

<b>Kommune</b> Aalborg	<b>Kommunennummer</b> 851	<b>Medhold</b> Delt
<b>Indbringelsesdato</b> 30.04.2014	<b>Afgørelsesdato</b> 11.11.2013	<b>Dato for offentliggørelse</b> 13.08.2013
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, nr. 1	<b>Afgørelsesnummer</b> 557	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

26.338

Udlejer

X-adresse

## Klage over opkrævning til trappevask, x-adresse

Det meddeles herved, at Huslejenævnet har truffet følgende afgørelse i ovennævnte sag:

Ved brev af 22. juli 2013 har lejer indbragt ovennævnte sag for Huslejenævnet.

Huslejenævnets sekretariat har modtaget gebyr i henhold til Boligreguleringslovens § 39, stk. 1.

Udlejer er i brev af 24. juli 2013 orienteret om sagens indbringelse.

Huslejenævnet har behandlet sagen på et møde den 7. oktober 2013, hvor nævnet har truffet følgende enstemmige

**Afgørelse:**

**Klage af 22. juli 2013 over udlejers krav om betaling af beløb til trappevask og indflytningsgebyr og opkrævningsgebyr vedrørende lejemålet, x-adresse, imødekommes delvist, hvorfor udlejer pålægges inden den 1. januar 2014, jf. Lejelovens § 113a, at tilbagebetale lejer 1.945,00 kr.**

\*\*\*\*\*

**Begrundelse:**

Under sagens behandling har Huslejenævnet udtalt, at det ligger uden for nævnets kompetence jf. Lejelovens § 106 at behandle lejers klage over betaling af indflytningsgebyr. For en afklaring af dette klagepunkt henvises til Boligretten.

Under henvisning til retspraksis, herunder f.eks. U2009.2497H og TBB2012.544, kan der alene opkræves særskilt betaling ud over lejen, hvis der er hjemmel hertil. Som følge heraf finder Huslejenævnet ikke, at lejer skal betale for trappevask og opkrævningsgebyr. Udlejer pålægges at tilbagebetale kr. 1.870,00 vedrørende trappevask og kr. 75,00 vedrørende opkrævningsgebyr svarende til i alt kr. 1.945,00 til lejer.

**Lovgrundlag:**

Lejelovens § 106, nr. 1.

**Baggrund:**

Det fremgår af sagens materiale, at lejekontrakten er indgået pr. 1. juli 2011, og at lejerforholdet er opsagt den 25. september 2012 til fraflytning den 1. december 2012.

Ifølge lejekontraktens § 3, betaler lejer kr. 110,00 for trappevask pr. måned. Herudover fremgår det af lejekontraktens § 4 og af et vedlagt kontoudtog, at lejer har betalt et indflytningsgebyr på kr. 750,00. Det fremgår endvidere af Lejekontraktens § 11, at lejer forpligter sig til at lade lejen betale automatisk gennem Betalingservice, og at lejer opkræves et gebyr på kr. 75,00 indtil lejer har tilmeldt lejebetalingen til PBS.

Lejer indbringer ved brev af 22. juli 2013 sagen for Huslejenævnet. Lejer anmoder nævnet om at tilpligte udlejer at tilbagebetale kr. 1.945,00 for opkrævning af trappevask og for opkrævningsgebyret. Herudover ønsker lejer udlejer tilpligtet at tilbagebetale kr. 360,00 for betalt indflytningsgebyr.

Lejer oplyser, at lejer har betalt indflytningsgebyr ved indflytningen og opkrævningsgebyr i august måned 2011. Lejer oplyser endvidere, at opkrævningsgebyret ikke er et udtryk for lejers manglende vilje eller evne til at betale leje for august måned. Lejer har endvidere fremsendt korrespondance mellem lejer og udlejer, og lejer oplyser, at lejer ikke har fået svar på sin seneste mail af 6. juli 2013, hvorfor lejer mener, at der foreligger en tvist mellem lejer og udlejer.

For så vidt angår lejers anmodning om tilbagebetaling af trappevask og opkrævningsgebyr gør lejer bl.a. gældende:

**at** opkrævning af trappevask og opkrævningsgebyr udover huslejen ikke hjemles i Lejeloven, **at** særskilt betaling kræver hjemmel i Lejeloven jf. U 2009.2497H, **at** lejer har indbetalt trappevask på kr. 110,00 hver måned sammen med huslejen i en periode over 17 måneder fra den 1. juli 2011 til 30. november 2012, hvilket i alt beløber sig til kr. 1.870,00, **at** lejer ved første PBS opkrævning er blevet pålagt et opkrævningsgebyr på kr. 75,00, og **at** lejer på den baggrund beder nævnet om at tilpligtede udlejer at tilbagebetale kr. 1.945,00.

For så vidt angår lejers anmodning om tilbagebetaling af indflytningsgebyr, gør lejer bl.a. gældende:

**at** det følger af Lejelovens § 6 samt retspraksis, at det ikke er tilladt, at tilpligtede lejer at betale for syn ved fraflytning, og derfor må denne praksis også kunne tolkes modsætningsvist, således at indflytningsgebyr heller ikke er tilladt, **at** udlejer derfor skal tilpligtes at tilbagebetale kr. 360,00 desangående, og **at** opkrævningen af gebyret er i strid med Lejelovens § 6, stk. 1. hvor denne bestemmelse hjemler strafsanktion jf. Lejelovens § 6, stk. 4 og 5, nævnet bedes derfor overdrage denne del af sagen til politiet til videre efterforskning.

