



Oplæg 2 om forskellige sagsbehandlings- emner

v/ Mari Bech-Bartling

Frederiksberg Huslejenævn

Kl. 11.25-12.25

Agenda



Parter i huslejenævnssager

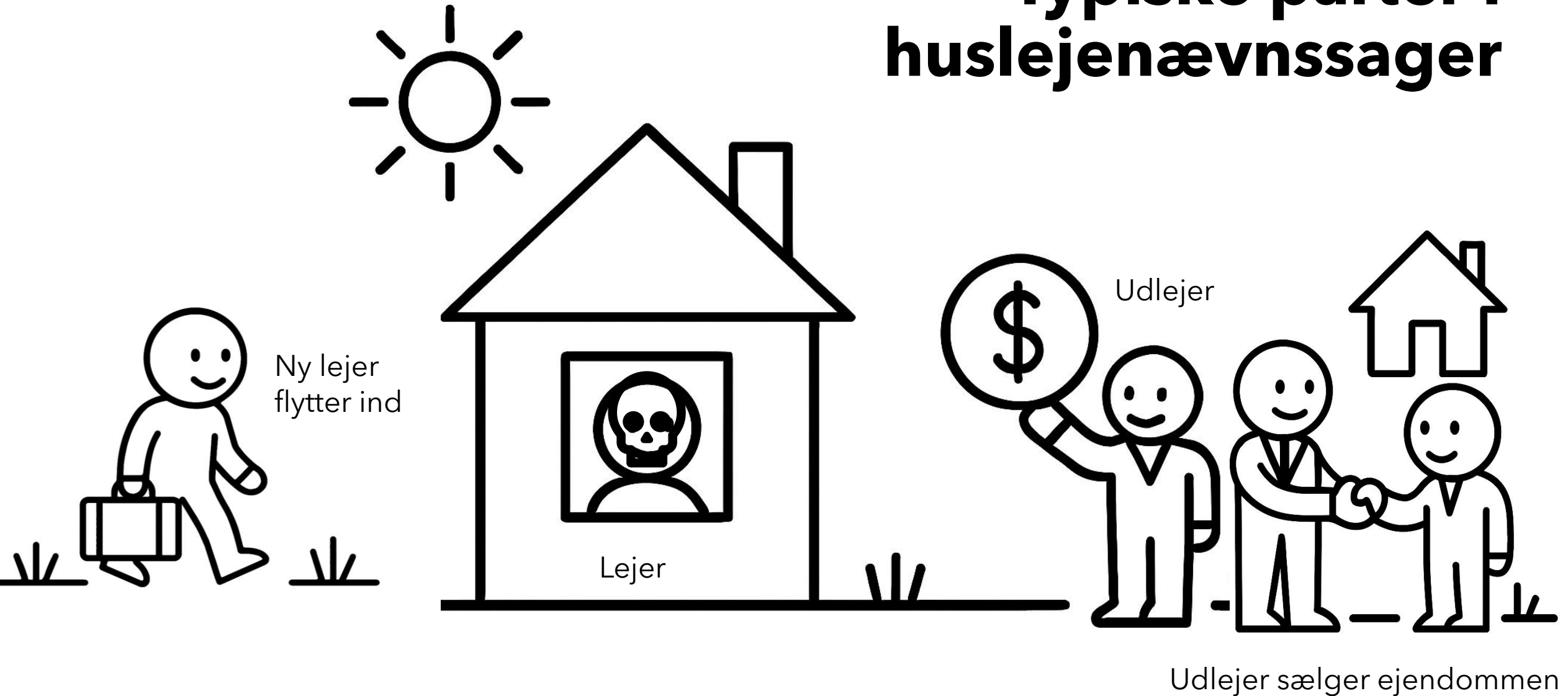


Genoptagelse og berigtigelse af afgørelser



Krav og praktik i forhold til protokol

Typiske parter i huslejenævnsager



Parter i huslejenævnssager

Hvem er parter i sagerne?

- Det forvaltningsretligt partsbegreb = dem, der har en direkte, væsentlig, individuel og retlig interesse i sagens udfald

Hvorfor relevant for os?

- Parter har efter forvaltningsloven en række rettigheder i forbindelse med behandlingen af afgørelsessager, herunder ret til partshøring, begrundelse, partsaktindsigt, partsrepræsentation mv.

