

Fraflytning

Kommune Hørsholm kommune	Kommunennummer 223	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 23.10.2013	Afgørelsesdato 02.10.2013	Dato for offentliggørelse 10.01.2013
Primære lov Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, nr. 4	Afgørelsesnummer 444	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

13/808

I brev af 7. januar 2013 har advokaten for den tidligere lejer bedt nævnet om at tage stilling til spørgsmålet om afregning af depositum og forudbetalt leje efter fraflytning.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 106, nr. 4 og nr. 7.

Udlejer er orienteret om sagen.

Nævnet har truffet følgende

AFGØRELSE:

Nævnet har besluttet, at udlejer skal tilbagebetale depositum og forudbetalt leje med 2 x 10.500 kr. og fejlagtig opkrævet moms med 16.625 kr. Der kan fradrages manglende husleje med 5.800 kr. I alt skal tilbagebetales 31.825 kr.

Lejer skal ikke betale rykkergebyrer med 6.650 kr., renovation med 794,50 kr. og efterbetaling af varme og vand med 3.455 kr.

Der skal sendes opgørelser til lejer vedrørende udgiften til el i lejers boperiode, modregnet de beløb som lejer har betalt. Nævnet har ikke kompetence til at tage stilling til udgifterne til el.

BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:

Lejer har lejet lejemålet XXXXXX X X pr. 15. marts 2010. Der er oprettet to kontrakter. Den ene kontrakt vedrører alene 20 m² og er udlejet til erhverv. Da lejemålet XXXXXX X X i BBR imidlertid er registreret som beboelseslejemål, behandler nævnet hele lejemålet efter reglerne i lejeloven. Lejer flyttede den 15. november 2011. Da udlejer og lejer ikke har kunnet blive enige om fraflytningsopgørelsen, er der indbragt sag for huslejenævnet.

I indbringelsen af sagen er det gjort gældende, at udlejer skal tilbagebetale depositum og forudbetalt leje med 21.000 kr. og fejlagtig opkrævet moms med 19 x 875 kr. = 16.625 kr. Efter fradrag af en måneds husleje, som lejer skylder, er lejers tilgodehavende 31.825 kr.

Udlejer har den 22. oktober 2012 sendt en slutopgørelse, hvor der i depositum og forudbetalt leje modregnes udgifter til rykkergebyrer med 6.650 kr., renovation med 794,50 kr., efterbetaling af varme og vand med 3.455 kr. og diverse udgifter vedrørende el til DONG.

Under behandlingen af sagen har udlejer bekræftet, at der ikke skal betales moms af lejemålet. Der er derfor som udgangspunkt enighed om, at lejers tilgodehavende, før udlejers fradrag i opgørelsen af 22. oktober 2012, er 31.825 kr.

Efter en drøftelse af korrespondancen og bilagene i sagen har nævnet besluttet følgende vedrørende udlejers krav:

1. Rykkergebyrer 6.650 kr.

Udlejer har henvist til, at opkrævningen af gebyrerne har hjemmel i lejekontrakten.

Nævnet er af den opfattelse, at opkrævningen er sket i strid med bestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 2. Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejer. Efter bestemmelsen kan der opkræves et gebyr på 250 kr. på nærmere angivne betingelser, herunder at der skal være sendt et påkrav til lejer om betalingen. Da udlejer ikke har gjort det, skal lejer ikke betale 6.650 kr.

2. Renovation 794,50 kr.

Der er ikke i lejeloven hjemmel til at opkræve denne udgift ved siden af lejen, jf. også Højesterets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2009, side 2497.

3. Efterbetaling af varme og vand 3.455 kr.

Opkrævningen for regnskabsåret 1. januar til 1. december 2011 er sendt til lejer den 22. oktober 2012. Efteropkrævningen mangler indsigelsesvejledning og er allerede af denne grund ugyldig.

Herudover er regnskaberne sendt for sent, jf. lejelovens § 40, stk. 1 og § 46 l, stk. 1. Virkningen af, at regnskaberne sendes efter fristernes udløb, er den, at der ikke kan kræves efterbetaling, jf. lejelovens §§ 42, stk. 1 og 46 n, stk. 1.

Lejer skal derfor ikke betale beløbet på 3.455 kr.

Konklusionen af nævnets afgørelse fremgår af afgørelsesafsnittet.