Huslejenævnets sekretariat har den 24. juli 2013 fremsendt sagen til høring ved udlejer.

Ved telefonisk henvendelse den 26. august 2013 til Huslejenævnets sekretariat har udlejer anmodet om forlængelse af svarfristen, hvilket er imødekommet frem til den 2. september 2013.

I mail af 2. september 2013 besvarer udlejer Huslejenævnets henvendelse.

Udlejer anfører, at lejeaftalen er ophørt pr. 1. december 2012.

For så vidt angår trappevasken henviser udlejer til lejekontraktens § 3, hvor det er anført, at lejer har pligt til at betale et månedligt bidrag til trappevask på kr. 110,00.

Lejendommen havde udlejer i lejers lejeperiode kontrakt med X-rengøring, hvor de rengjorde opgangene og vaskede fortrappen hver 14. dag og bagtrappen hver måned. I opgangen skrev X-rengøring på en seddel, hver gang de havde rengjort opgangene. Lejer har ikke i lejeperioden på noget tidspunkt påklaget rengøringsarbejdet.

Udlejer kan således ikke forstå og acceptere, at lejer vil have beløbet for trappevask tilbagebetalt. Lejer har måned efter måned modtaget ydelsen, som lejer kendte prisen på, inden lejer underskrev lejekontrakten.

Udlejer tilføjer, at det i lejekontraktens § 11 er aftalt, at lejer skal tilmelde huslejebetalingen til PBS, og hvis ikke lejer tilmelder sig PBS, vil lejer blive opkrævet et gebyr på kr. 75,00 for administration og fremsendelse af huslejeopkrævningen med et girokort.

Lejemålet startede den 1. juli 2011. Lejer blev ikke opkrævet gebyr for manglende tilmelding til PBS for juli måned, idet det ikke tidsmæssigt kunne nås.

Den 1. juli 2013, i forbindelse med at lejer fik udleveret nøglerne til lejligheden, fik lejer også udleveret huslejeopkrævningen for juli måned. På huslejeopkrævningen stod de oplysninger, lejer skulle bruge for at tilmelde sig til PBS. Det fik lejer ikke gjort i tide, hvorfor lejer blev opkrævet et gebyr for manglende tilmelding til PBS sammen med lejeopkrævningen for august måned.

I forhold til indflytningsgebyret, anfører udlejer, at der afholdes et indflytningssyn for lejers skyld, således at eventuelle mangler opdages ved indflytning og lejer dermed slipper for udbedringsomkostninger ved udflytning. I nærværende sag blev indflytningssynet afholdt den 14. juli 2011, og udlejer har i den forbindelse brugt 2 timer på selve synet og efterfølgende administration. Udlejer understreger, at indflytningssynet udelukkende er for lejers skyld contra fraflytningssynet. Udlejer oplyser tillige, at kr. 750,00 dækker over indflytningssynet, navneskilt og en vaskepose.

Ved Huslejenævnets mail af 3. september 2013 sendes ovennævnte svar fra udlejer til høring ved lejer.

Hertil anfører lejer i en mail af 9. september 2013, at der er sket en skrivefejl – størrelsen på indflytningsgebyret skulle være kr. 750,00 i stedet for som tidligere anført kr. 360,00.

Lejer har i forbindelse med optagelse af kontakt til Lejernes LO fundet ud af, at trappevask ikke må figurere som et særskilt beløb til opkrævning. Det er lejers opfattelse, at særskilt betaling kræver hjemmel i lejeloven, jf. U2009.2497H.

Lejer mener, at det er udlejer, der er nærmest til at afholde PBS gebyret, idet det er i udlejers interesse, at lejebeløbet bliver opkrævet via PBS. Lejekontrakten indeholder ikke kontooplysninger, som gør lejer i stand til at overføre lejebetalingen. Lejer fremhæver igen, at særskilt betaling kræver hjemmel i lejeloven, jf. U2009.2497H.

Lejer undlod at lave en mangelliste, idet lejemålet, ifølge lejelovens § 7, ved indflytning skal gennemgås af lejer og udlejer i fællesskab.

Lejer gentager, at lejelovens § 6 samt retspraksis anfører, at det ikke er tilladt, at tilpligte lejer, at betale for syn ved fraflytning, og derfor må denne praksis også kunne tolkes modsætningsvist, således at indflytningsgebyr heller ikke er tilladt. Lejer er af den opfattelse, at indflytningsgebyret er dusør, jf. lejelovens § 6, stk. 1, og lejer ønsker således sagen overdraget til politiet.

Lejer kræver kr. 750,00 tilbagebetalt for ulovlig opkrævning af indflytningsgebyr – subsidiært må udlejer – ifølge lejer - fremlægge faktura eller lignende dokumentation for, at beløbet på kr. 750,00 ikke kun dækker indflytningsgebyret.

#### **Klagevejledning:**

Hver af parterne kan indbringe denne afgørelse for Boligretten, jf. Boligreguleringslovens § 43.

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. Boligrettens adresse er: X-adresse.

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

Denne afgørelse er tilsendt lejer og udlejer.

På nævnets vegne

x-navn  
x-stilling

Tlf

Mail