Mere generel forvaltningsretlig viden, se fx

<https://www.ombudsmanden.dk/find-viden/myndighedsguiden/generel-forvaltningsret/3-partsbegrebet>

Lejer som part

- Lejer(e) på lejekontrakten eller aftalepart, hvis ingen kontrakt
 - Husk fuldmagter, hvis der er flere lejere, og kun én repræsenterer de andre, da nødvendigt procesfællesskab
 - Se evt. U 2024.4401 Ø (TBB 2024.813), der angik et erstatningskrav for skader på en ejendom, der var ejet i lige sameje af tre ejere. Kunne ikke anlægges af én ejer på vegne af samejet.
 - Se i øvrigt Claus Rohdes artikel TBB2006.193 om lejemål med flere lejere, herunder udlejning til boligkollektiver og interessentskaber
- Nye lejere, hvis udlejer har givet accept, jf. LL § 150, stk. 2
 - Dog ret til fremleje efter §§ 157 og 158
- Nye lejere, der har ret til at fortsætte lejeforholdet efter LL §§ 161-167 (men skal meddeles udlejer)

Lejer som part i sager om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

- I U 2023.5051 H (TBB 2023.890), fandt Højesteret, at et huslejenævn burde have anset seks lejere i en beboelsesejendom for part i en sag, hvor udlejer havde bedt nævnet om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser. Højesteret udtalte, at det måtte kræve **klare holdepunkter i lovgivningen**, hvis de almindelige forvaltningsretlige betingelser for at være part skulle **anses for fraveget**.
 - Højesteret lagde vægt på, at nævnet traf afgørelse om den leje, udlejeren kunne opkræve, hvis arbejderne blev gennemført, og at nævnet alene kunne ændre denne afgørelse, hvis der var tale om ændrede forhold
-

Når lejer afgår ved døden

- Lejeaftalen fortsætter principielt uændret, men der indtræder særlige rettigheder og forpligtelser for udlejer som konsekvens af lejers dødsfald
 - Udlejer skal overholde dødsboskiftelovens regler og frister for anmeldelse af krav i et dødsbo (harmonerer ikke med lejelovens regler).
 - Se <https://ejd.dk/nyheder/udlejers-haandtering-af-doedsboer> og U 2025.1985.
- Har boet retlig interesse i en tvist om fraflytningsopgørelsen og kan agere som part?
 - Udlagt til boudlæg?
 - U 2024.59 Ø og U 2009.2014 V - Der eksisterer ikke en part, når boet er udlagt til boudlæg
 - Hvis ikke udlagt: Hvis uenighed, da skal udlejer anlægge sagen for huslejenævnet inden fire uger - ellers bortfalder udlejers krav. Da vil boet være part i sagen.



Når lejer afgår ved døden – det praktiske

- Skal nævnet selv reagere, når/hvis det konstateres, at lejer er død?
- Kontakt bobestyrer/kontaktperson og be om oplysning om, hvorvidt boet er udlagt til boudlæg
 - Se hvem der er registreret som bobestyrer/kontaktperson:
www.minskiftesag.dk
 - Hvis intet svar?

Udlejer som part

- Udlejer(e) på lejekontrakten eller aftalepart, hvis ingen kontrakt
 - Husk også her fuldmagter, hvis der er flere udlejere, og kun én repræsenterer de andre, da nødvendigt procesfællesskab
- Administrationsselskaber kan være angivet på kontrakten – OBS på, hvem der er aftaleparten
- Enhver ny udlejer, som lejemålet sælges til, jf. lejelovens § 17...

Ny ejer som part

Lejelovens § 17:

- Stk. 1. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er **gyldige mod enhver uden tinglysning**. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger ½ års leje.
- Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 **dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet**, såfremt det skal kunne gøres gældende **mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt**.

= Fuldstændigt debitorskifte ved salg af ejendommen – T:BB 2018.628 Ø

Ejerskiftet sker under nævnsbehandlingen – Den nye ejer

- Ny ejer er part i sagen
 - Selvom lejer er fraflyttet inden ejerskiftet – hvis sagen er indbragt inden et år fra ophørstidspunktet
 - Hvis ikke indbragt inden et år?
 - Kan lejer, hvis sagen indbringes for sent, gøre kravet gældende mod tidligere ejer?
 - Pligt til at inddrage ny ejer?
 - Pligt til løbende at undersøge om der er sket ejerskifte?

