

PROCESSEN I LEJERETSSAGER

- En gennemgang af processen ved tvister angående private lejeboliger.

Emil Janner Nielsen

Aalborg universitet

Titelblad

Uddannelse: Jura, Aalborg Universitet

Retsområde: Civilproces og lejeret

Titel på dansk: Processen i lejeretssager

Titel på engelsk: The legal procedure of cases regarding conflicts between tenant and landlord

Omfang foruden forside, fodnoter, titelblad, abstract, indholdsfortegnelse og litteraturliste:
103.460 anslag

Omfang i alt: 110.919 anslag

Afleveringsdato: 19. maj 2022

Emil Janner Nielsen

Studienummer: 20155793

Indholdsfortegnelse

INDLEDNING	4
PROBLEMFOMULERING	4
AFGRÆNSNING OG OPBYGNING	4
METODE.....	5
LEJELOVENS ANVENDELSESOMRÅDE.....	6
LEJE.....	6
<i>Vederlaget</i>	<i>7</i>
<i>Brugsretten.....</i>	<i>11</i>
<i>Fremleje.....</i>	<i>13</i>
<i>Delkonklusion</i>	<i>13</i>
HUS ELLER HUSRUM.....	14
<i>Fast ejendom</i>	<i>14</i>
<i>Lokaliteter.....</i>	<i>15</i>
<i>Anvendelse til beboelse</i>	<i>16</i>
<i>Blandede lejemål</i>	<i>17</i>
FORHOLD DER FALDER UDENFOR LEJELOVEN	19
<i>Lejelovens § 1, stk. 3.....</i>	<i>19</i>
<i>Lejelovens § 2</i>	<i>20</i>
<i>Brugsret med væsentlige ejermomenter</i>	<i>20</i>
<i>Leasing.....</i>	<i>21</i>
PROCESSEN VED LEJESAGER	22
HUSLEJENÆVNET.....	23
<i>Etablering af huslejenævn</i>	<i>23</i>
<i>Huslejenævnets opbygning.....</i>	<i>24</i>
<i>Fælles for alle medlemmer af huslejenævnet.....</i>	<i>27</i>
<i>Huslejenævnets kompetence.....</i>	<i>27</i>
<i>Sagsbehandling i huslejenævnet</i>	<i>33</i>
<i>Genoptagelse og anke.....</i>	<i>41</i>
HUSLEJEANKENÆVNET – KØBENHAVN	43
<i>Indbringelse af sag for huslejeankenævnet.....</i>	<i>43</i>
<i>Huslejeankenævnets medlemmer</i>	<i>44</i>
<i>Sagsbehandling i huslejeankenævnet.....</i>	<i>44</i>

BOLIGRETTEN	44
<i>Boligrettens medlemmer</i>	45
<i>Habilitet</i>	47
BOLIGRETTENS KOMPETENCEOMRÅDE	49
VÆRNETING I BOLIGRETEN	50
SAGENS VÆRDI OG SMÅSAGSPROCESSEN	50
<i>Sagens værdi</i>	50
<i>Småsagsprocessen</i>	51
SAGSOMKOSTNINGER OG FRI PROCES	51
SAGSBEHANDLING I BOLIGRETEN	51
<i>Indbringelse af en sag for boligretten</i>	52
<i>Sagsanlæg mod huslejenævnet eller huslejeankenævnet</i>	53
<i>Sagens forløb</i>	54
BOLIGRETTENS AFGØRELSER	56
KONKLUSION	57
ABSTRACT	58
LITTERATURLISTE	59
BØGER:	59
ARTIKLER:	59

Indledning

Indenfor lejerettens område, kan der siges at være en høj forekomst af tvister mellem lejer og udlejer. Ved tvister i lejeforhold er der ofte meget tydelige modsætningsforhold mellem lejeaftalens parter. Der er ofte også stor forskel på hvilke og hvor mange ressourcer parterne har at gøre godt med, da der i mange lejeretssager er tale om den professionelle udlejer, der står over for en privat lejer. Et forhold der minder om erhvervsdrivende og forbruger, indenfor købsretten. Styrkeforholdet kan altså siges ofte at være uligevægtigt. For at imødekomme dette, er processen ved tvister i lejeretssager, anderledes end ved andre obligationsretlige forhold. Dette kan ses ved oprettelsen af huslejenævnet, og huslejeankenævnet i København. Derudover er der oprettet en særlig domstol, boligretten, hvor processen afviger fra den almindelige domstolsproces.

Problemformulering

Når tvister omhandlende lejeforhold skal afgøres, foregår det efter den specifikke proces for lejeretssager. Problemformulering er så som følger:

Hvad er processen, fra anlæggelse til afgørelse, i tvister vedrørende private boliglejeforhold?

Afgrænsning og opbygning

Det primære fokus i denne fremstilling, er en undersøgelse af nævns- og domstolsprocessen, ved løsning af tvister angående private boliglejeforhold.

Fremstillingen er afgrænset til lejeforhold der falder indenfor lejelovens anvendelsesområde. Leje af løsøre, og lejeforhold der er omfattet af erhvervslejeloven eller almenlejeloven, er ikke omfattet af denne fremstilling.

Der vil ved fremstillingen af nævns- og domstolsprocessen, blive lagt langt mest vægt på de regler og forhold, som afviger fra den almindelige domstolsproces. Dette vil især være tydeligt ved gennemgangen af processen i boligretten, da processen i høj grad er identisk med processen ved byretten.

Det fremgår direkte af lejelovens § 107, at boligretten har kompetence til at behandle forhold som er omfattet af lejeloven. Det synes derfor hensigtsmæssigt at lave en gennemgang af hvilke forhold der er omfattet af lejeloven. For forståelsen skyld, og da den måske ville virke malplaceret ellers, starter fremstillingen med gennemgangen af lejerettens anvendelsesområde. Der vil så i afsnittet om boligrettens kompetenceområde blot henvises til afsnittet om lejelovens anvendelsesområde.

Det skal bemærkes at der d. 1. juni 2022, træder en ny lejelov i kræft. Når der i denne fremstilling henvises til lejeloven, er det ikke denne nye lejelov der henvises til. Det er i stedet den, på tidspunktet hvor fremstillingen er skrevet, gældende lejelov, Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 927, der henvises til.

Metode

I denne fremstilling undersøges processen ved lejeretssager. Undersøgelsen vil foregå ved at beskrive, systematisere og analysere den gældende retsstilling. Som metode til undersøgelsen, anvendes den retsdogmatiske metode¹.

Til undersøgelsen vil relevante retskilder blive benyttet. Litteratur er ikke en retskilde, men litteratur vil dog også blive benyttet til undersøgelse af den gældende retsstilling.

¹ Jf. Carsten Munk-Hansen – Retsvidenskabsteori – 2014, s. 189f

Lejelovens anvendelsesområde

Som anført ovenfor i afsnittet afgrænsning og opbygning, er boligrettens kompetenceområde, indenfor private lejeboliger, afgrænset af om lejeforholdet er omfattet lejeloven, jf. lejelovens § 107, stk. 1. Det findes derfor hensigtsmæssigt at klarlægge, hvilke lejeforhold der er omfattet af lejelovens anvendelsesområde. I det følgende afsnit, vil der derfor være en gennemgang af lejelovens anvendelsesområde.

Lejelovens anvendelsesområde er afgrænset i lejelovens kapitel 1. I kapitel 1 bliver lejelovens anvendelsesområde både afgrænset positivt og negativt. Lejelovens § 1 afgrænser lejelovens anvendelsesområde positivt, idet der her opgives hvilke forhold der *er* omfattet af lejeloven. I lejelovens § 2 er lejeloven negativt afgrænset, idet der her opgives hvilke forhold der *ikke* er omfattet af lejeloven.

Leje

Lejelovens § 1, stk. 1 har følgende formulering:

”§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af hus eller rum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).”²

For at et forhold falder ind under lejelovens anvendelsesområde, skal der altså være tale om leje, jf. lejeloven § 1, stk. 1, første del. For at der er tale om leje, skal der foreligge et forhold, som går ud på, at en person eller virksomhed får overdraget en brugsret, mod at erlægge en ydelse, typisk en pengeydelse, som vederlag for brugsretten³. Det vil sige, at der skal ske en udveksling af ydelser, før der kan være tale om et lejeforhold. Dette står i kontrast til de tilfælde, hvor brugsretten overdrages, uden at der skal erlægges en modydelse. Sådanne tilfælde betegnes som lån⁴. Overdrages ejendomsretten helt, uden erlæggelse af vederlag, er der tale om en gave⁵.

² Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 927, Lejeloven

³ Købsretten s. 23

⁴ Købsretten s. 26

⁵ Købsretten s. 33 og 34

Vederlaget

For at et forhold er omfattet af lejeloven, er det altså en betingelse at der skal erlægges et vederlag for brugsretten. Et eksempel på et forhold der falder udenfor lejerettens område, da der i dette tilfælde ikke skulle erlægges et vederlag for brugen af et værelse, er U1942.408/1.

U1942.408/1: En kvinde (U) havde vederlagsfrit ladet sin nevø (L) benytte et værelse, samt et depotrum, i U's hus, som U ejede. L boede på værelset og havde indrettet det som rugeri. L var på kost hos U og betalte 2 kr. om dagen herfor. U havde begæret udsættelsesforretning ved fogedretten og fik medhold. L ankede afgørelsen til Landsretten. Østre Landsret lagde vægt på, at U blot havde givet tilladelse til, at L kunne benytte lokalerne, og at der ingen aftale var om at der skulle betales leje. U var derfor berettiget til at foretage udsættelsesforretningen.

Det fremgår af U1942.408/1, at "lejer" betalte for kosten, men ikke for brugsretten til værelset. Selvom der i aftaleforholdet faktisk skete erlæggelse af et vederlag, var vederlaget ikke tilknyttet brugsretten af værelset, men kun kosten, og domstolden fandt derfor, at der slet ikke var tale om et lejeforhold, men at forholdet i stedet var et lån. Det er i U1942.408/1 ikke bestridt, at vederlaget kun relaterede sig til kosten. Men dommen siger alligevel, at det vederlag der erlægges, skal relatere sig til brugsretten af det lejede, før der er tale om et lejeforhold. Et andet eksempel på dette er U.1961.623.

U.1961.623V: L boede i en fribolig i Alderdomshjemmet for Arbejdere i Viborg (U). For at bo i friboligen, skulle L ikke betale egentlig leje, men kun varmebidrag, og så skulle L stå for istandsættelsen af boligen ved fraflytning. L blev efter uenigheder med U opsagt af U. U henviste til den daværende lejelov og opsagde L med 3 måneders varsel. Vestre Landsret udtalte, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven, og at opsigelse kun kunne ske efter fundatsen. Da fundatsen ikke hjemlede opsigelse i dette tilfælde, fik L medhold.

Det fremgår af U.1961.623, at der ikke skulle betales leje, men at der skulle betales varmebidrag. Derudover skulle "lejer" stå for istandsættelsen af boligen ved fraflytning. Begge ydelser relaterer sig som udgangspunkt til boligen, og dermed til brugsretten, da det er betingelser for at "lejer" har brugsretten. Det kunne derfor være fristende at konkludere, at der derved bliver erlagt et vederlag mod at få overdraget brugsretten. Dette synspunkt var Vestre Landsret dog ikke enig i. Vestre

Landsret kom frem til, at forholdet ikke er omfattet af lejeloven. Det fremgår ikke af dommen, hvad Vestre Landsret helt præcist har lagt vægt på i dette tilfælde. I dommen er der ikke andre omstændigheder, som taler for eller imod, at forholdet skulle være omfattet af lejeloven, end den omstændighed, der omhandler, om der betales leje eller ej. Det vurderes derfor, at det må være den omstændighed, som Vestre Landsret har lagt vægt på ved afgørelsen. Ud fra dommen kan det derfor siges, at der ikke alene skal være en relation mellem vederlaget og brugsretten, men at der skal være en *tilstrækkelig* tæt tilknytning mellem brugsretten og vederlaget. Det er altså ikke tilstrækkeligt, at der skal betales en forbrugsudgift, og at brugsretten er betinget af denne betaling, for at der er tale om leje indenfor lejerettens område. Dette betyder imidlertid ikke, at vederlag der ikke betegnes som egentlig leje, ikke kan udgøre et vederlag med en tilstrækkelig tilknytning til brugsretten. Et eksempel på dette er U.2006.449H.

U.2006.449H: Et alment boligselskab (L) fik overdraget brugsretten af nogle parkeringspladser i en parkeringskælder, der var ejet af et anpartsselskab (U). Parkeringskældereren udgjorde i sig selv en ejerlejlighed. L skulle, ifølge aftalen med U, betale ejendomskatter og en andel af de fællesudgifter og driftsomkostninger, som U havde i forbindelse med driften af parkeringskældereren. U opsagde aftalen med L. Ved vurderingen af, om opsigelsen var retmæssig, tog Højesteret stilling til om forholdet var omfattet af erhvervslejeloven. Højesteret kom frem til, at de udgifter som L skulle betale, måtte anses som vederlag for brugsretten. Forholdet var derved omfattet af erhvervslejeloven.

