

HUSLEJENÆVNSKONFERENCEN 2025

NYHEDER

U 2024.320 Ø (TBB 2024.38)

Sag hjemvist da huslejencævnet havde lagt vægt på en oplysning, som ikke var korrekt, og som nævnet ikke havde partshørt udlejer over.

Den 1/12 2021 traf et huslejencævn en afgørelse. U anmodede den 6/1 2022 nævnet om at omgøre afgørelsen med henvisning til, at der var begået forvaltningsretlige fejl, og at afgørelsen var baseret på et faktuel forkert grundlag. Nævnet afviste den 8/2 2022 at genoptage sagen med henvisning til, at der ikke var hjemmel dertil. U stævtede den 8/3 2022 nævnet, og byretten hjemviste sagen til nævnet, idet der var begået væsentlige sagsbehandlingsfejl. Nævnet gentog for landsretten påstanden om afvisning. Landsretten bemærkede, at nævnet den 8/2 2022 havde truffet afgørelse om, at en sag, hvor nævnet den 1/12 2021 havde truffet afgørelse, ikke skulle genoptages. Denne afgørelse kunne indbringes for boligretten inden fire uger. Stævning var indleveret den 8/3 2022, hvilket var rettidigt, og sagen blev ikke afvist.

U 2024.320 Ø (TBB 2024.38)

Endvidere blev bemærket, at da sagen var rettidigt anlagt i forhold til genoptagelsessagen, men ikke var rettidigt anlagt i forhold til afgørelsen af 1/12 2021, kunne boligretten alene tage stilling til, om der var begået fejl ved sagsbehandlingen af en sådan karakter, at nævnet var forpligtet til at genoptage sagsbehandlingen. Det fremgik af sagen, at nævnet havde taget udgangspunkt i en afgørelse, som nævnet havde truffet i december 2020 vedrørende samme ejendom. Af afgørelsen af 1/12 2021 fremgik, at nævnet havde lagt til grund, at afgørelsen fra december 2020 ikke havde været prøvet ved retten. Imidlertid havde afgørelsen fra december 2020 været prøvet, og afgørelsen var blevet ændret.

Nævnet havde således lagt vægt på en oplysning, som ikke var korrekt, og som nævnet efter det oplyste ikke havde partshørt U over. Landsretten fandt på den baggrund, og af de af byretten anførte grunde, efter en samlet vurdering, at nævnet burde have genoptaget sagen til fornyet behandling, hvorfor landsretten tiltrådte, at nævnets afgørelse af 1/12 2021 skulle behandles på ny.

U 2023.5051 H (TBB 2023.890)

Lejere i udlejningsejendom var parter i en sag ved huslejenævnet, hvor udlejer havde anmodet om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelse.

U bad i medfør af dagældende LL § 59 a, stk. 2 (nu § 132, stk. 1), huslejenævnet om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelse pga. forbedringsarbejder i en boligejendom. Under sagens behandling traf nævnet afgørelse om, at 6 lejere ikke havde partsstatus. Spørgsmålet for Højesteret var, om det var korrekt. I den dagældende lovgivning var det ikke særskilt reguleret, om lejerne skulle anses for parter ved nævnsbehandling af forhåndsgodkendelser. Spørgsmålet var derfor, om lejerne opfyldte de almindelige forvaltningsretlige betingelser for at være part. En person er efter disse principper part i en sag, hvis den pågældende har en **væsentlig, individuel og retlig interesse** i udfaldet af sagen. Højesteret fandt, at lejerne havde en sådan interesse. Der blev lagt vægt på, **at nævnet traf afgørelse om størrelsen af lejen, som udlejer kunne opkræve, og at nævnet alene kunne ændre den forhåndsgodkendte leje, hvis der forelå ændrede forhold. En fravigelse af, at personer, der opfylder de forvaltningsretlige betingelser, skal anses for at være part i en afgørelsessag, må kræve klare holdepunkter i lovgivningen, som ikke forelå.**

U 2024.3944 Ø (TBB 2024.791)

Udlejning af en enkeltejet ejerlejlighed skulle ske efter reglerne om omkostningsbestemt leje, da lejligheden pr. 1. januar 1995 var en del af en større restejendom

Twisten handlede om, hvorvidt en enkeltejet ejerlejlighed, der tidligere havde været en del af en større restejendom, skulle udlejes efter småhusreglerne eller efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Lejligheden havde pr. 1/1 1995 utvivlsomt været ejet af en ejer, der ejede mere end 6 beboelseslejligheder, som skulle betragtes som én ejendom. Lejligheden blev i 1997 frasolgt til en køber, der selv beboede lejemålet, og som i 2014 videresolgte til U, der alene ejede denne lejlighed forud for udlejningen til L.

Boligrettens flertal fandt på baggrund af en **ordlydsfortolkning, at det var ejendommens status pr. 1/1 1995, der var afgørende, og at denne status ikke kunne ændres ved senere frasalg. Lejen skulle derfor fastsættes omkostningsbestemt.** Landsretten stadfæstede boligrettens kendelse.