Ejerskiftet sker under nævnnsbehandlingen – Den tidligere ejer

- **Er den tidligere ejer stadig part?**

- LL § 17 = alle rettigheder og forpligtelser overgår = processuel succession
 - HAN-afg. af 16. april 2024 (sagsnr. 2022-0109204): Tidligere ejer havde ikke ret til at anke HLN's afgørelse, da denne ikke var part i sagen. Ikke fuldmagt eller oplysninger om købsaftale.
- Hvad hvis tidligere udlejer har et krav mod lejer og ikke omvendt?
 - HAN-afg. af 20. december 2024 (sagsnr. 2023-0096845): Da den tidligere ejer havde et krav mod lejer, der overstiger det indbetalte depositum, vedrører sagen ikke et debitorskifte, men et kreditorskifte. Lagt vægt på købsaftale, hvor fordringen mod lejer ikke er overdraget til ny ejer = alene tidligere ejer er part i sagen.
- Hvad hvis der er indgået en aftale mellem tidligere og ny ejer om, at den tidligere ejer vil hæfte for ethvert krav fra tidligere lejere – betyder det direkte, væsentlig, individuel og retlig interesse = part?
 - Skal der indhentes oplysninger om en sådan eventuel aftale for at afgøre, hvem der er part? Eller kun når udlejer har krav mod lejer? Og kan det da ændre sig, hvem der er part, alt efter hvordan en fraflytningssag afgøres?

→ **Konkret vurdering og ikke entydig praksis ift. partsbegrebet**

Ejerskiftet sker under nævnsbehandlingen

Hvad hvis tidligere ejer har handlet ansvarspådragende i relation til det krav, der gøres gældende?

- TBB 2000.307 V: U1 straffer for ulovlig udlejning, og måtte vide, at der ville kunne opstå tilbagebetalingskrav. U1 hæftede derfor for kravene.

Skal nævnet undersøge det og tage stilling til det i forbindelse med sagens behandling?

Genoptagelse og berigtigelse af afgjorte sager

Ikke reguleret i lejeloven og boligforholdsloven

Ulovbestemt genoptagelse på forvaltningsretligt grundlag – men snævert anvendelsesområde, da privat tvistenævn

Udgangspunktet: Afgørelsen har retskraft og kan ikke efterfølgende ændres

Mulighederne for genoptagelse er yderst begrænsede. Som udgangspunkt kan alene ske berigtigelse

Hvornår skal der ske genoptagelse?

Navnlig kun genoptagelse ved:

1. Ikke uvæsentlige sagsbehandlingsfejl
OBS: Hvis fejlen medfører ugyldighed, da er afgørelsen en nullitet = genoptagelse ikke nødvendigt
2. Hvis afgørelsen beror på urigtige oplysninger, som er begge parter bekendt
3. Pligt til at genoptage på eget initiativ ved praksisændring pga. fejl?

→ Der skal ikke genoptagelse ved uenighed om lovfortolkning, uenighed om hjemmel eller skønsmæssig afgørelse

Ikke uvæsentlige sagsbehandlingsfejl

Se U 2024.320 Ø (TBB 2024.38) – sag hjemvist da HLN havde lagt vægt på en oplysning, som ikke var korrekt, og som nævnet ikke havde partshørt udlejer over

TBB 2011.305 Ø: Afgørelsen led ikke af sådanne fejl, at nævnet skulle genoptage

U 1998.1621 Ø – graverende fejl? En småhusleje fastsat uden besigtigelse kunne ikke medføre afgørelsens ugyldighed

U 2006.2149 V (TBB2006.536): Inhabilt huslejenævnsmedlem = ugyldige afgørelser

U 2014.1260 V (TBB 2014.322)– Efterfølger til U 2006.2149 V – der skete ikke hjemvisning, men nævnet var berettiget til at træffe ny afgørelse på lejerens anmodning