Det skal indledningsvis bemærkes, at denne dom omhandler, hvorvidt et forhold er omfattet af erhvervslejeloven, som ligger udenfor afgrænsningen af denne fremstilling. Dog siger dommen alligevel noget om, hvad der skal til for at et vederlag kan udgøre leje. Det fremgår af dommen, at lejer skulle betale en række forskellige vederlag. L skulle betale ejendomsafgifter, en del af fællesudgifterne og en del af driftsomkostningerne. Højesteret kom frem til, at forholdet var omfattet af erhvervslejeloven.

Ved at sammenholde de tre ovenfor nævnte domme, kan man foretage en vurdering af, hvornår det vederlag, der skal erlægges, rent faktisk udgør leje i lejerettens forstand. U1942.408/1 er et klart eksempel på, at der skal betales en form for leje. Hvis der slet ikke skal betales nogen form for vederlag for overdragelse af brugsretten, er der altså tale om lån og ikke leje⁶. Vederlaget skal også være relateret til selve lejemålet og dermed også brugsretten⁷. Dette kan blandt andet udledes ved at sammenholde U.1961.623 og U.2006.449H. I U.1961.623 skulle der kun betales varmebidrag, hvorimod der i U.2006.449H også skulle betales en del af omkostninger forbundet med lejemålet. Det vil sige, at betaling af særskilte leverancer fra udlejer såsom vand, varme osv., ikke udgør leje.

Vederlagets størrelse og art

Så længe der erlægges et vederlag, som rent faktisk relaterer til brugsretten, er størrelsen af vederlaget som udgangspunkt ikke afgørende for, om forholdet er omfattet af lejeloven⁸. Det vederlag, der erlægges, må dog ikke være af rent symbolsk karakter⁹. Dette betyder imidlertid ikke, at et meget lavt vederlag, såsom i ældreboliger, hvor der kan være tale om delvis fribolig, ikke vil udgøre et tilstrækkeligt vederlag¹⁰.

Det fremgår direkte af lejelovens § 1, stk. 2, at vederlaget kan bestå af andet end penge, herunder arbejde. Dette medfører, at en lejers vederlag vil kunne erlægges helt eller delvist i form af arbejde udført for udlejer. Denne type af aftale forekommer ofte, hvor en lejer i en opgang ansættes som vicevært for opgangen mod nedsættelse af huslejen svarende til værdien af arbejdet. Det er dog et krav, ved sådanne aftaler, at det er lejen af lejemålet, der er den primære del af aftalen. Hvis det arbejde, der skal udføres, bliver den primære del af aftalen, falder forholdet uden for lejelovens anvendelsesområde.¹¹ Denne bestemmelse medfører også, at fri bolig som del af en ansættelseskontrakt falder uden for lejelovens anvendelsesområde.

Denne bestemmelse medfører også, at fri bolig som del af en ansættelseskontrakt, falder uden for lejelovens anvendelsesområde, jf. TBB2001.73.

⁶ Købsretten s. 26

⁷ Boliglejeret s. 25

⁸ Lejeret 1 s. 60

⁹ Lejeret 1 s. 60

¹⁰ Lejeret 1 s. 60

¹¹ Lejeret 1 S. 48

TBB2001.73: En lejer (L), var ansat som tømre/snedker. Som en del af ansættelsesforholdet havde L vederlagsfri tjenestebolig. Udlejer (U) ønskede at udsætte L. L gjorde gældende at U ikke var berettiget til dette med henvisning til lejeloven. Østre Landsret kom frem til, at ansættelsesforholdet var den primære del af aftalen, hvorfor lejeforholdet ikke var omfattet af lejeloven.

Hyppighed af vederlaget

Det langt mest almindelig udgangspunkt, inden for lejerettens område, er, at der betales leje hver måned i hele lejeperioden(kilde). Dette udgangspunkt er dog ikke afgørende for, om et forhold falder indenfor lejerettens område. Leje kan, som udgangspunkt, betales i en hvilken som helst frekvens, eller endda kun én gang.¹² Som eksempler på dette kan ses U.19977.343V og U.2003.2171V.

U.1977.303V: I dommen havde en kvinde (L) solgt en landbrugsejendom med forbehold om, at L fik en livsvarig bopælsret i en lejlighed i ejendommens stuehus mod et betinget vederlag på 20.643 kr. Køber (U) ønskede at nægte L's søn at tage fast ophold i L's lejlighed. Vestre Landsret kom frem til, at forholdet var omfattet af lejeloven, og U kunne derfor ikke nægte L's søn at tage fast ophold i lejligheden.

U.2003.2171V: I dommen havde en kvinde (L) i 1993 solgt en landbrugsejendom med forbehold om, at L fik en livsvarig bopælsret på ejendommen mod et betinget vederlag på 170.640 kr. L flyttede så i 1997 i en ældrebolig, hvor L havde folkeregisteradresse fra 1999. Køber (U) ønskede at ophæve L's bopælsret efter fraflytningen. Vestre Landsret kom frem til, at forholdet var omfattet af lejeloven, og at U kunne opsige lejemålet med henvisning til lejeloven § 93, stk. 1, litra d.

Vestre Landsret finder i både U.19977.343V og U.2003.2171V, at forholdene falder indenfor lejelovens anvendelsesområde. Der bliver i begge sager kun betalt leje én enkelt gang, hvilket sker i forbindelse med salg af ejendommene. Da det som nævnt ovenfor er et krav, at der skal erlægges et vederlag mod overdragelsen af brugsretten, før der kan være tale om leje, og at det eneste vederlag

¹² Boliglejeret s. 26

der i disse to domme bliver erlagt, er engangsbeløbende ved salget, kan det konkluderes, at engangsbeløbene udgør lejebetaling. Dermed kan det også konkluderes, at engangsbeløb kan udgøre leje, selvom lejeforholdet ikke er tidsbegrænset.

Brugsretten

Som beskrevet ovenfor, går leje ud på, at en person eller virksomhed får overdraget brugsretten mod at erlægge et vederlag¹³. At få overdraget brugsretten til noget, betyder at man får retten til at bruge noget¹⁴. Dette er ikke at forveksle med at få ejendomsretten. Ejendomsretten er retten til at, både fysisk og retligt, råde over eget formuegode, i det omfang radden ikke er gjort begrænset ved viljeserklæring eller lovgivning¹⁵. Brugsretten er altså begrænset i forhold til ejendomsretten. Den brugsret der overdrages i lejeforhold, skal være af et vist omfang, før det kan siges at brugsretten rent faktisk er overdraget. Dette kan ses i U.2000.2191V.

U.2000.2191V: En række foreninger (L) lejede en bingohal af ejeren (U). U varslede lejestigning og nogle ændrede vilkår, som L ikke ville acceptere. L mente, at forholdet var omfattet af lejeloven og bad fogedretten om at skaffe L adgang til bingohallen på samme vilkår som før. Sagen endte ved Vestre Landsret. Vestre Landsret kom frem til, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven. Dette begrundes Vestre Landsret med, at L ikke havde haft eksklusiv rådighed over lokalerne, og at L ikke havde selvstændig adgang til lokalerne, da ejeren altid skulle være til stede ved brugen af lokalerne.

I U.2000.2191V kom Vestre Landsret frem til, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven, da foreningerne ikke reelt havde fået brugsretten til lokalerne. Dette begrundes Vestre Landsret med, at foreningerne ikke havde den eksklusiv rådighed over lokalerne, og at L ikke havde selvstændig adgang til lokalerne. Det kan dermed konkluderes, at for at der kan være tale om leje, i lejelovens forstand, skal brugsretten overdrages i en sådan grad, at lejer reelt og selvstændigt kan benytte det lejede.

¹³ Købsretten s. 23

¹⁴ <https://denstoredanske.lex.dk/brugsret>

¹⁵ <https://denstoredanske.lex.dk/ejendomsret>

Hyppighed og varighed af brugsretten

Der bliver i den lejeretlige regulering ingen lovbestemte krav til hvor lang tid eller hvor ofte en lejer skal have brugsretten, for at der er tale om leje. Der er da heller ikke retspraksis på, at der skulle eksistere et sådant krav.¹⁶ Tværtimod er der retspraksis, som peger på, at selv korte og usammenhængende overdragelser af brugsretten kan være omfattet af den lejeretlige regulering. Dette kan ses i blandt andet U.1954.1026Ø.

U.1954.1026Ø: En danskemester (L) havde i 1950 indgået en lejekontrakt med et teater (U), der lød på, at L fik brugsretten til nogle lokaler i teateret dagligt fra kl. 15:30 til kl. 24. Østre Landsret fandt, at forholdet var omfattet af lejeloven.

At forholdet, som U.1954.1026Ø drejer sig om, er omfattet af lejeloven, betyder at et lejeforhold ikke behøver at være kontinuerligt, for at være omfattet af lejeloven. I dommen er der dog tale om et fast interval, året rundt, af leje. Dette kan dog heller ikke anses som værende et krav for at et forhold er omfattet af lejeloven. Dette kan ses i U.1959.1081/2Ø.

U.1959.1081/2Ø: En danseinstruktør (L) havde lejet et lokale i forbindelse med en restaurant af restauratøren (U). L havde brugsretten to gange ugentligt i vinterhalvåret. U opsagde L. Østre Landsret fandt, at forholdet var omfattet af lejeloven.

I U.1959.581/2 kom Østre Landsret frem til, at selvom brugsretten kun var overdragt to gange ugentligt og kun i vinterhalvåret, var forholdet stadig omfattet af lejeloven. Ved at sammenholde U.1954.1026Ø og U.1959.1081/2Ø, kan det konkluderes, at lejeperioden ikke behøver at være sammenhængende eller ved et fast interval, for at forholdet er omfattet af lejerettens retsområde.

Kragh Jespersen antager i Lejeret 1, at lejeforhold, hvor det er aftalt, at lejer får overdraget brugsretten i et bestemt timeantal, men ikke på et fast defineret tidspunkt, formentlig også vil være omfattet af lejeloven¹⁷. Er antagelsen korrekt, vil det formentlig betyde, at der intet krav er om, at lejeperioden skal fastsættes ved andet end mængde, for at forholdet vil være omfattet af lejerettens retsområde.

¹⁶ Boliglejeretten s. 27 og Lejeretten 1 s. 63

¹⁷ Lejeret 1 s. ?

At selv helt korte lejeperioder kan være omfattet af lejeretten, fremgår af VLK af 23. juli 1959 (862/1959).

VLK af 23. juli 1959 (862/1959): Dommen omhandler Grenåhallen, der var blevet lejet ud for en enkelt dag for et vederlag på 950 kr. Hallen skulle anvendes til et reklameshow. Vestre Landsret kom frem til, ved en samlet vurdering af forholdets karakter, herunder begrænsning i tid, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven.¹⁸

Selvom Vestre Landsret, i VLK af 23. juli 1959 (862/1959), kommer frem til, at forholdet ikke er omfattet af lejeloven, betyder det ikke, at forholdet ikke kunne have været omfattet af lejeloven. Vestre Landsret laver en samlet vurdering af forholdets karakter og medtager i den vurdering den korte lejeperiode. Vestre Landsret afviser derved ikke, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven alene på baggrund af den korte lejeperiode. Det kan dermed konkluderes, at den korte lejeperiode ikke i sig selv var nok til, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven.¹⁹

Fremleje

Fremleje adskiller sig kun fra leje, ved at en lejer får brugsretten til lejemålet fra den oprindelige lejer. Fremlejeforhold er som udgangspunkt omfattet af lejeloven på samme vilkår som leje ellers er det, jf. lejelovens § 1.²⁰

Delkonklusion

Ved at sammenholde det ovenfor anførte, og de ovenfor nævnte domme, kan der opsættes nogle generelle betingelser for, hvornår et forhold kan betegnes som leje i lejelovens forstand. Først og fremmest består leje i, at en fysisk eller juridisk person får en brugsret, der overdrages mod et vederlag. For vederlaget gælder, at vederlaget ikke må være af symbolsk karakter²¹, og vederlaget skal have tilknytning til brugsretten af lejemålet, altså ikke blot angå accessoriske udgifter. Der stilles

¹⁸ Lejeret 1 s. 64

¹⁹ Lejeret 1 s. 64

²⁰ Boliglejeret s. 36

²¹ Lejeret 1 s. 60

ikke krav til, hvor ofte vederlaget skal erlægges, og vederlaget kan sågar erlægges én enkelt gang og stadig være gyldigt. Det er for vederlaget heller ikke et krav, at dette erlægges som en pengeydelse. Vederlaget kan dermed sagtens bestå af andet end penge, eksempelvis arbejdskraft, jf. lejeloven § 1, stk. 2. For overdragelse af brugsretten gælder, at brugsretten skal reelt overdrages, så lejer har en selvstændig adgang til at benytte lejemålet. Der stilles dog ingen krav til brugsrettens hyppighed eller længde.

