



RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 18. september 2019

Sag BS-48391/2018-LYN

L
(advokat Jacob Jansson Christensen)

mod

P/S Høeghsminde Parkbebyggelse
(advokat Anne Louise Husen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Beth von Tabouillot med lægdommerne Lars Top Rued-Petersen og Peter Ib Andersen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 3. december 2018, vedrører om sagsøger, Lars Kristensen, har krav på tilbagebetaling af depositum og forudbetalt husleje efter fraflytning af lejemålet X-vej, 2900 Hellerup. Der er uenighed mellem parterne om, hvorvidt boligretten har kompetence til at behandle sagen.

Sagsøgeren, L, har fremsat påstand om, at P/S Høeghsminde Parkbebyggelse skal betale 73.334,97 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

Sagsøgte, P/S Høeghsminde Parkbebyggelse, har fremsat påstand om principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Sagsøger har overfor påstanden om afvisning påstået frifindelse, subsidiært henvisning til huslejenævnet.

Nærværende afgørelse vedrører spørgsmålet om boligrettens kompetence.

Spørgsmålet er behandlet på skriftligt grundlag.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Det fremgår af sagen, at L (i det følgende: lejer) lejede lejemålet X-vej, 2900 Hellerup af P/S Høeghsmindes Parkbebyggelse (i det følgende: udlejer) fra den 15. december 2016.

Den e-mail af 2. februar 2018 meddelte lejer udlejer, at han hævede lejekontrakten og fraflyttede lejemålet pr. 1. marts 2018, samt at han straks ophørte med at betale leje. Lejer henviste som baggrund herfor til problemer med varmforsyningen.

Af flytteafregning af 11. oktober 2018 fremgår blandt andet:

"Efter fraflytningen er du blevet frigjort fra lejemålets forpligtelser pr. 31. maj 2018. Vi har nu udarbejdet en flytteafregning, der er beregnet ud fra følgende oplysninger:

Indbetalt depositum m.v.:

Depositum	-41.447,76 kr.	
Forudbetalt leje	-41.447,76 kr.	
I alt		-82.895,52 kr.

Istandsættelse m.v.:

Slibning af gulve	8.468,75 kr.	
B... –		
Rengøring efter håndværkere	2.193,75 kr.	
Malerarbejde	18.500,00 kr.	
I alt		29.162,50 kr.

Øvrige

Aconto el 20/3-18 - 30/4-18	387,26 kr.	
Aconto El maj 2018	268,61 kr.	
Tilbageholdelse varmeregnskab 2018	1.000,00 kr.	
I alt		1.655,87 kr.

Regulering af leje:

Restance vedr. leje m.m. (2)	37.719,62 kr.	
------------------------------	---------------	--

I alt	37.719,62 kr.
Saldo i alt	-14.357,53 kr.”

Lejer har under denne sag nedlagt påstand om betaling af depositum og forudbetalt leje med fradrag af beløbet på 14.357,53 kr., som er udbetalt af udlejer.

Parternes synspunkter

L har vedrørende spørgsmålet om afvisning i sit processkrift af 26. juni 2019 anført blandt andet:

”Sagsøgte har gjort gældende, at lejer var forpligtet til at fremme sagen ved Huslejenævnet iht. § 106, stk. 1, nr. 4 før sagen kunne fremsendes til Boligretten.

Det skal indledningsvist bemærkes, at reglen i § 106 må betragtes som en lejerpræceptiv regel på den måde, at den skal beskytte lejer mod unødige omkostninger ved diskussion med udlejer om istandsættelse, depositum osv.

En sag afgjort af Huslejenævnet kan af parterne indbringes for Boligretten inden 4 uger fra afgørelsen, hvilket med al sandsynlighed ville være tilfældet i denne sag.

Såfremt Boligretten i dette tilfælde måtte komme frem til, at sagen skulle have været behandlet i Huslejenævnet først, ville dette således blot have forsinket en endelig afgørelse mellem parterne.

Sagsøger fraflyttede lejemålet d. 1. marts 2018, og det blev udarbejdet synsrapport d. 2. marts 2018 (Bilag A).

Da flytteopgørelsen (Bilag B) er dateret d. 11. oktober 2018, må det antages, at de i rapporten angivne mangler allerede er udbedret.

Det fremgår af Karnovs noter til § 106 (794) at:

Efter denne regel er det ikke pålagt en bestemt af lejeforholdets parter at indbringe tvisten for Huslejenævnet, og der er ikke angivet nogen frist for indbringelse. Af reglens forarbejder følger, at Huslejenævnet ikke er kompetent, såfremt arbejdet er udført.

På baggrund af ovenstående, er Huslejenævnet ikke kompetent til at behandle sagen - rette instans er derfor Boligretten.

Såfremt arbejdet ikke er udført, opfordres sagsøgte til at dokumentere dette.

På baggrund af ovenstående nedlægges påstand om frifindelse i forhold til sagsøgte påstand om afvisning, subsidiært nedlægges påstand om, at Boligretten ikke skal afvise nærværende sag, men henvise denne til Huslejenævnet, såfremt sagsøgte kan dokumentere, at Huslejenævnet er kompetent til at behandle sagen og dens problemstillinger.”

