 17. marts 2023 klager til udlejer.

Udlejers advokat – Advokatfirma Hovmøller & Thorup – afviser den 30. marts 2023, at lejemålet lider af indvendige mangler. Det anføres samtidig, at hvis lejer har problemer med at komme ind ad indkørslen, må det skyldes forhold ved lejers bil.

Lejer ønsker følgende mangler udbedret, ligesom lejer vil have kompensation for manglende adgang til parkeringsplads.

Liste over mangler

- Bunden af min bil går på indkørslen.
- Der samler sig vand i listerne på loftsvinduerne, som begynder at dryppe og løbe ned af væggen i lejligheden.
 - Vicevært inspicerede det den 13. februar og ville vende tilbage
- Køkken armatur er utæt og der løber vand ud på køkkenbordet
 - Jeg meldte dette problem til Kia den 28. september 2022. (Jeg har mail dokumentation)
 - Vicevært inspicerede det den 13. februar og ville undersøge hvordan han fikser det
- Begge vandhaner på badeværelset er utætte og dryppe fra hanen. Det resulterer i mineralaflagring og misfarvning i vasken, som er meget svært at fjerne.
 - Vicevært inspicerede det den 13. februar og ville undersøge hvordan han fikser det
- Brusehoved på badeværelse utæt og der løber vand ud fra samlinger
 - Vicevært inspicerede det den 13. februar og ville undersøge hvordan han fikser det
- Gummidutterne på håndholdt bruser på badeværelse er helt opløst.
 - Jeg aner ikke hvordan det sker, den håndholdte bruser bruges ikke i dagligdagen.
 - Vicevært inspicerede det den 13. februar og ville undersøge hvordan han fikser det
- Blandingsbatteri i bruser på badeværelse er formegentligt kalket til indvendigt og kan ikke længere regulere vandtemperatur. Det er enten brændvarmt eller iskoldt.
 - Jeg kan ikke lige huske om jeg snakkede med viceværten om den her.
- Terrassedøren kan ikke åbnes.
 - Jeg meldte dette problem til Kia den 14. november 2022. (Jeg har mail dokumentation)
 - Dette er et tilbagevendende problem
 - Vicevært inspicerede det den 13. februar og ville undersøge hvordan han fikser det
- Elboksen til kloakspjældet står stadig og bipper løs i fejltilstand.
 - Jeg meldte dette problem til Kia den 14. marts 2023. (Jeg har mail dokumentation)
- Hoveddøren hænger og der skal tages hårdt fat for at lukke og låse. Håndtaget er ved at være slidt pga. dette.
 - Det har været et problem siden jeg flyttede ind, som jeg egentligt har accepteret. Den her er ikke vigtig for mig, men den nye vicevært tog den selv op da han opdagede det da han var forbi.
 - Vicevært inspicerede det den 13. februar og ville undersøge hvordan han fikser det

Ved Huslejenævnets mail af 19. maj 2023 sendes sagen til høring hos udlejers advokat.

I en mail af 26. maj 2023 kommenterer udlejer sagen således:

"Pkt. 1: Bunden af min bil går på indkørslen

Svar: Som lejerer, Magnus Lønstrup Weber, har beskrevet er indkørslen blevet ændret, for at forsøge at forhindre at regnvand og kloakvand løbe ned i gården. Dette er blevet udført i samarbejde med naboejendommen, Hadsundvej 40, som vi deler nedkørslen med. Arbejdet er udført af SP Jensen og Arkil har lavet asfaltarbejdet. Nedkørslen er lavet efter gældende regler, som SP Jensen og Arkil er bekendt med. Naboejendommens biler, naboen i Hadsundvej 38C og vores egen personbil har ingen problemer med at køre igennem porten.

Pkt. 2: Der samler sig vand i listerne på loftsvinduerne, som begynder at dryppe og løbe ned af væggen i lejligheden.