Hus eller husrum

Fast ejendom

I lejelovens § 1, fremgår det, at lejeloven kun finder anvendelse på leje af *hus eller husrum*. For at noget kan betegnes som hus eller husrum, skal et vist minimumskrav opfyldes. Hus eller husrum skal for det første have tilknytning til en fast ejendom.²² Begrebet fast ejendom har i dansk ret ikke nogen entydig definition. Hvad begrebet fast ejendom indeholder, kommer derfor an på, hvordan begrebet defineres inden for det bestemte retsområde og den konkrete lovgivning på området.²³ Inden for lejeretten benyttes det almindelige fast ejendomsbegreb, som er baseret på matrikelsystemet og som kommer til udtryk i tinglysningsloven § 10, stk. 1²⁴. Efter tinglysningsloven § 10, stk. 1, udgør en bestemt ejendom et matrikuleret areal med ejet matrikelnummer. Hvad der ellers er indeholdt i begrebet fast ejendom, skal ses i lyset at den lovgivning, der er på det retsområde et forhold drejer sig om²⁵. Inden for lejeretten er det altså lejelovgivningen, der er med til at definere, hvad en fast ejendom indeholder. At der skal være tale om en fast ejendom, gør, at eksempelvis leje af en husbåd vil falde udenfor lejeloven. Det samme gælder for udlejning af campingvogne, medmindre den pågældende campingvogn har en tilstrækkelig tilknytning til en fast ejendom, eksempelvis hvis en campingvogn ligger fast på en fast ejendom.²⁶ Der skal dog noget til før eksempelvis en campingvogn har den tilstrækkelige tilknytning til en fast ejendom. Dette kommer til udtryk i U.1954.973 H.

²² Lejeret 1 s. 26

²³ Fast ejendom 1 s. 22

²⁴ Lejeret 1. 27

²⁵ Fast ejendom 1 s. 22

²⁶ Lejeret 1 s. 26

U.1954.973 H: En udlejer (U) havde udlejet en oplagsplads, hvorpå der var opstillet nogle vogne, til en lejer (L). L drev fra ejendommen virksomhed ved oplagring og salg af brændsel. L benyttede vognene som kontor. Vognene havde stået på grunden længe, og var nærmest "groet fast". Højesteret kom frem til, at lejemålet i sin helhed ikke var omfattet af lejeloven.

I U.1954.973 H kommer Højesteret frem til, at forholdet i sin helhed, ikke var omfattet af lejeloven. Det kan derfor siges, at den omstændighed at en vogn har stået på samme ejendom længe, ikke er tilstrækkeligt til, at forholdet er omfattet af lejeloven.

Lokaliteter

Med formuleringen *hus eller husrum* i lejeloven, står det klart, at der skal være tale om rum, eller den mere formelle betegnelse lokaliteter. At der skal være tale om rum, medfører at leje af ubebyggede grunde ikke er omfattet af lejelovens anvendelsesområde²⁷. Dette kommer blandt andet til udtryk i TBB1998.93.

TBB1998.93: En erhvervsvirksomhed (L) havde lejet en erhvervsjendom, hvortil der medfulgte en brugsret til et ubebygget areal på den anden side af vejen. Begge grunde blev på tvangsaktion solgt til Nykredit A/S (U). U opsagde efterfølgende aftalen om brugsretten til den ubebyggede grund overfor L. L mente ikke at U var berettiget til at opsige aftalen. Østre Landsret kom frem til, at aftalen om brugsretten ikke var omfattet af lejeloven, og U kunne derfor med rette opsige aftalen.

I TBB1998.93 kom Østre Landsret frem til, at brugsretten til det ubebyggede areal ikke havde en sådan tilknytning til erhvervsjendommen, hvor bygningerne var placeret. Da der så var tale om leje af en ubebygget grund, fandtes forholdet ikke at være omfattet af lejeloven.

Det faktum, at forholdet skal angå leje af rum, indebærer, at der skal være tale om mindst ét helt rum. Det vil sige, at leje af arealer, der kun er en afgrænset del af et rum, falder udenfor lejelovens

²⁷ Boliglejeret s. 38

anvendelsesområde. Eksempler på sådanne aftaler er leje af et halvt værelse, leje af en p-plads i p-kælder, leje af shop-i-shop osv. Dette kan blandt andet ses i U.1991.75 Ø.²⁸

U.1991.75 Ø: En lejer (L) havde lejet en p-plads i en kælder af udlejer (U). P-pladsen var kun afgrænset med afstribning på gulvet. Østre Landsret kom frem til, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven.

I U.1991.75 Ø kom Østre Landsret frem til, at forholdet ikke var omfattet af lejeloven. Dette begrundes med, at p-pladsen kun var afgrænset med afstribning på gulvet, og ikke med særskilt bygningsmæssig afgrænsning til resten af kælderrummet. Det kan derfor konkluderes, at et rum i lejelovens forstand består af et areal, der er bygningsmæssigt afgrænset. Det vil sige, at det skal være vægge, loft og gulv, som afgrænser rummets areal til en lukket enhed.²⁹

Anvendelse til beboelse

Lejeloven finder kun anvendelse på leje af rum der, helt eller delvist, skal anvendes til beboelse. Dette kan blandt andet ses ved at sammenholde lejeloven og erhvervslejeloven. Det fremgår af lejeloven § 2, stk. 5, at lejeloven ikke gælder for lejeforhold, der er omfattet af erhvervslejeloven. Det fremgår af erhvervslejeloven § 1, at denne kun gælder for leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Lejeloven finder altså kun anvendelse på lejeforhold, der falder udenfor erhvervslejelovens anvendelsesområde, altså lejermål der skal anvendes til beboelse.³⁰ Ved afgørelsen af, om et lejermål skal benyttes til erhverv eller beboelse, er det aftalen mellem lejer og udlejer, der er afgørende³¹. Dette kan ses i U.2003.2603 Ø/TBB 2004.11.

U.2003.2603 Ø: En advokat (L) havde lejet et lejermål bestående af tre værelser og fire erhvervslokaler, hvorfra L drev advokatvirksomhed. Lejekontrakten lød på, at lejermålet skulle bruges til beboelse og erhverv. Udlejer (U) drev i naboejendommen museumsvirksomhed. U ønskede at udvide sin museumsvirksomhed og dermed inddrage L's lejermål i museumsvirksomheden. U opsagde derfor lejermålet med henvisning til både

²⁸ Boliglejeret s. 39

²⁹ Boliglejeret s. 39 og kj s. 30

³⁰ Boliglejeret s. 41

³¹ Boliglejeret s. 42

lejelovens § 83, stk. 1, litra a, og erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 1. I første omgang kom Københavns Byret frem til, at forholdet skulle vurderes ud fra den faktiske anvendelse og gav U medhold. Østre Landsret kom derimod frem til, at det er den aftalte anvendelse, der er afgørende for forholdet og gav L medhold.

U.2003.2603 Ø endte med, at lejer fik medhold. I dommen ligger Østre Landsret vægt på, at der i forarbejderne til erhvervslejeloven står, at det er aftalen, der er afgørende for, om erhvervslejeloven finder anvendelse. Da forholdet angår, hvorvidt et lejemål er omfattet af erhvervslejeloven eller lejeloven, og domstolen kommer frem til, at det er den aftalte anvendelse, der er afgørende for, om lejemålet er omfattet af erhvervslejeloven, kan det siges, at det også er den aftalte anvendelse, der er afgørende for, om lejemålet er omfattet af lejeloven.³² Østre Landsret lægger også vægt på ordlyden af erhvervslovens § 1. I erhvervslejelovens § 1 benyttes formuleringen ”*der udelukkende er udlejet til andet end beboelse*”. Med dette konkluderer Østre Landsret, at hvis der for et samlet lejemål, er aftalt både beboelse og erhverv, vil det være i strid med erhvervslejelovens § 1 at lade forholdet være omfattet af erhvervslejeloven, da dette kun kan ske ved lejemål der *udelukkende* er udlejet til erhverv. Dette betyder imidlertid ikke, at der ikke i visse situationer hvor anvendelsen er både beboelse og erhverv. Den type lejemål kandes for blandede lejemål³³.

Blandede lejemål

Blandede lejemål kan opstå der, hvor der er en tilstrækkelig adskillelse mellem den del af lejemålet, som benyttes til erhverv, og den del af lejemålet, der anvendes til beboelse. Det er dog afgørende for, om der er tale om blandede lejemål, at hele lejemålet er udlejet ved én enkelt aftale.³⁴ Som eksempel på denne betingelse kan ses TBB2005.129.

TBB2005.129: En lejer (L) og en udlejer (U) havde på samme tid indgået to lejeaftaler for et lejemål, hvor hver lejeaftale angik en del af lejemålet. Den ene del og aftale angik anvendelse som erhvervslokaler. Den anden del og aftale angik anvendelse som beboelse. Køkkenet i lejemålet hørte under erhvervsdelen, men der var adgang til køkkenet fra

³² Boliglejeret s. 42

³³ Boliglejeret s. 48

³⁴ Boliglejeret s. 48

beboelsesdelen. Østre Landsret kom frem til, at der grundet de to separate lejeaftaler, var tale om to separate lejemål.

Indgås der, modsat TBB2005.129, én enkelt aftale om leje af et lejemål, som skal anvendes til både beboelse og erhverv, gælder der nogle særlige regler for lejefastsættelsen. I sådanne tilfælde reguleres lejeforholdet i sin helhed efter lejeloven. Men lejefastsættelsen for erhvervsdelen reguleres af erhvervslejeloven, jf. erhvervslejeloven § 1, stk. 2.³⁵ Dette er dog afhængigt af, at der er en tilstrækkelig opdeling mellem beboelsesdelen og erhvervsdelen. For at opdelingen er tilstrækkelig, skal erhvervslokaler og beboelse udgøre hver sin fysiske enhed, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 2. Et eksempel på et lejemål som ikke var tilstrækkeligt opdelt, kan ses TBB2003.400 og U.2005.114.

TBB2003.400: Nogle lejemål var indrettet således, at der via fælles indgang var adgang til beboelsesdelen, erhvervsdelen og en kælder. Der var indgået én enkelt lejeaftale for hele lejemålet. Boligretten fandt, at beboelsesdelen og erhvervsdelen ikke udgjorde hver sin fysiske enhed.

U.2005.114: Dommen omhandler leje af et lejemål ved en aftale, der indeholdt både erhvervslokaler og beboelse. Boligdelen og erhvervsdelen havde fælles entre, men de tre rum, der anvendtes til erhverv, lå på en selvstændig gang, kunne aflåses og var udstyret med en brevsprække. Der var dog ikke anden opdeling mellem erhvervsdelen og boligdelen. Udlejer (U) lagde sag an mod lejer (L) med påstand om, at der var tale om to fysiske enheder, og U mente derfor at være berettiget til at regulere lejen for erhvervsdelen efter erhvervslejeloven. Østre Landsret kom, modsat Boligretten, frem til, at der i dette tilfælde ikke var tale om to fysiske enheder. Lejen kunne derfor kun reguleres efter lejeloven, for hele lejemålet.

I både TBB2003.400 og U.2005.114 kom retten frem til, at opdelingen ikke var tilstrækkelig til at erhvervsdelen og boligdelen kunne udgøre hver sin fysiske enhed. Retten ligger i begge sager vægt på, at der for boligdelen og erhvervsdelen var fælles indgang. Det må altså siges at være et afgørende moment i vurdering af, om opdelingen er tilstrækkelig. Det kan derfor siges, at såfremt der kan være

³⁵ Boliglejeret s. 48

tale om et blandet lejemål, skal der være selvstændig adgang til hver fysiske enhed³⁶. Som eksempler på lejemål der formentlig opfylder betingelserne for blandede lejemål, kan nævnes:

- Leje af lejlighed, med tilhørende garage, der ligger på en anden etage end lejligheden³⁷.
- Leje af lejlighed og erhvervslokaler, hvor adgangen mellem beboelsesdelen og erhvervsdelen er lukket af, og der er etableret selvstændig adgang til hver del³⁸.
- Leje af lejlighed og erhvervslokale, på hver sin etage, uden intern trappeforbindelse³⁹.

Forhold der falder udenfor lejeloven

Lejelovens § 1, stk. 3

Visse typer af lejeaftaler, ligner til forveksling lejeaftaler der falder inden for lejelovens anvendelsesområde, men falder alligevel uden for lejelovens anvendelsesområde. Det fremgår direkte af lejelovens § 1, stk. 3, at der er visse lejeforhold der ikke er omfattet af lejeloven. Lejelovens § 1, stk. 3, opremsrer følgende forhold, som værende uden for lejelovens anvendelsesområde:

1. Leje af bolig med fuld kost eller
2. Aftaler mellem hotel og dets gæster og
3. Lejeforhold om hus eller husrum, såsom sommerhuse, kolonihavehuse og andre ferieboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsformål.