Hvis afgørelsen beror på urigtige oplysninger, som er begge parter bekendt

- Skal være væsentlige oplysninger, som har betydning for afgørelsens resultat
 - Se U 1981.765 Ø - Huslejenævnet berettiget til at omgøre afgørelse, som klart hvilede på et urigtigt grundlag
- Hvad med LBF § 86, stk. 2?
 - TBB 2019.107 V: "Det følger af bestemmelsen i boligreguleringslovens § 42, stk. 2, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter § 40, stk. 4 er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen. **Bilag 3 er først modtaget i nævnet efter, at fristen for svar er udløbet, og nævnet kan derfor ikke anses for at have begået en formalitetsfejl ved ikke at have inddraget bilaget i nævnets behandling af sagen.** Bolig & Erhverv Randers ApS' anmodning om hjemvisning imødekommes derfor ikke."

Pligt til at genoptage på eget initiativ ved praksisændring pga. fejl?

- Se U 2000.2047 H - bestemt retspraksis som nævnet tidligere har lagt til grund blev radikalt ændret = HLN ikke bundet af tidligere forkert afgørelse, da der indbringes ny sag om samme lejeforhold. Tidligere afgørelse skulle dog ikke genoptages.
- TBB 1998.68 - artikel om genoptagelse af Halfdan Krag Jespersen og Peter Vesterdorf i kølvandet på to domme, der fastlagde retstilstanden
- Hvad er det egentlige anvendelsesområde i huslejenævnene?
 - <https://www.ombudsmanden.dk/find-viden/myndighedsguiden/generel-forvaltningsret/25-pligten-til-genoptagelse-ved-praksisaendring-paa-grund-af-fejl>

Overvejelser i forbindelse med genoptagelse

- Indrettelseshensynet - hvor lang tid siden, afgørelsen er truffet
 - Er klagefristen udløbet?
 - Er fristen for ekstraordinær anke inden for et år udløbet? (LBF § 88, stk. 2)
- Hvis en lejer anmoder om genoptagelse og det ikke er til skade for modparten (udlejer), er vurderingen mere lempelig
- Hvis der kun er en part i sagen - f.eks. en § 19, stk. 3-sag eller en forhåndsgodkendelse af lejen i en ejer-/andelslejlighed - da er vurderingen også mere lempelig

Berigtigelse eller genoptagelse?

Skrivefejl, regnefejl og lignende åbenlyse fejl = berigtigelse

Ny klagevejledning ved berigtigelse?

- Konkret vurdering - hvis fejl af større betydning eller på vippen, da ny klagevejledning, men OBS på om der skal ske genoptagelse i stedet

Berigtigelse kan ske på sekretariatsbasis

Det praktiske ved modtagelse af anmodning om genoptagelse

Udgangspunktet er at sagen er afsluttet og der henvises til ankemuligheder

Hvis parten er uenig i den juridiske vurdering = vejled om ankemulighed og start en sag op om genoptagelse, hvis parten fastholder

Opret ny sag, hvis det er klart, at der skal tages stilling til genoptagelse (enkeltsagsprincippet)

- I sagstitel henvises til anden sag (og evt. tilkobles sagsreference i sagssystem, hvis muligt)
- Der skal ikke sagsbehandles videre i den pågældende sag, som ønskes genoptaget

Behandlingen af sagen om genoptagelse

- Parterne høres ift. at nævnet vil tage stilling til, om sagen skal genoptages
 - Dvs. at parterne orienteret om:
 - X har anmodet om genoptagelse og på hvilket grundlag
 - Parternes bemærkninger til anmodningen om genoptagelse bedes sendes (OBS: der høres først om det materielle, hvis sagen genoptages)
 - Nævnet tager i første omgang alene stilling til spørgsmålet om genoptagelse
 - Hvis inden for klagefrist: vejled gerne om at sagen om genoptagelse ikke afbryder ankefristen, hvorfor parterne sideløbende må indbringe sagen for retten, hvis det ønskes
- Sagen forberedes til nævnet - eventuelle fejl du selv finder, skal med
- Der træffes en særskilt afgørelse om genoptagelse
 - I praksis kan man måske træffe afgørelse med det samme, hvis det er et forhold af mindre betydning (?)
- Hvis sagen genoptages, behandles den herefter særskilt, hvis genoptagelsesafgørelsen ikke ankes/indbringes for retten



