



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kupas.dk • www.kupas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Sune Lund Jensen

J.nr. 110258 aap/hm

UDBETAL MIT DEPOSITUM – NU!

Dårlig rådgivning fra lejerorganisationer skaber overflødige problemer for udlejere og påfører dem unødvendige udgifter.

Af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Dårlig og ukorrekt rådgivning fra lejerorganisationer, som medfører indbringelse af overflødige sager for huslejenævnet, har i mange år påført udlejerne helt unødvendige huslejenævnsager og overflødige udgifter til forøget administration, tidsspilde og advokatombkostninger.

Efter lovændringerne pr. 1/7 2020 kan der, ved en gennemgang af en række huslejenævnsager, konstateres, at denne problemstilling er vokset. Dette som følge af de nye skærpede regler til styrkelse af lejerne fra 1/7 2020, som indeholder symbolpolitik mere end lejeretlig relevant jura, og som skaber en urimelig retsstilling for udlejerne uden anstændig retssikkerhed.

Eksempelvis forekommer det latterligt med indførelse af den nye bestemmelse i lejelovens § 6 a om, at det er forbudt at tilbyde lejerne betaling og anden form for ydelse med det formål at bringe lejeforholdet til ophør. Men samtidig står der meget klart i forarbejderne, at det bestemt ikke er forbudt, hvis lejerne fremsætter krav om at få penge for at flytte - de må nemlig gerne - og selvom de har fået pengene, kan de blive boende og beholde pengene, mens udlejer kan straffes efter reglerne i straffelovens kapitel 5, og de penge lejerne kan beholde, er endog skattefri.

En anden regel, der forvrider retsstillingen og indeholder symbolpolitik, er lejelovens § 107 a, hvorefter en udlejer senest 2 uger efter at en huslejenævnsafgørelse er endelig skal orientere alle ejendommens lejere om afgørelsen - men kun hvis lederen har fået hel eller delvis medhold.

Hvis udlejeren får medhold i sagen, er der ingen orienteringspligt, så hvorfor skal lejerne ikke orienteres, hvis huslejenævnet f.eks. godkender en aftalt leje?

Manglende overholdelse af bestemmelsen straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

Det er også en helt unødvendig forskelsbehandling.

For at det ikke skal være løgn, blev det gebyr, som huslejenævnet skulle pålægge udlejeren, hvis lejeren fik fuldt medhold, forhøjet fra kr. 2.000,00 til kr. 6.000,00, og udlejerne skal nu i 2021 betale kr. 6.024,00 til kommunen i en sådan sag, hvilket beløb ikke engang tilbagebetales, hvis udlejerne indbringer huslejenævnets afgørelse for boligretten og får fuldstændig medhold. Det ligner mest af alt de dummebøder, som rockere og bander pålægger deres "kunder" - men hvorfor skal lejerne ikke betale det samme gebyr hvis de taber sagen?

Disse forhold og måske specielt det sidste, har tilsyneladende givet mange lejere og lejerorganisationer blod på tanden i forhold til at indbringe nogen sager, hvor de kan genere udlejeren med offentliggørelse til alle de andre lejere i ejendommen og betaling af urimelige gebyrer, der i realiteten er bøder, til kommunen, som ikke kan kræves tilbagebetalt hvis det efterfølgende i boligretten viser sig, at afgørelsen var forkert.

Det har utvivlsomt en afsmittende effekt for mange af de sager, der indbringes for huslejenævnet efter rådgivning fra diverse lejerorganisationer, hvor man kan konstatere, at kvaliteten af rådgivningen er usædvanlig ringe og giver yderligere problemer og udgifter for udlejerne.

Et eksempel:

For nylig afgjorde huslejenævnet i Aarhus en sag efter en lejers fraflytning, hvor lejerorganisationen anførte:

1.

at depositummet skulle udbetales straks til lejeren med den begrundelse, at udlejeren på grund af passivitet skulle have fortabt sit krav,

2.

at det rejste krav om istandsættelse var ugyldigt,

3.

at hvis ikke de fik medhold i nogen af de 2 andre påstande, krævedes istandsættelsesudgifterne nedsat, med den enkle begrundelse, at "de er urimelige store!"

Der var afholdt fraflytningssyn 15/9 2019, hvor der blev udarbejdet en detaljeret og fuldt korrekt fraflytningsrapport, hvor lejerne var til stede og kvitterede for at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten.

Fraflytningsrapporten indeholdt nedenstående tekst i tilknytning til underskriftsfeltet:

"underskrift:

Fraflytningsrapporten anses som dokumentation for at lejemålet er afleveret uden fejl og mangler, bortset fra evt. bemærkninger anført ovenfor.

Alle mangler/bemærkninger med "x" i feltet "betales af lejer", skal udføres for lejers regning. Alle mangler/bemærkninger med "x" i feltet "betales af ejer", skal udføres for ejers/udlejers regning.

Lejer erklærer på tro og love, at have oplyst om alle fejl, mangler og skader herunder evt. manglende funktionalitet ved lejemålets inventar, installationer, hårde hvidevarer m.v.