Den tredje undtagelse, skiller sig ud ved at det er *formålet* med udlejningen, der er afgørende. Det vil sige at leje af hus eller husrum, der ellers normalt kun benyttes til ferie- og fritidsformål, kan være omfattet af lejeloven. Dette kan ske hvis, eksempelvis et sommerhus, lejes til andet end ferie- og fritidsformål. Som eksempel på dette kan ses TBB2021.

³⁶ Boliglejeret s. 51

³⁷ Boliglejeret s. 51

³⁸ Boliglejeret s. 51

³⁹ Boliglejeret s. 51

TBB2021.1303: Et ægtepar (L) havde lejet et sommerhus, gennem Novasol, i fire uger. Lejeaftalen blev efterfølgende forlænget med fire uger, da L's hund havde brækket benet og skulle genoptrænes. Efter udløbet af lejeaftalen blev L boende i sommerhuset, mens de forhandlede med udlejer (U), om at købe sommerhuset. L betalte leje i hele perioden. Forhandlingerne var dog resultatløse. Efterfølgende opfordrede U forgæves L om at fraflytte lejemålet gentagne gange. U anmodede derefter fogedretten om at udsætte L. Sagen endte ved Østre Landsret, som kom frem til, at forholdet var omfattet af lejeloven, da der ikke var tale om ferie- og fritidsformål.

Ved afgørelsen i TBB2021.1303 henviste Østre Landsret til forarbejderne til lejeloven. Det fremgår af forarbejderne, at det ikke er afgørende om den pågældende bolig har status af fritidsbolig, men det derimod er formålet med udlejningen af boligen der er afgørende. Østre Landsret kommer frem til, at den fortsat brug af sommerhuset mod vederlag, reelt udgør en lejeaftale. Østre Landsret fandt derfor at lejeforholdet ikke var omfattet af undtagelsen i lejelovens § 1, stk. 3

Lejelovens § 2

Lejeloven finder ikke anvendelse for lejeforhold der er omfattet af anden lovgivning, jf. lejelovens § 2, stk. 1. Det vil sige at lejeforhold der eksempelvis er omfattet af erhvervslejeloven eller almenlejeloven, ikke er omfattet lejeloven.

Lejelovens § 2, stk. 2 bestemmer at hvis et lejeforhold er del af et ansættelsesforhold ved det offentlige, er lejeforholdet ikke omfattet af lejelovens anvendelsesområde.

Brugsret med væsentlige ejermomenter

Visse lejeaftaler falder udenfor lejelovens anvendelsesområde, da der er tale om brugsret med væsentlige ejermomenter. Et eksempel på dette er andelsboliger. I andelsboliger skal der betales leje til andelsforeningen mod at få brugsretten til en bolig. Men det afgørende element ved andelsboliger, som gør at disse falder uden for lejelovens anvendelsesområde, er at lejer ejer en andel i andelsboligforeningen. Der er dermed tale om medejendomsret med medbestemmelsesret. Lejer og ejer er dermed samme person, og forholdet falder udenfor lejelovens anvendelsesområde.⁴⁰

⁴⁰ Lejeret 1 s. 54

Det kan dog aftales i andelsboligforeningens vedtægter, at lejelovens regler skal finde anvendelse. Derudover er andelsboliger undtagelsesvis omfattet af lejeloven ved at huslejenævnet kan træffe afgørelse ved forhåndsgodkendelse af huslejen, jf. Lejelovens § 59 a, stk. 4⁴¹.

Leasing

Leasing er en af de aftaletyper, der ved første øjekast, ligner lejeaftaler. Der findes i dansk ret ikke en overordnet definition af begrebet leasing. Der findes dog en række typer af leasingaftaler, som er bedre defineret. Leasingaftaler kan inddeles i to hovedformer for leasing. Operationel leasing og finansiell leasing.⁴²

Operationel leasing går som oftest ud på, at driftsmateriel, og mandskab til betjening af det, stilles til rådighed for leasingtager. Operationel leasing forekommer, hvis ikke aldrig, så i hvert fald sjældent inden for fast ejendom.⁴³

Derimod er anvendelsen af finansiell leasing bredt anvendt indenfor fast ejendom⁴⁴. Finansiell leasing indebærer, som navnet antyder, en vis grad af finansiering. Formålet med finansiell leasing er, at leasinggiver har sikkerhed i ejendomsretten for det leasede, mens leasingtager opnår finansiering af den likviditet, der opnås ved leasingtransaktionen⁴⁵. Den finansieringsmæssige del af forholdet ses blandt andet ved udregningen af leasingomkostningerne og leasingtagers retstilling efter aftalens udløb⁴⁶. Leasingtager har ofte ret til at købe ejendommen på vilkår der på forhånd er aftalt⁴⁷.

⁴¹ Boliglejemaal s 1034

⁴² Boliglejeret s. 30-31

⁴³ Boliglejeret s. 30-31

⁴⁴ Boliglejeret s. 30-31

⁴⁵ Enkelte transaktioner s. 159

⁴⁶ Enkelte transaktioner s. 159

⁴⁷ Boliglejeret s. 32

Idet leasingaftaler ved en helhedsvurdering adskiller sig væsentligt fra lejeaftaler, især grundet det finansielle aspekt, er leasingaftaler ikke omfattet af lejelovens anvendelsesområde, jf. U.1999.401H⁴⁸.

Processen ved lejesager

Når der opstår tvister om lejeforhold, er der en række forskellige måder hvorpå tvisten kan løses. Det er i første omgang er afgørende for hvor og hvordan en tvist skal løses, er hvilken type af tvist der er tale om.⁴⁹ Først og fremmest skal langt de fleste tvister i lejeforhold, indbringes for huslejenævnet, jf. lejelovens § 106. Huslejenævnet er etableret for at imødekomme de store modsætningsforhold, der ofte ses ved tvister i lejeforhold. Huslejenævnet er altså til for at den almindelige borger, med en almindelig indkomst, har mulighed for at indbringe tvister i lejeforhold, uden at skulle anlægge sag i retten.⁵⁰ Det skal kort bemærkes, at tvister i lejeforhold som er omfattet af almenlejeloven, skal indbringes for beboerklagenævnet, jf. almenlejelovens kapitel 17. Men disse forhold ligger uden for afgrænsningen af denne fremstilling, og vil ikke blive yderligere gennemgået.

Huslejenævnets afgørelser kan ankes til boligretten, eller i København til huslejeankenævnet⁵¹. Huslejeankenævnet eksisterer kun for sager i København, og er et slags mellemlid mellem huslejenævnet og boligretten. Afgørelser fra huslejeankenævnet kan ankes til boligretten.⁵²

Første instans ved lejeretssager er boligretten, jf. lejelovens § 107. Boligretten svarer i store træk til byretten. Der er dog en række specielle regler for sagsbehandlingen ved boligretten, som ikke finder anvendelse for byretten. Domme fra boligretten kan ankes til Landsretten, jf. lejelovens § 113, stk. 1.

Det er for lejeforhold der er omfattet af lejeloven, ikke muligt at aftale at tvister skal afgøres ved voldgift, jf. lejelovens § 107, jf. lejelovens § 112 a.

⁴⁸ Boliglejeret s. 32-33

⁴⁹ Boliglejeret s. 767

⁵⁰ Boliglejeret s. 767

⁵¹ Boliglejeret s. 784

⁵² Boliglejeret s. 784

Huslejenævnet, huslejeankenævnet og boligretten er ikke de eneste instanser der behandler tvister i lejeretssager. Fogedretten behandler også sager om lejeforhold, ved eksempelvis betalingspåkrav eller udsættelse af lejer. Men der er ikke for fogedretten specielle regler for hvordan lige netop lejesager skal behandles. De lejesager som fogedretten behandler eksempelvis en lejer ikke betaler den aftalte leje. I sådanne tilfælde kan udlejer få fogedretten til at udsætte lejer. Derudover assistere fogedretten generelt med at tvangsfyldbyrde, efter boligrettens afgørelser, hvis dette skulle være nødvendigt. Da der for fogedretten ikke er specielle regler for hvad angår lejesager, vil fogedrettens behandling af lejesager ikke blive yderligere gennemgået i denne fremstilling.⁵³

Huslejenævnet

Etablering af huslejenævn

Siden 2001 har det været lovkrav, at hver kommune skal have nedsat et huslejenævn⁵⁴. Huslejenævnets etablering og sammensætning reguleres i boligreguleringslovens kapitel VI om huslejenævn. I boligreguleringslovens § 35, fremgår det, at flere kommuner i fællesskab kan etablere et enkelt huslejenævn, hvilket, rent praktisk, kan være en fordel, for især mindre kommuner. Hvis flere kommuner i fællesskab etablerer ét huslejenævn, skal det huslejenævn selvfølgelig behandle sager for alle de involverede kommuner. Det er, efter boligreguleringslovens § 35, også muligt for en kommune at oprette mere end ét huslejenævn. Dette kan være praktisk i især store kommuner, hvor et enkelt huslejenævn ville blive overvældet af mængden af sager der skulle behandles. Eksempler på dette kan ses i Aarhus, hvor der er etableret to huslejenævne, og i København, hvor der er etableret fem huslejenævne⁵⁵. Hvis der i en kommune er etableret flere huslejenævne, opstiller boligreguleringslovens § 35, stk. 2, nogle overordnede regler for samarbejdet mellem huslejenævnene. Det påhviler huslejenævnene at samarbejde indbyrdes og tilrettelægge behandlingen af sager efter ensartede retningslinjer.

⁵³ Den civile retspleje s. 443f

⁵⁴ TBB2021.654 s. 2

⁵⁵ Boliglejeret s. 768

Huslejenævnets opbygning

Nævnnsformanden

Et huslejenævn består af en nævnnsformand og to andre medlemmer, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 1. Nævnnsformanden bliver først indstillet af kommunalbestyrelsen til Transport- og Boligministeriet, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 2. Der stilles ingen krav til, hvordan kommunalbestyrelsen skal administrere rekrutteringen af nævnnsformanden. Rekrutteringen kan foregå ved forhåndsftale med en egnet kandidat eller ved udbud i form af eksempelvis stillingsopslag. Der opstilles derimod en række betingelser for at kunne blive nævnnsformad. I boligreguleringsloven § 36, stk. 2, opstilles følgende tre betingelser:

1. Nævnnsformanden skal have bestået juridisk kandidateksamen.
2. Nævnnsformanden må ikke have en særlig tilknytning til grundejerforeninger eller lejerorganisationer.
3. Nævnnsformanden må ikke være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Den første betingelse giver næppe anledning til tvivl. Den anden betingelse giver ved anvendelsen af udtrykket *særlig* tilknytning rum for fortolkning. Hvis nævnnsformanden blot er menigt medlem af lejer- eller grundejerorganisationer, vil vedkomne formentlig ikke have en *særlig* tilknytning. Grænsen for hvornår der kan siges at være en særlig tilknytning, er formentlig hvor vedkomne deltager aktivt i arbejdet i den pågældende organisationer. Det kan være ved en bestyrelsespost, lønnet arbejde eller sågar frivilligt arbejde i organisationen. Det vil dog formentlig ikke udgøre en særlig tilknytning efter boligreguleringslovens § 36, stk. 2, hvis vedkomne deltager aktivt i en mindre grundejer- eller vejforening, der er tilknyttet vedkomnes bopæl.⁵⁶

Den tredje betingelse må sige også at være åben for fortolkning. Boligreguleringsloven beskriver ikke hvad erhvervsmæssig interesse i ejendomshandler indebærer, og må bero på en konkret vurdering. Men da interessen skal være erhvervsmæssig, kan det faktum, at nævnnsformanden har en privat interesse i bolighandel, eksempelvis fordi vedkommende står overfor at skulle sælge sit hus, ikke udelukke vedkomne fra stillingen som nævnnsformand. Der er dog visse habilitetsbetragtninger at have i mente. Mere om habilitet nedenfor. Det afgørende for, om der foreligger en tilstrækkelig interesse,

⁵⁶ Boliglejeret s. 768-769

må være om nævnsformanden har en personlig økonomisk interesse i at lejeniveauet er, eller bliver, højt. En sådan interesse, vil kunne slå tvivl om nævnsformandens upartiskhed. Det er dermed ikke alle former for aktivitet indenfor ejendomsbranchen der kan diskvalificere en person, som nævnsformand. Der må foretages en konkret vurdering af, om vedkomne har en personlig økonomisk interesse. Nævnsformanden må ikke være medlem af bestyrelsen i et selskab, der beskæftiger sig med handel af fast ejendom.⁵⁷ Som eksempel på den vurdering domstolene foretager kan ses TBB2015.576.

