



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 4. maj 2021

Sag BS-45636/2019-OLR
(2. afdeling)

L
(advokat Jacob Jansson Christensen)

mod

P/S Høeghsminde Parkbebyggelse
(advokat Susanne Andréa Roug)

Retten i Lyngby har den 18. september 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-48391/2018-LYN).

Landsdommerne Kaspar Linkis, Peter Mortensen og Ane Røddik Christensen har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, L, har nedlagt påstand om hjemvisning af sagen til fornyet behandling i boligretten, alternativt påstand om, at landsretten behandler appellants påstand om, at indstævnte, P/S Høeghsminde Parkbebyggelse, tilpligtes til L at betale 68.537,99 kr., subsidiært et af landsretten nærmere fastsat beløb.

Indstævnte, P/S Høeghsminde Parkbebyggelse, har påstået dommen stadfæstet, subsidiært frifindelse for appellants betalingspåstande.

Supplerende sagsfremstilling

Den 1. oktober 2019 indbragte L sagen for Huslejenævnet for Gentofte Kommune, der den 15. maj 2020 traf afgørelse, hvoraf fremgår blandt andet:

”Nævnet har isoleret set ikke kompetence til at vurdere en lejers opsigelse eller ophævelse. Det gælder heller ikke selvom en eventuel ophævelse måtte være begrundet i en mangel ved lejemålet, som nævnet i lejeperioden ville have haft kompetence til at konstatere samt pålægge udlejer at udbedre. Nævnets kompetence til at træffe afgørelse i tvister omkring tilbagebetaling af depositum er i visse tilfælde udfordret af, at en flytteopgørelse (modregning af forskellige lejeretlige krav i indestående depositum og forudbetalt leje) kan indeholde krav, herunder tvister, som ved særskilt indbringelse ville være blevet afvist med henvisning til nævnets manglende kompetence. Da nævnet for nærværende har kompetence til at afgøre den overordnet tvist, således tilbagebetaling af depositum, finder nævnet ikke, at nævnet kan afvise at behandle delkravet om lejebetaling alene med henvisning til den manglende kompetence særskilt for delkravet. Nævnet finder imidlertid ikke ved en samlet vurdering, at det omtvistede er egnet til behandling ved nævnet jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 1, da en afgørelse af det omtvistede (kravet på lejebetaling mv.) fordrer en bevisførelse, som ikke kan finde sted for nævnet. Nævnet har lagt vægt på, at der udover bevis for den manglende varmforsyning længe efter lejeforholdets ophør også ville skulle føres bevis for, hvorvidt manglen i så fald har været ophævelsesberettiget. Parterne henvises til boligretten for en afgørelse af omtvistede.

...

Økonomisk opgør

Da nævnet ikke har kompetence til at behandle dele af parternes økonomiske opgør i forbindelse med lejers fraflytning af lejemålet, kan nævnet følgelig ikke opgøre parternes endelige økonomiske mellemværende, herunder pålægge en part tilbagebetaling samt i øvrigt tage stilling til tilbagebetaling af depositum eller modregning heri. Nævnet kan således alene træffe afgørelse i overensstemmelse med nævnets kompetence, som gjort, idet en endelig opgørelse må afvente en eventuel sag ved boligretten.

...

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby, jf. boligreguleringslovens § 43. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

...”

Forklaring

L har afgivet forklaring via Teams.

L har forklaret blandt andet, at han er uddannet bygningsingeniør med speciale i fjernvarme og tidligere har været ansat i HOFOR. Han fandt

