

Vejledning om indbringelse af sager for Huslejenævnet

(senest ændret den 4. februar 2021)

Hvad er et huslejenævn?

Huslejenævnet er et uvildigt tvistighedsnævn, der træffer afgørelse i de fleste sædvanligt forekommende tvister mellem ejere og lejere i private udlejningsejendomme. Bor du i en almennyttig bolig (lejligheder i boligforeninger), kan du henvende dig til Beboerklagenævnet, der har samme adresse som Huslejenævnet.

Reglerne om huslejenævn fremgår af Lejeloven og Boligreguleringsloven (Lov om midlertidig regulering af boligforholdene).

Huslejenævnet er som altovervejende hovedregel et tvistorgan. Det betyder, at nævnet kun kan træffe afgørelser i sager om lejeforhold, når lejer og udlejer ikke kan blive enige. Kun i sjældent forekommende tilfælde har nævnet godkendende myndighed. Huslejenævnets kompetenceområde er begrænset. Det betyder, at ikke alle tvister mellem en lejer og en udlejer kan afgøres af nævnet. I nogle tilfælde må tvisten afgøres af Boligretten.

Nævnet er sammensat af en formand og to andre medlemmer. Formanden skal være jurist og beskikkes af direktøren for Statsforvaltningen efter indstilling fra Byrådet. De to medlemmer skal være bekendt med huslejeforhold og udpeges af Byrådet - som udgangspunkt efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger (grundejerforeninger) og de større lejerforeninger i kommunen.

I sager om tvister efter §§ 79 a til 79 c i Lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Disse sager omhandler behandling af sager ved Huslejenævnet om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Lejere og udlejere kan hverken i Huslejenævnet eller i Sekretariatet forvente at få råd og vejledning, som går ud over vejledning om, hvilke typer af sager, der kan indbringes for nævnet, og hvordan man skal indbringe en sag. Parterne kan henvises til at søge råd og vejledning hos en lejerforening, en grundejerforening eller en advokat.

Huslejenævnet i Ringkøbing-Skjern Kommune er fysisk placeret på Rådhuset i Ringkøbing.

Hvilke sager kan huslejenævnet behandle?

Huslejenævnet kan kun behandle sager om lejeforhold i private udlejningsejendomme, når det lejede anvendes helt eller delvist til privat beboelse.

Sager om rene erhvervslejemål er ikke omfattet af Huslejenævnets kompetence. Disse sager hører under domstolene som første instans.

Huslejenævnet har kun kompetence til at afgøre bestemte sagstyper.

Huslejenævnet træffer i henhold til Lov om leje, § 106, styk 1, afgørelse i følgende tvister mellem lejere og udlejere:

- Lejeregulering og lejefastsættelse
- Depositum og forudbetalt husleje
- Opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse
- Opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse
- Lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning
- Tilbagebetaling af depositum
- Lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer
- Lejeaftaler
- Lejerens betaling for varme og lignende
- Lejerens ret til at installere hjælpemidler
- Udlejers ret til at råde over arealer i tagetager
- Lejers tilsidesættelse af god skik og orden.

Hvilke sager kan Huslejenævnet ikke behandle?

De oftest forekommende sager, som Huslejenævnet ikke har kompetence til at afgøre er:

- Spørgsmål om opsigelse og ophævelse af lejemål
- Lejerens brugsret i forbindelse med fremleje, bytte og retten til fortsættelse af lejemålet
- Forholdsmæssigt afslag i lejen eller erstatning som følge af mangler ved det lejede, hvis manglerne var til stede ved indflytningen
- Spørgsmål om udlejerens ret til adgang til det lejede

Sager, som Nævnet ikke må afgøre, kan indbringes for Boligretten. Dommerkontoret kan vejlede nærmere herom.

Hvordan klager man og hvad koster det?

Alle sager, der ønskes behandlet af Huslejenævnet, skal indbringes skriftligt med præcisering af hvad det er man ønsker, at nævnet skal tage stilling til.

Man skal endvidere vedlægge den fornødne dokumentation for forholdet, som man ønsker at få behandlet. Generelt vil det som minimum være en kopi af lejekontrakten og en kopi af eventuel korrespondance der viser, at der er en tvist, og hvad den drejer sig om.

Hvis forholdet omfatter flere lejere, så skal samtlige underskrivere af lejekontrakten også underskrive klagen.