Krav og praktik i forhold til protokol

- Lov om boligforhold § 86, stk. 4: *"Nævnets afgørelse skal protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen."*
- Definition af en protokol ordnet.dk: *"Dokument hvori en bestemt aktivitets forløb er beskrevet og dens evt. resultater anført fx vedr. en forhandling, et møde, en undersøgelse eller (fremmøde til) undervisning"*
 - /Føre til protokol/protokollere/skrive noget ned i en protokol: **Registrere**

Forskellige forretningsordners krav til protokol

- Procesbevillingsnævnet (§ 18, stk. 2): "Ethvert medlem kan kræve at få tilført protokollen en **kort begrundelse** for sin stemmeafgivning."
- Ankenævnet for Patienterstatningen (§ 10, stk. 2): "Ankenævnets afgørelser indføres i en beslutningsprotokol, **som underskrives** af formanden eller vedkommende næstformand."
- Kommuners lønningsnævn (§§ 9-10): "Stk. 1 Nævnets beslutninger optages i et referat, **der affattes af** Lønningsnævnets sekretariatschef. Stk. 2 **Referatet udsendes** af Lønningsnævnets sekretariat til samtlige medlemmer og stedfortrædere samt til KL, Danske Regioner, Finansministeriet og Skatteministeriet.

§ 10. Referatet **forelægges til godkendelse i Nævnets næste møde.**"

Yderligere krav fra Karnovs note til § 86, stk. 4 (?)

- Bestemmelsen fastslår, at nævnets afgørelser skal føres til protokol. I huslejenævnene behandles sagerne på skriftligt grundlag. Nævnets afgørelse skal ligeledes foreligge skriftligt. Der skal således føres protokol over bl.a. **antallet af sager, der behandles ved nævnene, samt sagernes kategorier. Herudover skal der føres protokol over tidspunktet for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold mv.**
- Er en afgørelse ikke enstemmig, skal dette fremgå. Formålet hermed er at sikre, at parterne kan tage stilling til, om de er enige i afgørelsen. Er en afgørelse truffet med dissens, **viser det sagens parter, at afgørelsens resultat ikke er entydigt.** Dette kan indgå i parternes overvejelser mht. at indbringe sagen for boligretten henholdsvis ankenævnet, som ligeledes ud fra nævnets begrundelse kan tage stilling til, om afgørelsen er korrekt.
- Bestemmelsen har sammenhæng med § 90, hvorefter ministeren kan indhente og videregive oplysninger fra huslejenævnene om de sager, der bliver behandlet i nævnene. Der føres statistik over nævnenes afgørelser, herunder antallet af sager, deres udfald og hvad sagerne vedrører, og det er i den forbindelse afgørende, at afgørelserne protokolleres af nævnene.

Hvad skal med i protokollen trods sparsom ordlyd?

- Tid og sted for mødet, hvor afgørelsen træffes
- Deltagernes navne og eventuel inhabilitet
- Samlet protokol for mødet eller enkeltvist pr. sag?
 - Dagsorden og beslutningspunkter - i praksis kan det anbefales
- Den trufne beslutning og eventuel votering + mindretalsudtalelser
- Underskrifter/godkendelse af protokollen?

Opbevaring af protokollen

- Omfattet af journaliseringspligten i offentlighedsloven
- Arkivbekendtgørelsen § 4, stk. 2: Kassation af offentlige myndigheders arkivalier må først finde sted, når der ikke længere er administrativt eller retligt behov for dem.
- GDPR – Kan indeholde personoplysninger, hvilket indebærer, at oplysninger ikke må opbevares længere end nødvendigt – men ”viderebehandling til arkivformål i samfundets interesse”
- Arkivloven - § 7: **Myndigheder har pligt til at aflevere bevaringsværdige arkivalier til Statens Arkiver**
- Arkivloven § 21, stk. 1: Inden der slettes, afleveres det, der skal bevares, til arkiv
- Sletningsfrister skal fastsættes i kommunens fortegnelse over behandlingsaktiviteter, jf. GDPR artikel 30, nr. 1, litra f
- KL anbefaler **slettefrist på 5 år** efter sagsafslutning på sager omfattet af emnekode 03.09.



Tak for nu

Spørgsmål?