TBB2015.576: En lejerforening (A) anlagde sag mod huslejenævnet (B), da lejerforeningen mente, at nævnsformanden (C) måtte være inhabil efter boligreguleringslovens § 36, stk. 2. Dette begrundede A med, at C var medejer af et selskab, der handlede med, og udlejede, fast ejendom. Byretten kom frem til, at forholdet efter en konkret vurdering, ikke kunne gøre, at C var inhabil.

I TBB2015.576 er et helt tydeligt, at byretten foretager en konkret vurdering. Skulle man kun tage bestemmelsen efter sin ordlyd, ville resultatet formentlig været anderledes. Byretten tager en vurdering af omfanget af selskabets virksomhed og ejerforholdet. Byretten kommer frem til, at virksomheden er af så begrænset karakter, at der er tale om privat formuepleje og ikke erhvervsmæssig interesse. Byretten begrundede deres afgørelse med, at nævnsformanden kun ejer 50% af selskabet gennem et holdingselskab, og at der kun er tale om tre lejligheder. Det kan altså derfor siges, at der er en nedre grænse for, hvornår interessen kan karakteres som erhvervsmæssig.

Udover betingelserne i boligreguleringslovens § 36, stk. 2, skal nævnsformanden også opfylde betingelserne i lejelovens § 109, stk. 2, jf. boligreguleringslovens § 37, stk. 1. Her fremgår det, at nævnsformanden skal være myndige, uberygtet, ikke være under værgemål og ikke være under konkursbehandling.

En praktiserende advokat vil næppe kunne blive nævnsformand, jf. ombudsmandsudtalelsen af 14. maj 1971. Dette skyldes at der ved udøvelsen af hvervet som advokat, er stor risiko for at der kunne opstå overlappende interesser. Dette udelukker dog formentligt ikke praktiserende advokat fra at blive

⁵⁷ Boliglejeret s. 769

indsat som nævnsformand, hvis en konkret vurdering viser, at der ikke vil være overlappende interesser. Der er dog visse hverv der automatisk diskvalificerer. Beskæftiger vedkomne sig indenfor ejendomsmæglerbranchen eller med ejendomsadministration, vil denne ikke kunne blive nævnsformand.

Opfylder den person som kommunalbestyrelsen har indstillet betingelserne herfor, beskikkes vedkomne af Transport- og Boligministeriet. Transport- og Boligministeriet kan dog vælge ikke at beskikke vedkomne, hvis det findes tvivlsomt hvorvidt vedkomne opfylder betingelserne. Hvis kommunalbestyrelsen indstiller flere personer, skal Transport- og Boligministeriet vælge den, der er bedst kvalificeret.⁵⁸

Lægmænd

Som nævnt ovenfor, består huslejenævnet af en nævnsformand, og to andre medlemmer, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 1. De medlemmer der ikke er nævnsformanden, betegnes her som lægmænd. Måden hvorpå lægmændene vælges, fremgår af boligreguleringslovens § 36, stk. 3. De større lejer- og udlejerorganisationer indstiller kandidater for kommunalbestyrelsen, hvorefter kommunalbestyrelsen vælger lægmændene. Det er altså ikke nødvendigt at indstille lægmændene for Transport- og Boligministeriet, som det er tilfældet ved nævnsformanden, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 2. Hvad der skal til for at en forening kan betegnes som ”større” fremgår ikke af boligreguleringsloven. Dette må bero på en konkret vurdering, hvor blandt andet foreningernes medlemstal og geografiske omfang indgår. Alle foreninger i kommunen, der kan betegnes som ”større”, har ret til at indstille kandidater. Det samme gælder hvis flere kommuner i fælleskab etablerer et huslejenævn, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at de større foreninger indstiller et passende antal kandidater. Indstiller en forening flere kandidater, er kommunalbestyrelsen ikke bundet af den prioritering af kandidater som foreningen har.⁵⁹

Hvis der i en kommune, eller flere kommuner med fælles huslejenævn, ikke findes organisation der kan betegnes som ”større”, eller afgives der ikke indstilling fra organisationerne, foretager kommunalbestyrelsen valg af lægmænd, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 4. betingelserne for de

⁵⁸ Boliglejeret s. 768

⁵⁹ Boliglejeret s. 770

lægmænd som kommunalbestyrelsen vælger er, at den ene skal være ejer der også er udlejer, og den anden skal være lejer, der ikke også er udlejer, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 4.

For lægmændenes vedkomne, stilles der kun rent fagligt krav om, at disse har kendskab med huslejeforhold, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 3. Der er altså hverken krav om uddannelse eller erhverv. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen formentlig ikke kan afvise en kandidat, medmindre vedkomne intet ved om huslejeforhold⁶⁰.

Lægmændene skal, for at kunne være medlemmer af huslejenævnet, være myndige, uberygtet, ikke være under værgemål og ikke være under konkursbehandling, jf. lejelovens § 109, stk. 1, jf. boligreguleringslovens § 37, stk. 1.

Fælles for alle medlemmer af huslejenævnet

Medlemmer af huslejenævnet er valgt personligt. Det vil sige at, at de organisationer, der har indstillet lægmændene, ikke bare kan ændre deres indstilling, for så at ændre hvem der er valgt som medlem.⁶¹ Alle medlemmer af huslejenævnet er valgt for en periode på maksimalt fire år, jf. boligreguleringslovens § 36, stk. 7. Der skal for den samme periode vælges medlemmers suppleanter. Det står et medlem frit for at udtræde af huslejenævnet, når dette er fyldt 67 år. Udpegning som medlem af huslejenævnet er ikke borligt ombud. Medlemmerne er derved ikke pålagt deltagelse ved udpegning.⁶²

Huslejenævnets kompetence

Krav om tvist

Huslejenævnet er et tvistenævn. Det vil sige, at huslejenævnet er til for at afgøre tvister mellem lejer og udlejer. Der skal derfor foreligge uenighed mellem lejer og udlejer, før huslejenævnet kan behandle sagen.⁶³ Det er dog ikke altid nødvendig at få bekræftet, hvorvidt modparten er uenig, da

⁶⁰ Boliglejeret s. 770

⁶¹ Boliglejeret s. 770

⁶² Boliglejeret s. 771

⁶³ Boliglejeret s. 774

der kan opstå en formodning om, at parterne er uenige gennem deres disposition. Som illustration på, hvor grænsen for denne formodning ligger, kan sammenholdes U.2003.1618 V og U.2006.2735.

U.2003.1618V: Lejerne (L) havde af udlejer (U) modtaget varsling om lejeforhøjelse. L indbragte sagen for huslejenævnet uden først at reklamere overfor U. Huslejenævnet afviste sagen med henvisning til, at der ikke er påvist en tvist. Sagen endte i Vestre Landsret. Vestre Landsret kom frem til, at U's varsling om lejestigning var en meningstilkendegivelse, der kunne udgøre formodning om, at udlejer var uenig i at lejen ikke skulle stige.

U.2006.2735V: Lejerne (L) havde indgået lejeaftale med udlejer (U), hvor i lejens størrelse fremgik. L indbragte næsten tre år senere en sag for huslejenævnet med påstand om, at lejen var for høj. L havde ikke først reklameret overfor U. Huslejenævnet afviste sagen med henvisning til, at der ikke forelå en tvist. Sagen endte i Vestre Landsret, der tiltrådte huslejenævnets afgørelse.

Ved sammenligning mellem U.2003.1618V og U.2006.2735V, kunne det måske ved første øjekast synes, at dommene er modsigende. Dette er dog ikke tilfældet. Når dommene sammenholdes, er det især vigtigt at lægge mærke til Vestre Landsrets bemærkninger i U.2003.1618V. Vestre Landsret bemærker, at udlejers varsel om lejeforhøjelse må være en tilkendegivelse overfor lejer om, at udlejer ikke vil være enig i, at lejen ikke skal stige. Det modsat i U.2006.2735V hvor hverken lejer eller udlejer tilkendegiver dennes mening om lejens størrelse over for modparten. Det kan altså siges, at der foreligger en tvist mellem lejer og udlejer, når den ene part overfor den anden part har tilkendegivet, at denne er uenig i status quo. Denne tilkendegivelse kan udtrykkes via den ene parts disposition, som det var tilfældet i U.2003.1618V.

Lovbestemt kompetenceområde

Huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i en række forhold⁶⁴. Huslejenævnet kompetenceområde er reguleret i lejeloven. Kompetenceområdet er ikke, som ved Boligretten, jf. lejelovens § 107, alle forhold der falder indenfor lejelovens anvendelsesområde. Huslejenævnets

⁶⁴ Boliglejeret s. 773

kompetenceområde er derimod positivt afgrænset i lejeloven. Den primære afgrænsning af huslejenævnets kompetenceområde findes i lejelovens § 106⁶⁵. Lejelovens § 106 har følgende formulering:

”§ 106: De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

- 1. Tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om lejefastsættelse efter kapitel VIII A.*
- 2. Tvister om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges, jf. § 34, stk. 2.*
- 3. Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.*
- 4. Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. 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.*
- 5. Tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab, jf. § 59, stk. 4. Tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens*

⁶⁵ Boliglejeret s. 778

udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.

- 6. Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3-5, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3-5, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.*
- 7. Tvister om lejerens betaling for temperaturregulering, vand og el efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag, om tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig installation af målere efter § 41, stk. 3, og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A.*
- 8. Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.*
- 9. Tvister om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 53, stk. 5.*
- 10. Tvister om en lejers tilsidesættelse af god skik og orden efter §§ 79 a-79 c, som indbringes for huslejenævnet efter § 79 c, 1. pkt.*
- 11. Tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.*
- 12. Tvister om fastsættelse af husleje og betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.*

Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejerens at udbedre manglen, jf. stk. 1, nr. 11.”

Lejelovens § 106 afgrænser huslejenævnets kompetenceområde på den måde, at der i § 106 er angivet hvilke typer af forhold, og ofte hvor disse findes i lejeloven, som huslejenævnet kan behandle. Det vil sige, at § 106 er en mere generel afgrænsning. Vil man have mere præciserende svar på, hvordan

og hvorledes huslejenævnet behandling kan foregå, må man læse de paragraffer, der regulerer forholdet. Som eksempel kan der på § 106, stk. 1, nr. 3, ses følgende formulering:

Nr. 3: ”Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.”

Lejelovens § 106, stk. 1, nr. 3, giver huslejenævnet kompetence til at behandle tvister efter lejelovens kapitel IV. Dette er en generel angivelse af huslejenævnets kompetence. Hvis man vil se, hvad huslejenævnets specifikke kompetence ved sådanne tvister er, må man læse de bestemmelser, der refereres til. I dette eksempel bruges lejelovens § 19, stk. 3 og 4, som har følgende formulering:

”Stk. 3. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejerens at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejerens ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Stk. 4. Huslejenævnet kan give påbud efter stk. 3, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.”

Lejelovens § 19, stk. 3 og 4, indeholder altså mere præciserende bestemmelser om, hvad huslejenævnets kompetence er i tvister, som falder inden for lejelovens kapitel IV.

Huslejenævnets kompetenceområde er dog ikke udtømmende oplyst i lejelovens § 106. Der er også andre steder i lejeloven og i boligreguleringsloven, hvor huslejenævnet er givet en vis kompetence. Udover § 106 er der i lejeloven givet huslejenævnet kompetence til at behandle følgende forhold:⁶⁶

Huslejenævnet kan give forhåndsgodkendelse af forbedringer ved lejemålet, jf. lejelovens § 59, 59 a og 59 b. Dette er også når det er i forbindelse med bytte af lejlighed, jf. lejelovens § 73, stk. 3, jf. boligreguleringslovens § 25 a.

Huslejenævnet skal indberette manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser til Grundejernes Investeringsfond, og ved rejsning af sag vedrørende frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. lejeloven § 113 a, stk. 4.

Som nævnt ovenfor, er der også en række bestemmelser i boligreguleringsloven, der giver huslejenævnet kompetence til at behandle visse forhold. Nogle af disse bestemmelser gentager dog, hvad der i lejeloven er givet huslejenævnet kompetence til at behandle. Forskellen er blot, at reglen i disse tilfælde også gælder for lejeforhold, der er omfattet af boligreguleringslovens anvendelsesområde. En opstilling af de regler, der angår huslejenævnets kompetence i boligreguleringsloven, er således:⁶⁷

§ 5, stk. 4: Vedligeholdelsespåbud ved første udlejning efter § 5, stk. 2.

§ 5, stk. 6: Udlejers pligt til at vedligeholde gennemgribende forbedringer ved lejemålet.

§ 12, stk. 2: indsigelse mod lejeforhøjelse.

§ 13, stk. 4: udlejers frist for at indbringe sag om lejeforhøjelse efter lejers indsigelse.