Svar: Viceværten har besigtiget dette. Det vand som samler sig i loftvinduerne, er kondensvand, som samler sig. Det vil kunne afhjælpes ved bedre udluftning og indeklima i lejemålet.

Pkt. 3: Køkken armatur er utæt og der løber vand ud på køkkenbordet

Svar: Armaturet er blevet besigtiget ved besøg af vicevært. Køkkenarmaturet er blevet utæt grundet manglende afkalkning. Det er lejerer, som har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, herunder afkalkning af armaturer.

Pkt. 4: Begge vandhaner på badeværelset er utætte og dryppe fra hanen. Det resulterer i mineralaflejring og misfarvning i vasken, som er meget svær at fjerne.

Svar: Armaturerne er blevet besigtiget ved besøg af vicevært. Armaturerne er blevet utæt grundet manglende afkalkning. Det er lejerer, som har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, herunder afkalkning af armaturer.

Pkt. 5: Bruse hoved på badeværelset utæt og der løber vand ud fra samlinger

Svar: Bruse hoved er blevet besigtiget ved besøg af vicevært. Bruse hovedet er blevet utæt grundet manglende afkalkning. Det er lejerer, som har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, herunder afkalkning af armaturer.

Pkt. 6: Gummi duttene på håndholdt bruser på badeværelse er helt opløst.

Svar: Gummi duttene er blevet besigtiget ved besøg af vicevært. Gummiduttene er blevet opløst grundet manglende afkalkning/rengørelse. Det er lejerer, som har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, herunder afkalkning af armaturer.

Pkt. 7: Blandingsbatteri i bruser på badeværelse er formentligt kalket til indvendigt og kan ikke længere regulere vandtemperatur. Det er enten for varmt eller iskoldt.

Svar: Blandingsbatteri er blevet besigtiget ved besøg af vicevært. Blandingsbatteriet er yderst tilkalket og vi mener, at afkalkning og rengøring vil kunne afhjælpe dette. Det er lejerer, som har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, herunder afkalkning af armaturer.

Pkt. 8: Terrassedøren kan ikke åbnes.

Svar: Terrassedøren er blevet besigtiget ved besøg af vicevært. Vicevært har meldt tilbage, at terrassedøren åbner fint.

Pkt. 9: Elboksen til kloakspjældet står stadig og bipper løs i fejltilstand.

Svar: Elboksen er tilset af Ferslev El den 24-03-2023. De fandt ingen fejl ved boksen.

Pkt. 10: Hoveddøren hænger og der skal tages hårdt fat for at lukke og låse. Håndtaget er ved at være slidt pga. dette.

Svar: Viceværten har konkluderet at hoveddøren fungerer som den skal.”

Ved Huslejenævnets mail af 26. maj 2023 sendes ovennævnte indlæg fra udlejer til høring hos lejer.

I en mail af 2. juni 2023 anfører lejer bl.a. følgende:

1. Bunden af bilen skraber på asfalten i indkørslen.
2. Der er ingen kondens på loftsruderne. Lejer henviser til en video, hvor der løber vand ind ved terrassedørene.
3. Lækagen på køkkenarmatur tyder på en utæt pakning. Lejer mener ikke, at lejer i lejekontraktens § 11 er pålagt vedligeholdelsespligten.
4. På badeværelsesarmatur er der tale om kobber-misfarvning.
5. På bruservandrøret er der tale om en utæt rørsamling. Lejer mener ikke, at lejer i lejekontraktens § 11 er pålagt vedligeholdelsespligten.
6. Gummi på håndholdt bruser er helt mør og opløst. Det har ikke noget med kalk at gøre.
7. Lejer mener ikke, at lejer i lejekontraktens § 11 er pålagt vedligeholdelsespligten af blandingsbatteri i bruser.
8. Lejer har spændt skruerne på terrassedøren, så nu virker den. Lejer mener, at beslaget i døren hang løst, fordi skruerne havde arbejdet sig ud. Lejer tror, at det vil ske igen.
9. Elboksen til kloakspjældet har bippet og blinket siden 14. marts (2023). Lejer henviser til en medsendt video. Elboksen sidder i samme eltavle som kloakpumpen
10. Flere håndværkere har set på hoveddøren, som går stramt. Lejer henviser til fotos af låsestifterne, hvor det kan ses, at døren går på karmen.