Udlejer tager dog forbehold for evt. skjulte fejl, som parterne ved denne gennemgang ikke har fået øje på, og som den næste lejer anfægter i forbindelse med sin 14 dages mangelfrist efter indflytning, og som kan henføres til tidligere lejers istandsættelsesforpligtelse. Skulle denne situation opstå, vil lejer selvfølgelig straks blive kontaktet.

Såfremt evt. mangler kan tilskrives håndværkerne, kontaktes håndværkerne direkte af udlejer, med henblik på udbedring, og lejer kontaktes da ikke.

Lejers underskrift nedenfor er tillige kvittering for at lejer har modtaget kopi af denne rapport."

Herefter er fraflytningsrapporten dateret og underskrevet af begge parter.

Fraflytningsrapporten er således ikke alene korrekt og perfekt udfyldt, men indeholder også et aftalevilkår om, at lejeren har accepteret de mangler der er afkrydset, som skal betales af lejer, samt at disse skal udføres for lejers regning.

Så selvom man kun er stud.jur. på 1. årsprøve, skulle man gerne kunne konstatere, at der var indgået en aftale, som parterne er bundet af efter aftalelovens kapitel 1. Denne er selvfølgelig gyldig, hvorefter der skal helt andre og stærke ting på bordet, hvis den skal kunne tilsidesættes af huslejenævnet.

Hvornår kan depositum kræves udbetalt?

Dette spørgsmål er egentlig meget enkelt, og reglerne om depositum findes i lejelovens § 34, hvorefter en udlejer højst kan kræve indbetalt et beløb svarende til 3 måneders leje, og efter lovteksten "henstår beløbet til sikkerhed for lejers forpligtelser ved fraflytning."

Det betyder ganske enkelt, at udlejeren kan beholde depositum indtil ethvert krav med lejeren er afregnet, og hvis udlejeren ønsker at afvente med at frigive depositum, indtil varmeregnskabet foreligger, kan han gøre det, således at der kan ske modregning af eventuel efterbetaling af varme.

Lejelovens § 34 indeholder ikke nogen frist for, hvornår beløbet senest skal udbetales, og dermed heller ikke nogen frist for hvornår lejeren kan kræve sit depositum tilbagebetalt, men det er almindelig praksis, fordi de fleste udlejere er fornuftige og rimelige, at udlejeren alene tilbageholder et aconto beløb på kr. 1.000,00 – kr. 2.000,00, indtil varmeregnskabet foreligger og frigiver resten overfor lejeren.

I den nævnte huslejenævns sag blev flytteopgørelsen først fremsendt til lejeren den 8/6 2020, det vil sige næsten 9 måneder efter flyttesynet, hvilket fik lejerforeningen til at påstå, at udlejeren ”på grund af passivitet havde fortabt sit krav på istandsættelse.”

Når der ikke er nogen frist fastsat i lejeloven om tilbagebetaling af depositum, kan udlejeren vente 3 år i henhold til forældelsesloven, før der foreligger en misligholdelse af udlejerens betalingsforpligtelse, som kan sanktioneres. Der findes ingen trykte domme, som statuerer passivitet, men der findes klare forældelsesregler, og det forhold, at lejeren har rykket et par gange for depositum medfører ikke, at udlejeren kan miste sit krav på istandsættelse.

Dette burde også selv en stud.jur. på 1. årsprøve finde ud af, da det er helt banal jura.

Nedsættelse af istandsættelseskravet:

Lejerorganisationen påstod istandsættelseskravet størrelsesmæssigt nedsat, men anførte alene til støtte herfor, at beløbet fandtes urimeligt stort. Der var ikke nogen nærmere begrundelse eller dokumentation for, hvorfor det skulle være for stort, henset til den klare og præcise aftale i flyttesynsrapporten med beskrivelse af hvilke krav der blev rejst.

Der var i sagen tale om et lejemål, som var indgået den 16/5 2015 og dermed indgået før lovændringen af 1/7 2015, hvor forpligtelsen til ind- og udflytnings-syn blev indført i lejeloven. Endvidere var det et vilkår i lejekontrakten, at lejeren havde overtaget lejemålet nymalet og skulle aflevere det i nymalet stand, og der var tale om en 3-værelses lejlighed på 86 m², som lejeren havde beboet uden at udføre vedligeholdelsesarbejder i næsten fire et halvt år.

Kravet var opgjort således:

Lejerestance		kr.	8.000,00
Malerregning	kr. 28.000,00		
Gulvarbejde	- 13.000,00		
Rengøring og polering	- <u>2.000,00</u>	-	<u>43.000,00</u>
		Kr.	51.000,00
Depositum + en måneds forudbetalt husleje		-	<u>37.000,00</u>
		Kr.	14.000,00

Tilbagebetaling af varme- og vandregnskab	- 2.500,00
Til rest til betaling	<u>kr. 11.500,00</u>

Huslejenævnet – og herunder alle 3 medlemmer – fandt enstemmigt, at en udgift til istandsættelse på ca. kr. 43.000,00 ikke var urimelig, dels på grund af lejemålets størrelse og dels i øvrigt fordi det var aftalt i fraflytningsrapporten. Nævnet tilføjede at man også lagde vægt på nævnets generelle kendskab til udgifterne til lignende istandsættelsesarbejder.