§ 14: Behandling af indsigelse om lejeforhøjelse.

§ 15, stk. 1: Lejers ret til vurdering af om udlejer har krævet for høj leje.

§ 15, stk. 3: Huslejenævnet kan træffe afgørelse om størrelsen på accontobidrag.

§ 17: Tilbagebetaling af for høj leje, depositum indskud eller lign.

§ 18 b, stk. 7: Nedsættelse af afsætningsbeløbet.

§ 22: Tvister om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner.

§ 22 b: Tvister angående udbetaling af hensættelsesbeløb efter § 18 b.

⁶⁶ Boliglejeret s. 778 og Boliglejemål s. 1030-1033

⁶⁷ Boliglejemål s. 1030-1033

- § 22 f: Tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond.
- § 23, stk. 2: Tvister hvor lejere har gjort indsigelse mod forbedringsarbejder.
- § 24, stk. 3: Hvor lejere har gjort indsigelse mod forbedringsarbejder for udlejer.
- § 25: Huslejenævnets kompetence til at modsætte sig forbedringsarbejder.
- § 25 a: Lejeforhøjelse i forbindelse med forbedringsarbejder.
- § 26, stk. 3: Tvister angående genhusning ved forbedringsarbejder.
- § 27, stk. 4: Midlertidige lejestigninger pga. overslag vedrørende forbedringsarbejder.
- § 27, stk. 5: Huslejenævnets kompetence til at fastsætte midlertidig lejestigning.
- § 27, stk. 6: Tidsfris for iværksættelse af forbedringsarbejder.
- § 27 a: Om betingelserne for at kræve arbejde efter lejelovens § 46 a, stk. 3 igangsat.
- § 27 b, stk. 1: Lejers ret til at udføre forbedringsarbejder.
- § 27 b, stk. 2: Lejers godtgørelse ved lejers forbedringsarbejder.
- § 27 b, stk. 3: Tvister vedrørende lejeforhøjelse ved lejers forbedringsarbejder.
- § 31: Tvister angående lejefastsættelse ved enkeltværelser.
- § 32: Ugyldig opsigelse grundet urimelige vilkår for lejemålet
- § 33: Lejeforhold der kun kan opsiges med huslejenævnets godkendelse.

Vurderer huslejenævnet, at et forhold ligger uden for kompetenceområdet, kan huslejenævnet træffe afgørelse om at afvise behandling af sagen, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 1. Sager, der ligger udenfor huslejenævnets kompetenceområde, men inden for lejelovens anvendelsesområde, skal indbringes direkte for Boligretten uden ført at skulle behandles i huslejenævnet, jf. lejelovens § 107.

Sagsbehandling i huslejenævnet

Indbringelse for huslejenævnet

Ved behandling af sager i huslejenævnet skal huslejenævnet følge de bestemmelser, der er opstillet for deres virke i boligreguleringsloven. Men i kræft af at huslejenævnet er en selvstændig forvaltningsmyndighed, skal huslejenævnet følge en række forvaltningsretlige regler.⁶⁸

⁶⁸ Boliglejeret s. 773

Når en sag indbringes for huslejenævnet, skal dette gøre skriftligt, jf. boligreguleringslovens § 39 stk. 1. Huslejenævnet har dog en generel vejledningspligt efter forvaltningslovens § 7. Dette medfører, at huslejenævnets sekretariat skal bistå borgere med vejledning, hvis de retter henvendelse til huslejenævnet. Huslejenævnet skal derfor også bistå borgere i at indbringe klager, også hvis vedkomne ikke er i stand til at indbringe en sag skriftligt⁶⁹.

Ved indbringelsen af en sag for huslejenævnet, skal der betales et gebyr jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 1. Gebyret er opgjort til 314 kr. (2020-niveau). Beløbet reguleres én gang årligt efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der skal betales ét gebyr pr. sag. Hvornår der så er tale om en eller flere sager, kan give anledning til tvivl. Som eksempel på dette kan ses TBB2011.381.

TBB2011.381: Flere lejere (L) der boede i samme opgang, indbragte en samlet klage for huslejenævnet (H), om at udlejer (U) skulle tilbagebetale opkrævet vandbidrag, samt en tvist angående indvendig vedligeholdelse. H forlangte at L skulle betale to gebyrer, ét for hver tvist. Byretten kom frem til, at der kun skulle betales ét gebyr for forholdet.

I TBB2011.381 kommer byretten frem til, at der kun skal betales ét gebyr, selvom huslejenævnet skal tage stilling til både den indvendige vedligeholdelse og varmeopgøret. Byretten begrundede dette med, at der skal betales gebyr for hver sag, og en sag kan indeholde flere tvistepunkter. Med denne dom i mente, kan det siges, at der er tale om én sag, så længe parterne er de samme for alle forholdende, og alle forholdende angår den samme ejendom.⁷⁰

En sag anses som indbragt for huslejenævnet, selvom gebyret endnu ikke er betalt. Huslejenævnet kan dog vente med at igangsætte behandlingen til gebyret er betalt. Dette kan have betydning i sager, hvor der er angivet frister for indbringelse for huslejenævnet.⁷¹ Eksempelvis i boligreguleringslovens § 12, stk. 2, hvor der er fremsat frist på seks uger, for udlejers indbringelse af lejernes indsigelse mod lejeforhøjelse.

⁶⁹ Boliglejeret s. 774 og blm s. 1034

⁷⁰ Boliglejeret s. 775

⁷¹ Boliglejeret s. 775

Tidsfrister

Der er i lejelovgivning fastsat en række regler om tidsfrister ved sagsbehandlingen i huslejenævnet. De lovbestemte tidsfrister er således:

Når en sag er indbragt for huslejenævnet, skal modparten i sagen gives besked om indbringelsen inden for én uge, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2. I meddelelsen skal modparten gives to uger til at kommentere på indbringelsen, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 3.

Stiller nævnet i løbet af sagsbehandlingen spørgsmål til sagens parter, skal parterne besvare spørgsmålene inden for fire uger, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 4.

Skal der ske besigtigelse i sagen, skal parterne indkaldes til besigtigelsen mindst én uge forinden, jf. boligreguleringslovens § 41, stk. 1.

Huslejenævnet skal træffe afgørelse fire uger efter at have modtaget svar efter boligreguleringslovens § 39, stk. 2 hhv. § 40, stk. 4, at fristen for svar er udløbet, eller at parterne har mødt i nævnet, jf. boligreguleringslovens § 41, stk. 2, jf. § 42, stk. 1.

Det skal dog bemærkes, at der i lovgivningen er givet mulighed for, at huslejenævnet kan forlænge svarfristerne, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 3, 2. pkt. og § 40, stk. 4, 2. pkt.

Det kan diskuteres hvilken effekt fire-ugers-reglen i boligreguleringslovens § 42, stk. 2 har. Dette skyldes, at overskridelse af fristen ikke indebærer sanktioner for huslejenævnet. Derudover sættes fristen kun for hvornår der skal træffes afgørelse, og ikke hvornår parterne skal have besked om afgørelsen. Dog må det forholde sig sådan, at en part i sagen ville kunne anlægge sagen ved boligretten, når fire-ugers-fristen er udløbet jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 6.⁷² I sådanne tilfælde er en afgørelse afsagt af huslejenævnet, efter sagen er indbragt for Boligretten, ugyldig, jf. TBB2006.62.

⁷² Boliglejeret s. 776-777

TBB2006.62: En sag om omkostningsbestemt huslejeforhøjelse verserede ved huslejenævnet. Udlejer blev af huslejenævnet bedt om yderligere oplysninger, hvilket udlejer rettidigt indsendte. Da nævnet ikke inden for fire uger derefter havde truffet afgørelse, anlagde udlejer sagen ved Boligretten. Huslejenævnet traf efterfølgende afgørelse i sagen. Byretten kom frem til, at huslejenævnets afgørelse var ugyldig, da sagen retmæssigt var indbragt for Boligretten.

Det står da også parterne frit for at aftale, at sagen skal indbringes for Boligretten uden først at skulle behandles ved huslejenævnet, jf. lejelovens § 107, stk. 1. Dette kan dog kun lade sig gøre, når der er opstået en tvist, hvilket vil sige, at det ikke kan aftales på forhånd, eksempelvis i lejekontrakten, jf. lejelovens § 112 a.

Opsættende virkning

Indbringelse af en sag for huslejenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning⁷³. Der er dog visse lovbestemte tilfælde, hvor indbringelsen har opsættende virkning. Det fremgår af lejelovens § 48, stk. 4 og boligreguleringslovens § 14, stk. 3, at udlejer indtil der er truffet afgørelse i sagen, kun kan kræve en midlertidig lejestigning på 15 kr./m². Er der tale om indsigelse over lejeforhøjelse efter boligreguleringslovens § 12 og 13, må det være en betingelse for at boligreguleringslovens § 14, stk. 3 finder anvendelse, at tilstrækkeligt mange lejere gør indsigelse over for udlejer, så det er udlejer, der er forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet. Hvis en lejer, i sådanne tilfælde, selv indbringer sagen for huslejenævnet, vil boligreguleringslovens § 14, stk. 3 altså ikke finde anvendelse.⁷⁴

Der kan forekomme tilfælde, hvor det ville stride imod den almindelige retsfølelse ikke at lade indbringelse af sagen få opsættende virkning. Her tænkes især på sager, hvor udlejer har fastsat eksorbitant høj leje, med det formål at få lejer til at fraflytte lejemålet. Den opsættende virkning vil i sådanne tilfælde formentlig ske ved, at fogedretten vælger ikke at udsætte en lejer, der ikke betaler den for høje husleje.⁷⁵

⁷³ Boliglejeret s. 777

⁷⁴ Boliglejemål s. 1038

⁷⁵ Boliglejeret s. 778

Officialprincippet

Når en sag indbringes for huslejenævnet, skal al nødvendig dokumentation vedlægges, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 1. Denne regel må da også, set i lyset af at huslejenævnet er en forvaltningsmyndighed, modificeres. Huslejenævnet er ved sagsbehandlingen underlagt officialprincippet, hvilket betyder, at en forvaltningsmyndighed ex officio skal søge sagens oplysninger belyst⁷⁶. Det vil sige, at hvis huslejenævnet mangler nogle bestemte oplysninger for at kunne afgøre en sag, må de ikke bare afvise sagen med henvisning til at der ikke er vedlagt den nødvendige dokumentation. Huslejenævnet skal i sådanne tilfælde selv søge sagen oplyst hos sagens parter.⁷⁷ Udleverer sagens parter ikke de fornødne oplysninger, kan huslejenævnet søge oplysningerne hos andre offentlige myndigheder og private, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 2, 2. pkt. Det er huslejenævnet der selv vurderer hvilke oplysninger der skal indhentes til oplysning af sagen, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 2, 1. pkt.

Huslejenævnet kan til oplysning af sagen også foretage besigtigelse, jf. boligreguleringslovens § 41, stk. 1. Skal der foretages besigtigelse, skal sagens parter indkaldes med mindst én uges varsel. Huslejenævnet kan også indkalde sagens parter til møde i nævnet, jf. boligreguleringslovens § 41, stk. 2. Ved møder i huslejenævnet må parterne møde med advokat.

Har huslejenævnet bedt om at få udleveret yderligere oplysninger, eller om at få svar på spørgsmål, og har huslejenævnet ikke inden for fristen, kan huslejenævnet tolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde, og lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

Officialprincippet strækker sig så vidt, for hvad angår huslejenævnet, at huslejenævnet i visse sager, ex officio skal tage stilling til forhold, som ikke udtrykkeligt er klaget over af sagens parter. Afgrænsningen af hvornår huslejenævnet skal behandle sådanne forhold, er dog vanskelig at kortlægge⁷⁸. Et sted hvor det dog er sikkert, at huslejenævnet skal tage stilling til sådanne forhold, er

⁷⁶ Almindelig forvaltningsret s. 141

⁷⁷ Boliglejemaal s. 1035 og Boliglejeret s. 774

⁷⁸ Boliglejemaal s. 1035 Boliglejeret s. 775

ved spørgsmål om, hvorvidt formalia er overholdt. Hvis dette ikke var tilfældet, ville huslejenævnet være nødsaget til at træffe afgørelse om forhold, der udspringer af ulovlige forhold. Dette kan eksempelvis være, hvor en sag om størrelsen af en flytteopgørelse er indbragt for huslejenævnet, men der i forholdet ikke har været afholdt det pligtige fraflytningssyn. I dette tilfælde må huslejenævnet lade kravet i flytteopgørelsen frafalde, da formalia ikke er overholdt. Dette også selvom lejer ikke selv har klaget over det manglende fraflytningssyn.⁷⁹ Anderledes forholder det sig dog i de tilfælde, hvor der i lejelovgivningen er fremsat krav om en begrundet indsigelse. Dette er for eksempel tilfældet i lejelovens § 45, hvor lejers indsigelse over brugsregnskab skal indeholde oplysninger om, hvilke punkter på opgørelsen lejer klager over. Huslejenævnet skal dog i dette tilfælde stadig påse brugsregnskabets gyldighed.⁸⁰

Der er dog grænser for, hvilke forhold huslejenævnet skal påse, udenfor hvad der er klaget over. Huslejenævnet skal ikke foretage vurdering af forhold, som ikke har forbindelse til det forhold, der er klaget over. Har en lejer klaget over et brugsregnskab, skal huslejenævnet ikke tage stilling til, om lejer generelt betaler for høj en leje.⁸¹

Nævnsmedlemmernes habilitet

Medlemmerne af huslejenævnet, formand såvel som lægmænd, er underlagt reglerne om inhabilitet efter retsplejelovens § 60, stk. 1 og § 61, jf. boligreguleringslovens § 37. Eftersom huslejenævnet er en forvaltningsmyndighed, er medlemmerne også underlagt habilitetsreglerne efter forvaltningslovens kapitel 2⁸². Der er et vis overlap mellem bestemmelserne. For at undgå gentagelser, vil bestemmelserne her blive oplistet i en samlet liste. Reglerne for hvornår et medlem af huslejenævnet er inhabil er som følgende:

Et medlem af huslejenævnet er inhabil hvis:

1. vedkomne selv er part i sagen, eller har en særlig interesse i sagens udfald, herunder økonomisk interesse.