Ved Huslejenævnets mails af 13. juni 2023 indkaldes såvel lejer som udlejer til en besigtigelse mandag den 26. juni 2023 kl. 09.45.

Samtidig sendes lejers indlæg af 2. juni 2023 til høring hos udlejer.

I et brev af 15. juni 2023 (som modtages i Huslejenævnets sekretariat den 16. juni 2023) pointerer udlejer, at lejligheden er nyopført i 2020.

For så vidt angår de enkelte klagepunkter anfører udlejer bl.a. følgende:

- Ad 1. Udlejer er ikke bekendt med, at nedkørsel ikke er lavet efter gældende regler.
- Ad 2. Udlejer er ikke bekendt med, at loftsvindue skulle være utæt. Det er konstateret, at der samler sig kondens i vinduerne. Lejligheden er bygget efter gældende lovgivning. Det er korrekt, at der i 2021

under et regnskyl kom vand ind ved terrassedøren. Dette skyldtes, at tagrender var fyldt med blade, og det er blevet udbedret efterfølgende.

- Ad 3. Der henvises til tidligere indlæg.
- Ad 4. Der henvises til tidligere indlæg.
- Ad 5. Da dyssehovederne i brusearmaturet er tilkalket, ledes vandet andre steder hen, og vandet kommer derfor ud af samlingerne på armaturet.
- Ad 6. Der henvises til tidligere indlæg.
- Ad 7. Der henvises til tidligere indlæg.
- Ad 8. Der henvises til tidligere indlæg.
- Ad 9. Udlejer forklarer, at brønden i gården er fælles med andre ejendomme, og derfor er arbejdet på brønden sket i fællesskab med Pumpelaugget Hadsundvej.
- Ad 10. Der henvises til tidligere indlæg.

Ved Huslejenævnets mails af 22. juni 2023 aflyses besigtigelsen den 26. juni 2023 og i stedet for indkaldes til en besigtigelse den 17. august 2023.

I en mail af 23. juni 2023 tilføjer lejer bl.a.:

- Ad 2. Det er korrekt, at utæt loftsvindue har været udbedret. For at forhindre blade, er der opsat et gitter.
- Ad 5. Det afvises, at "dutterne" på brusehovedet er tilkalkede.
- Ad 9. Det bekræftes, at en elektriker den 16. juni 2023, har set på elboksen til kloakspjældet.

Klagevejledning:

Hver af parterne kan indbringe denne afgørelse for boligretten, jf. lov om boligforhold § 88.

Hvis en af parterne ønsker at indbringe sagen, skal der sendes en stævning til Boligretten. Indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. En sag skal anlægges via minretssag.dk. Yderligere oplysninger om Retten i Aalborg findes på domstol.dk.

Huslejenævnet har ikke kompetence til at dispensere fra ovennævnte 4 ugers frist.

Såfremt nærværende afgørelse indbringes for Retten i Aalborg modtager Huslejenævnet gerne underretning herom, samt kopi af dommen, når den foreligger.

Udlejers meddelelsespligt efter lejeloven, hvor der gives en lejer helt eller delvist medhold:

Lejelovens § 194: "Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samt-

lige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer har givet lejer meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”

Denne afgørelse er tilsendt lejer, Magnus Lønstrup Weber, og udlejer, Urban Estate ApS.

Til orientering vedlægges en folder om sagsbehandlingen ved Huslejenævnet.

På nævnets vegne

Annelise By Larsen
sekretær

Tlf. 9931 1616