Hvad med passivitet?

Herom udtalte huslejenævnet – også enstemmigt – *at der ikke i lejelovgivningen fandtes at gælde nogen lovbestemte frister for, hvornår flyttesynsopgørelsen skulle fremsendes til lejer, men at eventuel tilbagebetaling (og det var der jo ikke tale om) af depositum sædvanligvis skal ske "indenfor rimelig tid", og tilføjede for at gøre det helt klart for lejeren, at lejerne ikke kan have haft en berettiget forventning om ikke at skulle hæfte for den istandsættelse, som parterne i fraflytningsrapporten af 15/9 2019 har **indgået nærmere aftale** om.*

Herved slås det fast, at lejeren for det første ikke kan have nogen berettiget forventning om at skulle blive frigjort for at hæfte for istandsættelsen og for det andet at der i øvrigt var indgået en bindende aftale om omfanget af istandsættelsesarbejder.

Gebyr kr. 6.024,00/dummebøde?

I forarbejderne til BRL § 39, hvor det såkaldte gebyr blev forhøjet fra kr. 2.000,00 til kr. 6.000,00, er det oplyst, at begrundelsen herfor er, at det er en betaling for de udgifter, der er forbundet med sagens behandling ved huslejenævnet. Når mange betegner gebyret som en "dummebøde" er det faktisk et godt og dækkende navn, idet man jo godt kan sige, at den, der har været så dum at indbringe en håbløs sag for huslejenævnet, må have en dummebøde for at belaste huslejenævnet med overflødig arbejde.

Der er derfor ikke nogen grund til at kun den ene part, nemlig udlejerne, skal betale gebyret, mens den anden part som lejer eller lejerrepræsentant gratis må dumme sig lige så meget han vil og ikke skal betale for at belaste huslejenævnet med overflødig arbejde.

Der findes derfor ikke nogen fornuftig begrundelse for denne åbenlyst urimelige forskelsbehandling af parterne i en huslejenævns sag, hvorfor der kun kan være tale om ren symbolpolitik og dokumentation for at alle de borgerlige partier sov i timen, da boligministeren fremsatte forslaget.

Der er nemlig lige stort behov fra begge sider for at blive fri for overflødige og grundløse sager ved huslejenævnet.

Status og konklusion:

Status er, at der efter lovændringen 1/7 2020 kan konstateres en stigning af grundløse sager, hvor udlejerens får helt eller delvist medhold, hvilket lejeren burde have en forpligtelse til at orientere de øvrige lejere om, så de kunne lære lidt af det.

Men det største problem består i, at udlejerens skal bruge penge og i mange sager ofte nødvendige udgifter til advokatbistand for at være sikker på ikke at risikere, at lejeren skulle gå hen og få medhold, med den virkning at udlejerens, udover offentliggørelse af afgørelsen, også skal betale en dummebøde på kr. 6.024,00.

Man kunne fristes til at tilbyde lejerorganisationerne gratis juridisk rådgivning, men jeg foretrækker at blive ved med at yde udlejerne juridisk rådgivning, hvilket i vidt omfang også er gratis ved telefoniske henvendelser fra udlejere, som er indbragt for huslejenævnet, med mystiske krav og dårligt begrundede sager.

P.S. et godt råd vedrørende huslejenævns-sager, hvor huslejenævnet rejser krav om, at udlejer skal udføre en række vedligeholdelsesarbejder. I denne type sager er der ofte en tendens til, at udlejerens gerne vil sige sig fri for et eller flere krav om vedligeholdelsesarbejder, fordi udlejerens mener, at lejeren selv er skyld i problemet, eller der ikke er nogen vedligeholdelsesmangel, som kan kræves udført.

Det bedste råd i disse sager er, at straks efter modtagelse af en klage, eller en huslejenævns-sag, skal en håndværker undersøge, hvad der kan og skal laves, og herefter udføre det, selvom der er et par småting, der kan være tvivlsomme. Det bedste er, at de krævede vedligeholdelsesarbejder er udført, inden huslejenævnet kommer på besigtigelse, hvorefter huslejenævnet afviser sagen og giver udlejer fuldt medhold. Herefter er der ikke noget at orientere lejeren om og heller ikke nogen risiko for dummebøder.

Indtil den urimelig forskelsbehandling i lejelovgivningen er ændret, vil det bedste råd til private udlejere være, at bruge sagkyndig bistand når en sag indbringes for huslejenævnet, hvis udlejerens ikke er fuldstændig sikker på at lejeren taber sagen.

Det vil altid være bedre at bruge de ca. kr. 6.000,00 på advokatbistand, for at undgå at blive pålagt dummebøden og derudover bagefter at skulle orientere alle ejendommens lejere om at man har dummet sig!