⁷⁹ Boliglejeret s. 775

⁸⁰ Boliglejemål s. 1035

⁸¹ Boliglejemål s. 1035

⁸² Boliglejeret s. 771

2. vedkomne er beslægtede eller besvogret i op- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søskendebørn eller ægtefælle, adoptiv- eller plejefader eller adoptiv- eller plejebarn til/med nogen af sagens parter.
3. vedkomne er beslægtede eller besvogret i op- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søskendebørn med nogen af parternes repræsentant eller andre nærtstående med økonomisk interesse i sagens udfald.
4. vedkomne deltager i ledelsen eller har tæt tilknytning til et selskab, en forening eller anden juridisk person, som har særlig interesse i sagens udfald.
5. vedkomne tidligere har deltaget i sagen ved vidnesbyrd som skønsmand, advokat, forsvarer eller lignende.
6. vedkomne har handlet i sagen i tidligere instans.
7. vedkomne tidligere har medvirket til at afsige afgørelser ved myndighed, der er part i sagen
8. vedkomne tidligere har deltaget i sagen, som så efterfølgende er hjemsendt til genbehandling.
9. der i øvrigt foreligger omstændigheder, der kan slå tvivl om vedkomnes upartiskhed.

Sker det, at et medlem af huslejenævnet findes inhabil i en sag, må sagen anses for værende ugyldig. Dette sker uanset hvilket resultat huslejenævnet er kommet frem til og uanset hvad vedkomne har stemt, også selvom de andre medlemmer har stemt på samme måde. Den tvivl, der kan opstå ved afgørelser, hvor et medlem har været inhabil, kan kun udryddes ved, at afgørelsen erklæres ugyldig.⁸³ I sådanne sager vil sagen oftest blive hjemsendt til fornyet behandling. Er dette ikke tilfældet, må

⁸³ Boliglejeret s. 772

huslejenævnet selv kunne genoptage sagen, eller lade sagen genoptage efter begæring fra en af sagens parter, jf. U.2014.1260⁸⁴.

U.2014.1260: En lejer (L) havde anmodet huslejenævnet (H) om at træffe afgørelse i en sag om lejeforhøjelse. H's afgørelse blev senere kendt ugyldig i Landsretten grundet inhabilitet hos H's medlemmer. L anmodede herefter H om at træffe ny afgørelse. H traf afgørelse til fordel for L. Udlejer (U) nedlagde herefter påstand om, at afgørelsen var ugyldig, da Landsretten kun kendte H's afgørelse ugyldig og ikke hjemsendt. Vestre Landsret kom frem til, at L var berettiget ny afgørelse, selvom sagen ikke var blevet hjemsendt.

Hvis det konstateres, at flere sager vil være ugyldige grundet den samme inhabilitetsgrund, må retten til genoptagelse af sagerne, hvis en af parterne ønsker det, også gælde for de pågældende sager. Der er dog i sådanne tilfælde risiko for forskelsbehandling, da det ikke kan garanteres, at alle, der har ret til genoptagelse, er beviste herom. Forskelsbehandling vil stride imod lighedsgrundsætningen. Det skal derfor, i sådanne tilfælde, overvejes, om huslejenævnet skal genoptage alle sagerne ex officio.⁸⁵

Huslejenævnets afgørelser

Når huslejenævnet har truffet afgørelse i en sag, skal huslejenævnet give sagens parter meddelelse om resultatet samtidig. Meddelelse har hidtil være givet via post eller e-mail. I dag gives meddelelse via digital post, medmindre parterne er fritaget herfor.⁸⁶

Når huslejenævnet meddeler parterne i sagen afgørelse, er der visse krav dertil. En afgørelse, og eventuelle dissenser, skal være begrundet, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 5. Der fremgår ikke nærmere om, hvad der skal til for at en afgørelse er tilstrækkeligt begrundet. Boligreguleringslovens § 42, stk. 5 skal dog ses i sammenhæng med forvaltningslovens § 24. Der fremgår det, at en afgørelse skal indeholde henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet i henhold til. Begrundelsen skal, hvis det er nødvendigt, indeholde en redegørelse af sagens omstændigheder, jf. forvaltningslovens §

⁸⁴ Boliglejeret s. 772-773

⁸⁵ Boliglejeret s. 773

⁸⁶ Boliglejeret s. 781

24, stk. 2. Det skal dog bemærkes, at der ikke findes sanktionsmuligheder for huslejenævn, der ikke opfylder begrundelsespligten.⁸⁷

Huslejenævnets afgørelser skal endvidere indeholde oplysninger om parternes mulighed for at indbringe sagen for hhv. Boligretten eller huslejeankenævnet i Københavns Kommune (mere herom nedenfor), jf. boligreguleringslovens §§ 43 og 44, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 5. Manglende overholdelse af kravet betyder ikke, at kravet er ugyldigt. Det kan dog bevirke, at Boligretten vil være mere tilbøjelig til at se bort fra en eventuel fristoverskridelse ved anlæggelse af sagen.⁸⁸

Ved afgørelsen kan huslejenævnet pålægge udlejer at betale et beløb på 6000 kr. (2020-niveau) til huslejenævnet i tilfælde af, at lejer får fuldt ud medhold, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2. Det er ikke yderligere fastlagt, hvornår lejer kan siges at have fået fuldt ud medhold. Det må derfor være op til huslejenævnet at foretage en konkret vurdering for hver sag.⁸⁹

Huslejenævnets afgørelser har ikke same retskraft som domme, og kan ikke tvangsfuldbyrdes ved fogedretten⁹⁰.

Genoptagelse og anke

Genoptagelse

Det forekommer, at huslejenævnet modtager begæring om genoptagelse fra en af sagens parter, da parten mener, at afgørelsen er behæftet med fejl. Den overordnede hovedregel er, at huslejenævnets afgørelser står ved magt. Der er dog visse tilfælde, hvor huslejenævnet enten har ret eller pligt til at genoptage en sag. Er en afgørelse ugyldig grundet manglende kompetence eller graverende sagsbehandlingsfejl, er afgørelsen nulstillet, og der er altså ikke behov for genoptagelse. Det kan dog i visse sager være hensigtsmæssigt at få dom for ugyldigheden.⁹¹ I tilfælde af inhabilitet kan der dog,

⁸⁷ Boliglejeret s. 779-780

⁸⁸ Boliglejeret s. 780 sammenholdt med forvaltningsloven § 25

⁸⁹ Boliglejeret s. 780

⁹⁰ Boliglejeret s. 783

⁹¹ Boliglejeret s. 781

som anført ovenfor, være tilfælde, hvor der ud fra lighedsbetragtninger, kan opstå en vis pligt til at genoptage sager med samme habilitetsproblem.

Er retspraksis ændret for forhold som huslejenævnet har truffet afgørelse om, opstår der ikke pligt til at genoptage sager omhandlende det pågældende forhold. Huslejenævnet skal dog selvfølgelig ændre egen praksis, så den stemmer overens med den nye retspraksis.⁹²

Anke

Ønsker en part at anke en huslejenævnsafgørelse, skal dette ske til Boligretten, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 1. Dette er tilfældet, medmindre det lejemål, som sagen omhandler, er placeret i Københavns Kommune. I så fald skal sagen ankes til huslejeankenævnet med undtagelse af sager, der omhandler overholdelse af god skik og orden efter lejelovens §§ 79 a til 79 c, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Mere om huslejeankenævnet i afsnittet nedenfor.

Anker til Boligretten skal som udgangspunkt ske indenfor fire uger fra parterne er blevet meddelt huslejenævnets afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 1. pkt. Fristen regnes fra den dato, hvor meddelelsen er kommet frem, jf. TBB2011.185 og boligreguleringslovens § 44, stk. 6, 2. pkt. analogt.

TBB2011.185: Huslejenævnet sendte afgørelsen i en sag til udlejerens repræsentant, men sendte den ikke til udlejer selv. Da udlejer blev bekendt med afgørelsen, ankede udlejeren sagen til boligretten, dette dog senere end fire uger efter afgørelsen. Lejer gjorde gældende, at anken var ugyldig, da denne var indbragt for sent. Østre Landsret kom frem til, at fristen for indbringelse af sagen til boligretten måtte løbe fra det øjeblik, parten blev bekendt med afgørelsen, og at indbringelsen derfor var rettidig.

Boligretten kan derudover også tillade, at en sag bliver indbragt for boligretten inden for ét år efter huslejenævnets afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 2. Tilladelsen gives efter ansøgning fra en af sagens parter. Sagen skal dog indbringes for boligretten senest fire uger efter, at tilladelsen er givet.

⁹² Boliglejeret s. 781

Huslejeankenævnet – København

Indbringelse af sag for huslejeankenævnet

Der er i Københavns Kommune oprettet et ankenævn for huslejenævnene. Ankenævnet betegnes her som huslejeankenævnet. Afgørelser fra huslejenævnet skal altså, i Københavns Kommune, ankes til huslejeankenævnet, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Dette er tilfældet for alle sager, som behandles af huslejenævnet, dog med undtagelse af sager angående overholdelse af god skik og orden efter lejelovens §§ 79 a til 79 c. Efter en sag har været behandlet i huslejeankenævnet, kan den indbringes for boligretten, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 6. Sager kan i Københavns Kommune kun indbringes direkte for boligretten, hvis de falder udenfor huslejenævnet og derefter huslejeankenævnets kompetence, eller hvis parterne i forbindelse med en tvist aftaler det, jf. lejelovens § 107, stk. 1, 3. pkt.

Sager kan indbringes for huslejeankenævnet senest fire uger efter afgørelse fra huslejenævnet er meddelt sagens parter, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1, 2. pkt. Huslejeankenævnet kan dog efter ansøgning tillade, at en sag indbringes for op til ét år efter huslejenævnets afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1, 3. pkt. Gives en sådan tilladelse, skal den part, der har ansøgt, dog senest indbringe sagen for huslejeankenævnet fire uger efter tilladelsen er givet, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1, 4. pkt. En part er berettiget til at indbringe sagen for huslejeankenævnet, selvom huslejenævnet ikke har truffet afgørelse, hvis tidsfristen på fire uger efter boligreguleringslovens § 42, stk. 1 er overskredet, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 6, jf. § 44, stk. 1, 2. pkt.

Ved indbringelse af sag for huslejeankenævnet, skal der betales et gebyr på 166 kr. (2021-niveau), jf. vejledning 2020-09-10 nr. 9631, pr. lejlighed eller lokale, som sagen drejer sig om, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 4.

Enhver af sagens parter kan indbringe sagen for huslejeankenævnet. Hvis kun én af parterne indbringer sagen for huslejeankenævnet, træffer huslejeankenævnet ikke afgørelse til skade for den,

der indbringer sagen. Huslejeankenævnet kan dog hjemsende sagen til genbehandling ved huslejenævnet, hvor resultat så kan falde ud til den ikke-indbringende parts side.⁹³

Huslejeankenævnets medlemmer

Huslejeankenævnet består af én formand og fire andre medlemmer, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 2. Formanden indstilles af kommunalbestyrelsen til boligministeren, der beskikker vedkomne, hvis vedkomne opfylder betingelserne herfor. De krav, der stilles til formanden, er, at vedkomne skal være sagkyndig i boligspørgsmål og ellers opfylde betingelserne i boligreguleringslovens § 36, stk. 2, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 3. Det vil sige, at formanden skal have bestået en juridisk kandidateksamen, og at formanden ikke må have en særlig tilknytning til lejer- eller udlejerorganisationer, eller i øvrigt have erhvervsmæssig interesse i ejendomshandler. For en yderligere uddybning af kravene kan ses afsnittet ”Nævnsformanden” ovenfor.

