

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
14. april 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-30-25

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

TELEFONTIDER
Tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED] 5270 Odense N

Lejerens repræsentant har den 5. februar 2025 indbragt en sag om lejerens betaling til vask i perioden januar 2022 til oktober 2024.

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

Lejerens repræsentant har ved indbringelsen gjort gældende, at udlejeren skal tilbagebetale de faste betalinger til vask i ovennævnte periode, da udlejeren ikke har hjemmel til at opkræve dette.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52, vedtaget at udlejer ikke er berettiget til at opkræve fast betaling vedrørende vaskeri ved siden af lejen, hvorfor alle opkrævede beløb fra 1. marts 2022 skal tilbagebetales til lejer.

Nævnets afgørelse betyder, at lejeren har krav på tilbagebetaling af 200,00 kr. pr. måned for perioden 1. marts 2022 – 31. marts 2023, og 300,00 kr. pr. måned fra 1. april 2023.

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

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. september 2021.

Det fremgår af lejekontraktens § 1 og § 11, at der til lejemålet er brugsret til fællesvaskeri samt 1 skab i vaskerummet.

I henhold til lejekontraktens § 3, har lejerens månedligt indbetalt 200,00 kr. til vask.

Det fremgår af sagen, at udlejerens ved brev af 15. marts 2023 hævdede prisen for benyttelse af vaskefaciliteter til 300,00 kr. pr. måned pr. 1. april 2023.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerens repræsentant henvendte sig til udlejerens ved brev af 16. december 2024 vedrørende opkrævningerne, hvilket lejerens repræsentant mener er retsstridigt. Udlejerens svarede dog ikke trods rykker-skrivelser af 10. januar 2025 og 22. januar 2025 fra lejerens repræsentant.

Lejerens repræsentant har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at lejeloven ikke indeholder en hjemmel til at opkræve lejerens for vaskeri, hvorfor lejerens har ret til at få alle betalinger fra 1. januar 2022 til 31. oktober 2024 refunderet, hvilket ifølge lejerens repræsentant udgør 8.700,00 kr.

Udlejerens har svaret til sagen, at de har overtaget ejendommen i 2024. Den tidligere ejer har stillet fælles vaske- og tørrefaciliteter til rådighed for lejerne mod betaling. Udlejerens har oplyst, at ingen har klaget over stigningen af betaling til vask, og at lejerens kunne frasige sig vaskefaciliteterne.

Udlejerens har desuden oplyst, at det ville være bedrageri at inkludere vask i huslejen, da lejerens så ville få boligsikring for vask.

Lejerens repræsentant har fastholdt, at lejerens skal have tilbagebetalt de beløb, lejerens har betalt, og har bemærket, at det ikke kan betragtes som værende frivilligt at benytte faciliteterne, eftersom dette ikke fremgår af lejekontrakten.

BEGRUNDELSE

Huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelse i sagen følger af lejelovens § 52, hvoraf fremgår, at uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter reglerne i lejelovens kapitel 4, om lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v., afgøres af huslejenævnet.

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

Nævnet har herefter lagt til grund, at vaskeriets forbrug af vand og el som udgangspunkt må anses som en driftsudgift, og at betaling for vaskeri alene er lovligt, såfremt afregningen beror på den enkelte lejers forbrug, jf. Østre Landsrets kendelse af 30. marts 2012, der er refereret i TBB2012.388.

Nævnet har konstateret, at der i dette tilfælde er tale om en fast opkrævning på 300,00 kr. for benyttelse af fællesvaskeri, og at de 300,00 kr. dermed ikke er et

udtryk for den enkelte lejers forbrug, men i stedet et fast beløb som lejerens betaler ud over den månedlige husleje.

Der findes ikke i lejelovgivningen en hjemmel til at kræve, at lejerens ud over en månedlig husleje skal betale et fast beløb til vaskeri, hvorfor udlejerens opkrævning af vaskeribidraget dermed må anses som stridende mod de ufravigelige regler i lejelovgivningen.

Som følge heraf har lejerens krav på tilbagebetaling af afholdte beløb fra indbringelsestidspunktet og 3 år tilbage, dvs. fra 1. marts 2022, jf. forældelseslovens § 3.

Lejerens har herudover krav på tilbagebetaling af afholdte beløb betalt efter indbringelsestidspunktet, og indtil udlejerens har ophørt med at opkræve beløbet hos lejerens.

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 udlejerens 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 frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser desuden, at i sager, hvor lejerens får helt eller delvis medhold, skal udlejerens 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

Hvis 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:

[REDACTED]
[REDACTED]