TBB 2024.1021 V

Udlejers tab vedrørende istandsættelse af fraflyttet bolig dokumenteret på grundlag af udgifter afholdt ca. ½ år efter fraflytning.

L1 og L2 fraflyttede deres boliglejemål hos U. Der blev afholdt flyttesyn, og U fremsatte et krav om betaling af 42.600 kr. til istandsættelse. Imidlertid blev lejemålet ikke istandsat, da U da forhandlede om salg af lejemålet til en person, der overvejede at foretage en ombygning. Salget blev dog ikke til noget. L1 og L2 indbragte sag om størrelsen af istandsættelseskravet for huslejenævnet, der anmodede U om at dokumentere sit tab. Da U alene havde fremlagt oplysning om forventede udgifter til istandsættelse, som et malerfirma havde oplyst mundtligt, nedsatte nævnet primo juni 2023 skønsmæssigt det krævede beløb med 50 %. Efter modtagelse af nævnets afgørelse lod U imidlertid lejemålet istandsætte i overensstemmelse med synsrapporten og kunne under retssagen fremlægge bevis for at have afholdt en udgift, der med få hundrede kr. oversteg den anslåede udgift, som L1 og L2 var blevet afkrævet. Landsretten, men ikke boligretten, fandt at U herved havde dokumenteret et tab, hvorfor U's krav om betaling blev imødekommet.

TBB 2024.1018 V

Lejer anset for fraflyttet på tidspunktet for nøgleaflevering, selv om udlejer tidligere var blevet underrettet om, at lejemålet var tomt.

L opsagde sit lejemål og blev den 11/6 2021 indkaldt til fraflytningssyn den 18/8 2021 af U. Den 29/6 skrev L til U og oplyste, at lejemålet var tomt, og at hun ønskede flyttesynet afholdt hurtigst muligt. Henvendelsen blev besvaret med et autosvar om, at U holdt ferie. Den 14/7 skrev U til L og foreslog, at flyttesynet kunne afholdes i den efterfølgende uge. L svarede ikke skriftligt herpå, men rettede efter sin forklaring personlig henvendelse til U, i hvilken forbindelse syn blev til den 21/7. U benægtede, at en sådan aftale var indgået. I stedet blev afholdt flyttesyn på det oprindeligt fastsatte tidspunkt den 18/8, hvor L overgav lejemålets nøgler til U. Boligretten mente, at U burde have indkaldt til flyttesyn på et tidligere tidspunkt end nøgleafleveringen, da U var vidende om, at lejemålet var tomt, hvorfor U havde fortabt sit krav på istandsættelse. Landsretten derimod gav U medhold. Begrundelsen herfor var, at L ikke havde bevist, at der var indgået en aftale om fremrykning af synet, og at hun havde ikke været afskåret fra at aflevere nøglerne på et tidligere tidspunkt. Fristen i LL § 187, stk. 3, 1. pkt., for afholdelse af syn i det konkrete tilfælde var overholdt, da U først fik rådighed over lejemålet den 18/8 2021. Formalia var derfor overholdt, og landsretten godkendte tillige U's opgørelse af istandsættelsesudgifterne.

TBB 2024.753 V

Ikke aftalt, at udlejer skulle levere varme og el til et boliglejemål, hvorfor udlejer kunne kræve sine udlæg for lejers forbrug refunderet.

L1 og L2 lejede med virkning fra 1/2 2016 en villa af U1 og U2, da de skulle flytte til USA. Af kontrakten fremgik, at U1 og U2 ikke leverede varme eller el til lejemålet. Tillige fremgik af kontraktens individuelle bestemmelser, at L1 og L2 var forpligtede til at registrere sig som forbrugere direkte hos forsyningsselskaberne. L1 og L2 blev dog ikke tilmeldt varme- og ellevering, og parterne havde i flere år en længerevarende korrespondance herom. I mellemtiden blev forbruget betalt af U1 og U2, og uden at L1 og L2 blev anmodet om at refundere beløbene, selv om U1 og U2 lovede at lave en opgørelse. Først i februar 2019 fremkom en opgørelse over de udgifter, som U1 og U2 havde betalt hidtil. Den viste et tilgodehavende for U1 og U2 på 119.643,51 kr. L1 og L2 bestred at være forpligtede til at betale beløbet med henvisning til, at lejeaftalen var ændret, ved at U1 og U2 var overgået til at levere varme og el til boligen i lejeperioden. Regnskabet var fremkommet for sent, hvorfor der ikke kunne kræves efterbetaling pga. reglen i LL § 79. Heri fik lejerne ikke medhold. Såvel boligrettens flertal som landsretten **fandt ikke, at L1 og L2 havde løftet bevisbyrden for, at lejeaftalens oprindelige vilkår om levering af varme og el var blevet ændret ved udtrykkelig eller stiltiende aftale mellem parterne.**