Samtidig med indbringelsen af sagen for Huslejenævnet skal man betale et gebyr for nævnets behandling af klagen.

I 2021 er gebyret 315 kroner. Gebyret reguleres en gang årligt per 1. januar. Gebyret skal overføres til Nordea, registreringsnummer 2210, kontonummer 53 68 91 59 14.

OBS! Sagsbehandlingen begynder først, når beløbet er modtaget.

Hvordan behandler nævnet sagen?

Når Huslejenævnet modtager den første henvendelse, sender nævnets sekretariat en kopi til modparten og beder denne om en udtalelse. Som regel er svarfristen to uger. Hvis svaret giver anledning til det, bliver der sendt kopi af det til den, der har indbragt sagen. Denne skiftevis høring af parterne kan fortsætte nogle gange, indtil sagen er tilstrækkeligt oplyst.

Huslejenævnet kan også indhente de fornødne oplysninger fra andre, herunder offentlige myndigheder. Oplysninger, der indgår i nævnet afgørelse, forelægges sagens parter til udtalelse. I de tilfælde hvor en part ikke medvirker til sagens oplysning, kan nævnet træffe afgørelse i overensstemmelse med den anden parts påstand. Nævnet er dog ikke forpligtet hertil. Det er derfor vigtigt at besvare henvendelserne fra nævnet.

Huslejenævnet kan foretage besigtigelse af det lejemål, som sagen drejer sig om. Hvis nævnet ønsker at foretage en besigtigelse, indkaldes begge parter med mindst en uges varsel.

I sager om omfanget af lejers forpligtelse til at betale for istandsættelse efter fraflytning, vil nævnet normalt forsøge at foretage besigtigelse af lejligheden inden der istandsættes. Denne besigtigelse kan derfor foregå inden der foreligger høringssvar.

Hvor lang tid tager det at få behandlet en sag?

Der er meget stor forskel på hvor lang tid der går, før man kan forvente at få en afgørelse i en sag, der er indbragt for Huslejenævnet. Det er blandt andet afhængigt af sagens omfang og karakter. Det er ikke ualmindeligt, at der går nogle måneder før der er truffet afgørelse i en sag.

Det fremgår af § 42 i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, at Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest fire uger efter det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar på dets høringsskrivelser til sagens parter, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet.

Hvis Huslejenævnet ikke har truffet en afgørelse inden udløb af fristen på fire uger, kan klageren indbringe sagen for Boligretten uden at afvente Huslejenævnets afgørelse.

Hvem kan indbringe en sag?

Både udlejere og lejere kan indbringe sager for Huslejenævnet. Indbringelse skal som nævnt ske skriftligt.

I sager, hvor udlejer varsler lejeforhøjelse, skal udlejer indbringe lejerens indsigelse mod lejeforhøjelsen for Huslejenævnet, hvis han ønsker at opretholde det krav, der fremsættes i varslingen. Det gælder også i de tilfælde, hvor lejerne gør indsigelser mod vand- og varmeregnskaber, og udlejer ønsker at fastholde et eventuelt krav om merbetaling.

Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnets afgørelser træffes på et møde. Hvis nævnet foretager en besigtigelse, vil afgørelsen ofte blive truffet umiddelbart efter besigtigelsen. Det er også muligt, hvis begge parter giver møde under sagens behandling i nævnet, at sagen kan forsøges forligt på mødet. Ellers træffes afgørelse på et møde uden parternes tilstedeværelse.

Parterne må selv bære eventuelle omkostninger, som de har under sagen.

Sagens parter bliver underrettet skriftligt om udfaldet af sagen.

Klagevejledning

Begge parter har mulighed for at indbringe Huslejenævnets afgørelse for Boligretten. Indbringelse for boligretten sker ved, at der på sædvanlig vis anlægges sag (udtages stævning) ved Boligretten mod den anden part. Huslejenævnets afgørelse skal vedlægges, og der skal betales retsafgift, med mindre man har fået fri proces. Nærmere vejledning herom kan fås på Dommerkonferet.

Fristen for indbringelsen for Boligretten er fire uger efter, at afgørelsen fra Huslejenævnet er meddelt parterne.

Huslejenævnets adresse:

Huslejenævnet i Ringkøbing-Skjern Kommune
Team Jura
Ved Fjorden 6
6950 Ringkøbing
Telefon 99 74 24 24

Kontaktperson Annette Thy
Telefon 99 74 10 29
Mail: annette.thy@rksk.dk