P/S Høeghsminde's Parkbebyggelse har vedrørende spørgsmålet om afvisning i sit processkrift af 19. juli 2019 anført blandt andet:

”Tvisten i denne sag angår ikke selve istandsættelsesarbejderne. Tvisten i denne sag angår om hvorvidt sagsøger var berettiget til at ophæve lejemålet og i den forbindelse om sagsøger har ret til tilbagebetaling af depositummet.

Sagsøger henviser til og citerer Karnovs noter til lejelovens § 106 (794). Af samme note fremgår:

”Ved L 2015 310 er det nu udtrykkeligt bestemt, at huslejenævnet som led i sin kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne. Huslejenævnet har herefter kompetence til at bedømme størrelsen af istandsættelsesudgifterne, både når den indbragte tvist udelukkende omhandler lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning, og når tvisten omhandler tilbagebetaling af depositum eller en kombination af de pågældende tvister. Det gælder, selv om arbejderne er udført og nævnet derfor ikke ved en besigtigelse kan konstatere lejemålets stand før istandsættelsen.”

Ændringen har virkning for sager, der indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

Ændringen indebærer, at udlejerer i depositumsager ikke kan indbringe spørgsmålet direkte for domstolene, men må indbringe tvisten for huslejenævnet først, jf. også § 107. ØLD 1997-05-20 (9. afd. B-1333-97) (sag om tilbagebetaling af depositum for reguleret lejemål anlagt ved boligretten som 1. instans. Da kompetencen i sådanne sager er tillagt huslejenævnet (som 1. instans), og der ikke var hjemmel til at henvise sagen til nævnet, afviste boligretten sagen. Afgørelsen stadfæstet af Landsretten). Se også U 1999 199 Ø refereret i noten til § 21, stk. 1, 2. pkt. - GA 2007 11 HAN (urigtigt, når Ankenævnet i en sag om lejerens krav på tilbagebetaling af depositum har udtalt, at spørgsmålet om, hvorvidt udlejerer har udfoldet fornødne genudlejningsbestrebelse, ligger uden for Ankenævnets kompetence; i forbindelse med indførelsen af stk. 2 var det en klar forudsætning, at Huslejenævnet præjudicielt kunne afgøre alle spørgsmål; afgørelsen af den konkrete sag kunne være begrundet i, at stillingtagen forudsatte en bevisførelse, der ikke kan finde sted for et huslejenævnet).” (mine understregninger)

Ud fra ovenstående kan det altså konkluderes, at lovændringen i 2015 har medført, at det nu er uden betydning, om arbejderne er udført eller ej. Derfor fast-

holdes det, at huslejenævnet er den rette første instans, og at sagen derfor bør afvises af boligretten.”

Rettens begrundelse og resultat

Lejer har under denne sag nedlagt en betalingspåstand vedrørende tilbagebetaling af indbetalt depositum og forudbetalt husleje. Lejer har til støtte herfor gjort gældende dels, at lejeaftalen berettiget er hævet af lejer som følge af mangler ved det lejede, dels at udlejer har fremsendt fraflytningsopgørelsen mere end 2 uger fra fraflytning og dermed for sent.

Det fremgår af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 2, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om depositum, forudbetalt leje mv. Det fremgår endvidere af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, at huslejenævnet træffer afgørelse om tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning. Det fremgår af lejelovens § 107, stk. 1, at tvister om lejeforhold, hvis spørgsmålet ikke kan indbringes for huslejenævnet, kan indbringes for byretten i 1. instans.

Det fremgår af forarbejderne til lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, jf. lovforslag nr. 97 af 17. december 2014, de særlige bemærkninger til § 1, nr. 57, blandt andet:

”Den foreslåede ændring indebærer derfor en præcisering af, at huslejenævnet har kompetence til at bedømme størrelsen af istandsættelsesudgifterne, både når den indbragte tvist udelukkende omhandler lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning. Det gælder også i de tilfælde, hvor arbejderne er udført og nævnet derfor ikke ved en besigtigelse kan konstatere lejemålets stand før istandsættelsen, og når tvisten omhandler tilbagebetaling af depositum eller en kombination af de pågældende tvister.”

Under disse omstændigheder finder boligretten efter en samlet vurdering, at tvisten skal afgøres af huslejenævnet, jf. lejelovens § 106, stk. 1. Herefter, og da der ikke er hjemmel til at henvise sagen til huslejenævnet, tages sagsøgte påstand om afvisning til følge.

Sagsøger, L, skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger til sagsøgte, P/S Høeghsmindes Parkbebyggelse. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi og forløb fastsat til dækning af advokatudgift med 10.000 kr. P/S Høeghsmindes Parkbebyggelse har oplyst at være er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagen afvises.

L skal til P/S Høeghsmindes Parkbebyggelse inden 14 dage betale 10.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk.

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på domstol.dk.