lejligheden på internettet via en ejendomsmægler. Han boede i lejligheden fra december 2016 til marts 2018. Inden indflytningen gennemgik han lejligheden sammen med varmemesteren. Der var nogle småmangler, der blev udbedret et halvt års tid efter. I starten overnattede han nogle gange i lejligheden, inden han flyttede helt ind. Han konstaterede i den forbindelse, at der ikke kom varme nok, selv om det ikke var koldt udenfor. Varmemesteren sendte flere gange en VVS-installatør, der fandt ud af, at problemet lå i ejendommens varmeanlæg og ikke i lejligheden, der lå længst væk fra varmecentralen. Varmeanlægget burde have været indreguleret, så alle lejligheder var ens forsynet. Varmeanlægget virkede on and off fra januar 2017. Der blev koldt igen i februar, og varmen kom lidt igen i marts. De andre beboere fortalte, at der altid havde været problemer med varmen i ejendommen. Det varme vand var aldrig varmt, og det kolde vand var lunkent. Selv når han udluftede radiatorerne, blev der aldrig varmere end 19-20 grader med radiatorerne fuldt åbne. Hen over vinteren 2017-2018 fik han på sit arbejde fat i et IC-meter til at måle indeklima, herunder temperatur over en periode. Han lod IC-meteret køre i en måneds tid. Han har flere målinger end de fremlagte fra den 5.-8. januar 2018. Han er fra sit arbejde vant til at bruge et IC-meter. Han har selv sat grænserne for de røde, grønne og gule temperaturintervaller.

Han sendte mailen af 2. februar 2018 om ophævelse af lejeaftalen, fordi han opgav at få udlejer til at udbedre manglerne ved varmen. Udlejer skrev, at der skulle holdes fraflytningssyn den 2. marts 2018, men skrev ikke noget om, at man ikke ville anerkende ophævelsen. Han fastholdt over for DEAS, at han ophævede. DEAS skrev tilbage, at lejeaftalen var opsagt. Han betalte ikke husleje for marts 2018 og fremefter.

Han mener, at synsrapporten af 2. marts 2018 bygger på en ensidig gennemgang af lejligheden udført af to ansatte fra DEAS, der søgte efter mangler – specielt i gulvet. Han fik ved fraflytningssynet ingen indikation af, hvad det ville koste at istandsætte lejligheden. Han sagde til udlejer, at han ville have en uvil dig gennemgang af gulvene. Det reagerede udlejer ikke på. Udlejer sendte ham rykkere for huslejen i tre måneder efter fraflytningen. Han har modtaget flytteafregningen af 11. oktober 2018. Han var uenig i udgifterne til istandsættelse af lejligheden, da han mente, at der var tale om opretningsarbejder, efter at lejligheden forud i 50 år havde været frisørforretning, og at de udførte arbejder var meget dårligt udført.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

L har yderligere anført blandt andet:

"Huslejenævnet fremsendte d. 6. december 2019 supplerende ... følgende mail til parterne, ... hvoraf blandt andet fremgik:

Huslejenævnets kompetence er afgrænset ved lov. Nævnet er ikke tillagt kompetence til at tage stilling til spørgsmål omkring ophævelse af lejemål. Dette forhold falder derfor uden for nævnets kompetence. Dette gælder efter en konkret vurdering også stillingtagen til eventuelle krav, som udspringer af spørgsmålet om, hvorvidt ophævelse af lejemålet er sket med rette eller ej. Den indbragte sag behandles af nævnet som en fraflytningstvist. Nævnet har i sådanne sager kompetence til at behandle lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning, herunder udlejers modregning af udgifter til istandsættelse i lejers depositum, jf. lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4.

Da det i nærværende sag er centralt, hvorvidt lejer har ophævet lejemålet med rette eller ej, kan nærværende sag ikke alene behandles af Huslejenævnet.

Huslejenævnet for Gentofte Kommune har d. 15. maj 2020 afsagt kendelse ... i sagen mellem parterne.

En del af kendelsen vedrører netop spørgsmålet om Huslejenævnets mulighed for at tage stilling til retssagens primære spørgsmål, nemlig ophævelsen af lejemålet og dermed spørgsmålet om, hvorvidt appellantten er indstævnte husleje skyldig eller ej.

Huslejenævnet giver i kendelsen appellantten medhold i, at Nævnet ikke har kompetence til at vurdere en lejers opsigelse eller ophævelse, hvorfor parterne henvises til Boligretten.

De tidligere fremførte påstande og anbringender fastholdes herved.

Det fastholdes således – og denne gang med henvisning til Huslejenævnets kendelse af 15. maj 2020 – at nærværende sag omhandler elementer, herunder i særdeleshed ophævelsen af lejemålet, som ikke har kunnet afklares ved Huslejenævnets behandling.

Sagen skal således enten hjemvises til fornyet behandling i Byretten, eller fremmes ved Landsretten iht. de af appellantten nedlagte påstande. ..."

