

Kommune	Kommunenummer	Medhold Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 20.01.2015	<b>Afgørelsedato</b> 30.10.2014	<b>Dato for offentliggørelse</b> 20.01.2015
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. III. Vedligeholdelse og opretning §§ 18-22 § 21, stk. 1, 2. pkt. og stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 638	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

14/022357

**AFGØRELSE**

Nævnet traf i medfør af boligreguleringslovens § 21, stk. 2, følgende afgørelse:

- Udlejer kan ikke afkræve lejerne det forhøjede istandsættelseskrav i henhold til brev af 9. april 2014.

**SAGSFREMSTILLING**

Administrator har ved brev modtaget den 8. juli 2014 med bilag anmodet om nævnets stillingtagen til, hvorvidt lejerne kan afkræves et beløb ud over det allerede opgjorte istandsættelseskrav i fraflytningsopgørelsen af 26. februar 2014.

Administrator anfører, at malerudgiften ved en fejl ikke blev medtaget i fraflytningsopgørelsen af 26. februar 2014. Fejlen blev rettet ved brev af 9. april 2014.

Lejerne har ved mail af 4. juli 2014 over for administrator gjort gældende, at den allerede fremsendte fraflytningsopgørelse ikke kan forhøjes.

Lejerne blev ved brev af 14. august 2014 forelagt klagen til udtalelse, men har ikke svaret.

**FAKTISKE OPLYSNINGER**

Lejeforholdet er påbegyndt den 1. august 2013. Der er indbetalt depositum ved indflytningen på i alt kr. 14.936,70. Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er overtaget nyistandsat, og at det skal afleveres nyistandsat ved lejeforholdets ophør, samt at den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejerne.

Der blev holdt flyttesyn den 5. december 2013, hvor nøglerne til lejemålet blev afleveret. Det fremgår af flyttesynsrapporten, at lejemålet skulle males og rengøres.

Af den endelige fraflytningsopgørelse af 26. februar 2014 fremgår:

"Hermed fremsendes flytteopgørelse for lejemålet beliggende xxx, xx, xxxx xxx:

Depositum m.v.

Depositum kr. 14.936,70

Forudbetalt leje kr. 4.978,90

For meget indbetalt leje kr. 3.199,50

Depositum m.v. i alt kr. 23.115,10

Øvrige

Rengøring kr. 1.025,00

Afregning vandregnskab kr. 15,81

Afregning varmeregnskab -kr. 221,95

Øvrige i alt - kr. 818,86

Saldo i Deres favør kr. 22.296,24

Beløbet vil blive indbetalt på Deres bankkonto. Såfremt De endnu ikke har oplyst denne, bedes De gøre dette hurtigst muligt, således vi kan udbetale beløbet."

Den 9. april 2014 sendte administrator følgende brev til lejerne:

"Vi retter henvendelse til Dem, da vedlagte regning er dukket op i vores system, og vi kan hermed konkludere, at vi desværre har fremsendt en forkert flytteopgørelse til jer.

Som I ved blev det ved synet konstateret at der skulle males, afslibes og lakeres gulve, denne regning på arbejdet har De aldrig modtaget.

Derfor skal vi bede Dem om at indbetale kr. 6.766,75 til konto xxxxx i xxx Bank senest 14 dage fra modtagelsen af dette brev.

Vi beklager fejlen, som dog ikke fritager Dem fra betalingen.

Såfremt De skulle have spørgsmål eller kommentarer til det fremsendte, er De naturligvis velkommen til at kontakte undertegnede."

## BEGRUNDELSE

Et flertal af nævnet bemærkede, at der ikke er taget forbehold for, at istandsættelseskravet i fraflytningsopgørelsen af 26. februar 2014 kunne blive forhøjet, hvorfor lejerne har haft en berettiget forventning om, at istandsættelseskravet i fraflytningsopgørelsen af 26. februar 2014 ikke ville blive forhøjet senere. Risikoen for at udarbejde og fremsende korrekt fraflytningsopgørelse påhviler derudover udlejer.

Et flertal af nævnet fandt på denne baggrund, at fraflytningsopgørelsen af 26. februar 2014 må anses for endelig, og at udlejer således ikke kan afkræve lejerne det forhøjede istandsættelseskrav i henhold til brev af 9. april 2014.

Mindretallet fandt, at udlejer kan afkræve lejer det forhøjede istandsættelseskrav, idet kravet er fremsat i flyttesynsrapporten, hvorfor lejerne ikke har været uvidende om, at kravet ville blive fremsat senere

Afgørelsen træffes ved stemmeflertal, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 3. Udlejer kan derfor ikke afkræve lejerne det forhøjede istandsættelseskrav i henhold til brev af 9. april 2014.

## KLAGEVEJLEDNING

Nævnets afgørelse vil inden for en frist af 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne, kunne indbringes for hoiigretten

Indbringes for boligretten.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning, som indleveres til Retten i Aarhus, Kannikegade 16, 8000 Aarhus C.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejere er part i en eventuel retssag. Dog anmoder nævnet venligst om at blive underrettet, såfremt sagen indbringes for boligretten, ligesom

nævnet gerne modtager underretning om sagens udfald.

Sagen sluttet.