

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura og Udvalg

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
13. maj 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-52-23
[REDACTED]

ÅBNINGSTIDER
mandag-torsdag 8.00-15.00
fredag 8.00-14.00
lørdag-søndag lukket

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

Lejemålet [REDACTED] 5240 Odense NØ

Lejerens repræsentant har den 19. oktober 2023 indbragt en sag om betaling ud over leje for ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har med henvisning til lejelovens § 82, vedtaget, at udlejeren ikke har været berettiget til at forpligte lejeren til at betale et månedligt beløb på 70,00 kr. til rengøring ud over huslejen.

Lejeren har således krav på tilbagebetaling af de beløb, som lejeren har betalt til rengøring. Tilbagebetalingen kan kræves fra 1. november 2020 i overensstemmelse med den 3-årige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3.

Lejerens tilgodehavende i henhold til nævnets afgørelse skal betales inden for 6 uger fra udlejerens modtagelse af afgørelsen. Lejerens tilbagebetalingskrav skal forrentes i henhold til lejelovens § 40, stk. 3.

Nævnet har endvidere i medfør af lov om boligforhold § 82, stk. 2, vedtaget at pålægge udlejeren at betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr. til huslejenævnet.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 27. august 2021.

I henhold til lejekontraktens § 3, udgør den månedlige leje 2.200,00 kr., og der opkræves ligeledes 70,00 kr. til rengøring i betalinger ud over lejen.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerens opsagde lejemålet den 31. oktober 2022, og fraflyttede lejemålet ved nøgleaflevering den 31. januar 2023.

Lejerens repræsentant har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at udlejerens ikke med hjemmel i lejeloven eller anden retskilde kan opkræve månedlige beløb til rengøring, hvorfor udlejerens tilpligtes at tilbagebetale samtlige indbetalte beløb.

Nævnet har fremsendt høringsbreve samt rykkerskrivelser til udlejerens henholdsvis den 20. oktober 2023, 3. november 2023, 10. november 2023, 17. november 2023 samt 4. december 2023, som alle fortsat er ubesvarede.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund, at Højesteret i dom afsagt 30. juni 2009, som er refereret i U.2009.2497H, har udtalt, at lejelovgivningen indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, og adgang for udlejerens til at udskille dele af lejen til særskilt betaling kræver lovhjemmel.

Nævnet har videre lagt til grund, at der ikke i lejelovgivningen findes en hjemmel til at kræve, at lejerens ud over en månedlig husleje skal betale et fast beløb til rengøring, hvorfor udlejerens opkrævning af 70,00 kr. pr. måned til rengøring er stridende mod de ufravigelige regler i lejelovgivningen.

Det fremgår af § 86, stk. 2, i lov om boligforhold, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Nævnet har fremsendt et høringsbrev til udlejerens den 20. oktober 2023, som ikke blev besvaret af udlejerens. Nævnet har efterfølgende fremsendt rykkerskrivelser til udlejerens den 3. november 2023, 10. november 2023, 17. november 2023 samt 4. december 2023, som udlejerens ligeledes ikke har besvaret. Udlejerens var i alle de af nævnet fremsendte breve orienteret om retsvirkningen af ikke at svare på nævnet henvendelser med henvisning til § 86, stk. 2, i lov om boligforhold.

Som følge heraf har nævnet vedtaget, at lejerens har krav på tilbagebetaling af de beløb, som lejerens har betalt for rengøring.

Tillægsgebyr:

Det fremgår af lov om boligforhold § 82, stk. 2, at udlejerens skal betale et tillægsgebyr til huslejenævnet, hvis lejerens får fuldt medhold i nævnet.

Lejerens repræsentant har den 19. oktober 2023 indbragt en samlet sag vedrørende to separate tvister – en tvist om afregning af lejerens depositum, og en tvist om betaling udover leje.

Twisten om afregning af lejerens depositum er registreret som nævnets sag nr. [REDACTED]. Twisten om betaling udover leje er registreret som nævnets sag nr. [REDACTED].

I forhold til sag nr. [REDACTED] om afregning af lejerens depositum har lejerens repræsentant ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at udlejeren skal tilpligtes at tilbagebetale lejerens fulde depositum som følge af, at udlejeren ikke rettidigt har fremsat krav om istandsættelse over for lejereren, hvilket nævnet har givet lejereren fuldt ud medhold i.

I forhold til sag nr. [REDACTED] om betaling udover leje har lejerens repræsentant ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at udlejeren skal tilpligtes at tilbagebetale samtlige indbetalte beløb til rengøring til lejereren, idet udlejeren ikke med hjemmel i lejeloven eller anden retskilde er berettiget til at opkræve dette beløb, hvilket nævnet har givet lejereren fuldt ud medhold i.

Nævnet har derfor, i medfør af lov om boligforhold § 82, stk. 2, vedtaget at pålægge udlejeren at betale et tillægsgebyr på 6.597,00 kr. til huslejenævnet, idet lejereren har fået fuldt ud medhold i begge sager.

Nævnet bemærker, at udlejeren alene skal betale ét samlet tillægsgebyr på 6.597,00 kr., der omfatter både sag nr. [REDACTED] og [REDACTED], idet tvisterne er indbragt samlet.

Der vil blive fremsendt en særskilt opkrævning fra Økonomi, By- og Kulturforvaltningen, Odense Kommune, hvoraf betalingsfrist m.v. fremgår.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, at hvis udlejer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejer eller lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til huslejenævnet, hvis udlejeren ikke har overholdt afgørelsen.

Viser det sig, at ejeren i en periode på 2 år ikke har overholdt tre eller flere afgørelser, kan ejer få frataget retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejereren får helt eller delvis medhold, skal udlejeren inden 2 uger fra modtagelsen af den endelige afgørelse skriftligt meddele samtlige lejere eller beboerrepræsentationen i ejendommen om afgørelsens indhold. Bestemmelsen gælder ikke for husordenssager.

KLAGEVEJLEDNING

Såfremt sagens parter er uenige i nævnets afgørelse, kan afgørelsen inden for en frist på 4 uger indbringes for boligretten. Dette sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C.

Hverken nævnet eller boligretten kan hjælpe parterne med at få sagen indbragt. Hvis man ønsker hjælp til at få udfærdiget en stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler, kan der søges bistand hos en advokat.

P. n. v.

Jes Kjølbo Brems

SENDT TIL:

██████████
████████████████████