P/S Høeghsminde Parkbebyggelse har heroverfor yderligere anført blandt andet:

"Huslejenævnets kompetence

Tvisten i denne sag angår, om appellantten har ret til tilbagebetaling af sit fulde depositum, eller om indstævnte var berettiget til at modregne sit istandsættelseskrav i depositummet. Som huslejenævnet anfører i sin afgørelse ... er den overordnede tvist tilbagebetaling af depositum, mens huslejenævnet anser ophævelsen og lejerestancekravet som et delkrav.

Hovedtvisten i sagen er altså tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning, hvilket eksplicit fremgår som værende huslejenævnets kompetence i lejeloven § 106, stk. 1, nr. 4.

...

En væsentlig del af appellants krav om tilbagebetaling af depositum baseres på, om istandsættelseskravet er gyldigt opkrævet eller ej. Det er en tvist, som huslejenævnet har kompetence til at behandle, og som huslejenævnet har realitetsbehandlet i sin afgørelse af 15. maj 2020 Sagen skulle i første omgang have være indbragt for huslejenævnet. Som følge heraf kunne appellanten ved anlæggelsen af nærværende sag for boligretten kun indbringe kravet om tilbagebetaling af depositum for så vidt angår lejerestancen.

Med den nu trufne huslejenævnsafgørelse kan appellanten indbringe den samlede tvist omkring flytteopgørelsen for boligretten, men appellanten var ikke berettiget hertil, uden den nu foreliggende afgørelse fra huslejenævnet. Nærværende sag kan ikke hjemvises til fornyet behandling i boligretten, da boligrettens afgørelse ikke er mangelfuld. Landsretten bør stadfæste boligrettens afgørelse, således at sagen afvises.

...

Appellants indbringelse af huslejenævnsafgørelsen af 15. maj 2020

Appellanten kan ikke indbringe huslejenævns afgørelse af 15. maj 2020 direkte for landsretten, som appellanten har gjort ved processkriftet af 29. maj 2020.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 43, stk. 1, at huslejenævns afgørelser indbringes for boligretten i første instans. Dette fremgår også af klagevejledningen i huslejenævnsafgørelsen af 15. maj 2020 Ved at indbringe huslejenævnsafgørelsen direkte for landsretten omgår appellanten 2-instansprincippet. Dertil kommer, at en sag ikke kan anlægges ved et processkrift, jf. RPL § 348, stk. 1.

..."

Landsrettens begrundelse og resultat

I medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. lovens kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, er senest ændret ved § 1, nr. 57, i lov nr. 310 af 30. marts 2015 om ændring af lov om leje m.v. Af de specielle bemærkninger til ændringen (lovforslag L 97 af 17. december 2014) fremgår blandt andet:

"Den foreslåede ændring indebærer derfor en præcisering af, at huslejenævnet har kompetence til at bedømme størrelsen af istandsættelsesud-

gifterne, 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.”

Af lejelovens § 107, stk. 1, 1. pkt., følger endvidere, at tvister om lejeforhold, der er omfattet af loven, alene kan indbringes for byretten, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet.

Det fremgår af sagens oplysninger, at tvisten mellem L og P/S Høeghsminde Parkbebyggelse både angår P/S Høeghsminde Parkbebyggelses ret til i det af L indbetalte depositum at fratække udgifter til istandsættelse efter fraflytningen og ret til at fratække ikke betalt husleje. På denne baggrund finder landsretten, at sagen angår en kombination af tvister, som i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, og denne bestemmelses forarbejder, skal behandles af huslejenævnet.

Herefter kan sagen ikke indbringes for boligretten, jf. lejelovens § 107, stk. 1, 1. pkt., hvorfor landsretten tiltræder, at boligretten har afvist sagen.

Landsretten stadfæster derfor boligrettens dom.

Det bemærkes, at L ved processkrift af 29. maj 2020 til landsretten ikke kan anses for at have indbragt Huslejenævnet for Gentofte Kommunes afgørelse af 15. maj 2020 for boligretten på den i boligreguleringslovens § 43, stk. 1, foreskrevne måde.

Efter sagens udfald skal L i sagsomkostninger for landsretten betale 20.000 kr. til P/S Høeghsmindes Parkbebyggelse til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal L inden 14 dage betale 20.000 kr. til P/S Høeghsmindes Parkbebyggelse. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