De andre fire medlemmer af huslejeankenævnet beskikkes af kommunalbestyrelsen, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 2. To af de øvrige medlemmer skal være byggesagkyndige. To af de øvrige medlemmer, hvoraf én skal være byggesagkyndig, skal indstilles af landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme, og de to andre, hvoraf én også skal være byggesagkyndig, skal indstilles af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 3.

Sagsbehandling i huslejeankenævnet

Når en sag behandles ved huslejeankenævnet, foregår det i øvrigt efter de samme regler som der gælder for sagsbehandling ved huslejenævnet⁹⁴. For yderlige herom kan ses afsnittet ”Sagsbehandling” under huslejenævnsafsnittet ovenfor.

Boligretten

Byretten benævnes i lejeretssager som boligretten, jf. lejelovens § 107, stk. 1. Boligretten er en særlig del af byretten med en række særlige regler, der specifikt og udelukkende gælder for

⁹³ Boliglejemaal s. 1040

⁹⁴ Boliglejemaal s. 1040

boligretten⁹⁵. Disse regler fremgår af lejelovens §§ 107-113 og er ufravigelige, jf. lejelovens § 112a. I det omfang lejeloven ikke bestemmer andet, gælder de almindelig procesretlige regler i retsplejeloven, jf. lejelovens § 112⁹⁶. Det vil sige at lejelovens regler om boligretten er *lex specialis* for reglerne i retsplejeloven.

Boligrettens medlemmer

Dommeren i boligretten

Ved lejeretssager medvirker én juridisk dommer. Denne dommer er boligrettens formand, jf. lejelovens § 108, stk. 1. Boligretten har dog, i kræft af at denne blot er en del af byretten, ikke særskilt udpegede dommere. Det er byrettens dommere, der også er dommere i lejeretssager. Er der i den pågældende retskreds mere end én dommer, er det byrettens præsident, der udpeger, hvem der skal være dommer i boligretten, jf. lejelovens § 108, stk. 1.⁹⁷

Udgangspunktet i lejeretssager er, at der medvirker én juridisk dommer, jf. 108, stk. 1 forudsætningsvis. Det er dog muligt, at der i lejeretssager kan deltage tre dommere. Dette kan udledes af TBB2008.697.

TBB2008.697: Ved en lejeretssag gjorde lejer gældende, at kollegial behandling af sagen efter retsplejelovens § 12, stk. 3 var påkrævet. Vestre Landsret afviste dette med henvisning til sagens omstændigheder.

Da Vestre Landsret ikke kategorisk afviser, at sagen skal behandles af tre dommere, men derimod begrundet afvisningen med, at sagens omstændigheder ikke retfærdiggør dette, kan det siges, at det altså er muligt at få tre dommere i en lejeretssag, når omstændighederne taler for det.

Lejelovens særlige regler om boligretten uddyber ikke hvilke krav, der stilles for at en person kan kalde sig for dommer, men bruger blot udtrykket dommer. Det må derfor være retsplejelovens regler der her finder anvendelse, jf. lejelovens § 112. Eftersom boligretten er en del af byretten, er det

⁹⁵ Boliglejeret s. 784

⁹⁶ Boliglejeret s. 784

⁹⁷ Den civile retspleje s. 195

reglerne i retsplejeloven om udnævnelse af byretsdommere, der finder anvendelse. Retsplejeloven opstiller en række krav for udnævnelsen som byretsdommer. For at blive udnævnt som byretsdommer, skal man for det første have dansk indfødsret, jf. retsplejelovens § 27, stk. 1. For det andet skal man have bestået juridisk kandidateksamen, jf. retsplejelovens § 42, stk. 3. Derudover antages det, at udnævnelsen som dommer er betinget af, at vedkomne er uberygtet⁹⁸.

Byretsdommere bliver udnævnt af Regenten, jf. retsplejelovens § 42, stk. 1. Dette sker efter en af Justitsministeriet indhentet indstilling fra Dommerudnævnelsesrådet, jf. retsplejelovens § 43 a, nr. 4. Dommerudnævnelsesrådet indstiller kun én person til én ledig stilling, jf. retsplejelovens § 43 a, stk. 2. Dette bevirker, at Dommerudnævnelsesrådet i praksis har den afgørende indflydelse på, hvem der bliver udnævnt som dommer⁹⁹. Beskikkelsen som byretsdommer er betinget af, at vedkommendes egnethed er blevet vurderet af landsretten, jf. retsplejelovens § 42, stk. 4.

Lægdommere

Retspræsidenten for landsretten beskikker en række lægdommere, til boligretten i hver retskreds jf. lejelovens § 108, stk. 2. Lægdommerne bliver efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen og de større lejerforeninger i retskredsen, udpeget som lægdommere. Repræsentanter fra både grundejerforeninger og lejerforeninger bliver udpeget og bliver opført på to lister. Det er boligministeren, der bestemmer, hvilke foreninger der skal forhandles, jf. lejelovens § 108, stk. 4.

For at kunne blive beskikket som lægdommer i boligretten skal medlemmerne være bekendt med bolig- og husleje forhold, jf. lejelovens § 109, stk. 1. Derudover skal medlemmerne have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede, og et medlems bo må ikke være under konkursbehandling, jf. lejelovens § 109, stk. 2. Hvis et medlem under beskikkelsen ikke længere opfylder alle betingelserne, bliver beskikkelsen tilbagekaldt.

I hver lejeretssag kan der medvirke to lægdommere, hvis blot én af parterne begærer dette, eller hvis retten bestemmer dette, jf. lejelovens § 107, stk. 2. Disse lægdommere er ikke at forveksle med sagkyndige dommere efter retsplejelovens § 20¹⁰⁰. Disse lægdommere kan dog ikke siges at have en

⁹⁸ Den civile retspleje s. 39

⁹⁹ Den civile retspleje s. 39

¹⁰⁰ Karnovs note 817 til lejeloven

lavere grad af sagkyndighed inden for boligretten sammenlignet med den sagkyndighed, de sagkyndige dommere har inden for deres område¹⁰¹. Der skal da også tilstræbes, at de udpegede dommere for hver sag, har et særligt kendskab til de forhold som den pågældende sag omhandler, jf. lejelovens § 110, stk. 1.

Udvælgelsen af lægdommere til en konkret sag foregår ved, at boligrettens formand, efter forhandling med sagens parter, udpeger én dommer fra hver liste, jf. lejelovens § 110. At udvælgelsen foregår efter forhandling med sagens parter, er unikt for boligretten¹⁰². Udvælgelsen minder dog om sammensætningen af dommere ved etablering af voldgift¹⁰³. Fremgangsmåden bevirker formentlig, at lejers side vil vælge lægdommer fra lejeforeningerne, og udlejers side vil vælge lægdommer fra udlejerforeningerne.¹⁰⁴

Lægdommerne deltager i hovedforhandlingen samt andre retsmøder, hvis disse består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt, jf. lejelovens § 110, stk. 2. Lægdommernes deltagelse der derved positivt afgrænset, og lægdommerne skal ikke medvirke ved afgørelse om, hvorvidt en sag skal behandles som småsag, eller om en sag skal udskilles til særskilt hovedforhandling.¹⁰⁵ Derudover er det kun formanden der under forberedelsen kan bistå ved retsmægling, jf. lejelovens § 112, stk.2

Habilitet

Både for hvad angår dommeren og lægdommerne i boligretten er det habilitetsreglerne i retsplejelovens §§ 60, stk. 1 og 61, der finder anvendelse, jf. lejelovens § 112, stk. 1 og lejeloven § 110, stk. 1. I retsplejelovens § 60, stk. 1 er der oplyst en række regler for, hvornår en dommer, og i dette tilfælde en lægdommer, er inhabil. Listen er som følgende:

”§ 60: Ingen må handle som dommer i en sag, når han

¹⁰¹ Den civile retspleje s. 196

¹⁰² Den civile retspleje s. 196

¹⁰³ Den civile retspleje s. 615

¹⁰⁴ Den civile retspleje s. 196

¹⁰⁵ Den civile retspleje s. 196

- 1) *selv er part i sagen eller er interesseret i dens udfald eller, hvis det er en straffesag, er forurettet ved forbrydelsen;*
- 2) *er beslægtet eller besvogret med nogen af parterne i en borgerlig sag eller med sigtede i en straffesag i op- eller nedstigende linje eller i sidelinjen så nær som søskendebørn eller er en af parternes eller sigtedes ægtefælle, værge, adoptiv- eller plejefader, adoptiv- eller plejesøn;*
- 3) *er gift med eller beslægtet eller besvogret i op- eller nedstigende linje eller beslægtet i sidelinjen så nær som søskende med nogen i en borgerlig sag optrædende advokat eller anden rettergangsfuldmægtig for en af parterne eller med den forurettede i en straffesag eller dennes rettergangsfuldmægtig eller med nogen i en sådan sag optrædende offentlig anklager eller politiembedsmand eller forsvarer for sigtede;*
- 4) *har aflagt vidnesbyrd eller været skønsmand i sagen eller har handlet i den, hvis det er en borgerlig sag, som advokat eller i øvrigt som rettergangsfuldmægtig for nogen af parterne og, hvis det er en straffesag, som politiembedsmand, offentlig anklager, forsvarer eller rettergangsfuldmægtig for den forurettede;*
- 5) *har handlet i sagen i den underordnede instans som dommer eller, hvis det er en straffesag, som nævning eller domsmand eller*
- 6) *har deltaget som dommer, domsmand, nævning eller sagkyndig under den tidligere hovedforhandling i en straffesag, der er hjemvist til ny hovedforhandling efter § 929 eller genoptaget efter §§ 976 eller 977”¹⁰⁶*

Udover de oplistede regler i retsplejelovens § 60, stk. 1, er en dommer inhabil, hvis der i øvrigt forligger omstændigheder, der kan så tvivl om dommerens eller lægdommerens upartiskhed, jf. retsplejelovens § 61.

¹⁰⁶ Lovbekendtgørelse 2021-09-15 nr. 1835

Boligrettens kompetenceområde

Boligretten kan behandle alle forhold, der er omfattet af lejelovens anvendelsesområde, medmindre forholdet er omfattet af huslejenævnet eller huslejeankenævnets kompetenceområde, jf. lejelovens § 107, stk. 1. For en gennemgang af hvilke forhold der flader indenfor lejelovens anvendelsesområde, henvises til afsnittet herom ovenfor. Reglen i lejelovens § 107, stk. 1, betyder at sager der kan indbringes for huslejenævnet, først skal indbringes der. Forhold, der er omfattet af huslejenævnets og huslejeankenævnets kompetencer, kan efterfølgende behandles ved boligretten, når afgørelser der fra ankes til boligretten. Det kan dog aftales af sagens parter, efter en tvist er opstået, at sagen skal indbringes direkte for boligretten udenom huslejenævnet og huslejeankenævnet, jf. lejelovens § 107, stk. 1.¹⁰⁷

Udover det i lejeloven fastsatte kompetenceområde, som er hvad denne fremstilling beskæftiger sig med, er boligretten i anden lovgivning givet kompetence til at behandle en række forhold, herunder eksempelvis¹⁰⁸:

- Tvister der udspringer af forhold, der er omfattet af erhvervslejelovens anvendelsesområde, jf. erhvervslejelovens § 76, stk. 1, jf. § 1.
- Visse tvister angående andelsboliger, herunder ulovlig overdragelse af anpartslejligheder og overpris på andelsboliger, jf. andelsboligloven.
- Tvister angående overpris for ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 16 a.

Det kan ikke aftales af sagens parter, at en sag skal behandles ved byretten i stedet for boligretten. Anlægges en lejeretssag ved byretten, henviser byretten sagen til behandling ved boligretten, jf. lejelovens § 111, stk. 3 og retsplejelovens § 232. Anlægges en sag i boligretten, der skal behandles i byretten, henviser boligretten dertil.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Boliglejeret s. 784

¹⁰⁸ Den civile retspleje s. 194

¹⁰⁹ Den civile retspleje s. 179 og 194

Værneting i boligretten

Sager, der indbringes for boligretten, skal indbringes der, hvor ejendommen er beliggende, jf. lejelovens § 111, stk. 1 og retsplejelovens § 241. Parterne kan dog ved aftale fravige dette, hvis en sag allerede er anlagt, og retten giver sit samtykke til det.

Sagens værdi og småsagsprocessen

Ved indbringelsen af en sag for boligretten, skal der tages stilling til sagens værdi, jf. retsplejelovens § 348. Sagens værdi er både relevant for sagens parter, men også i forhold til vurderingen af, om sagen skal behandles efter småsagsprocessen, jf. retsplejelovens kapitel 39.

Der er ingen bestemmelser i lejeloven, der anviser hvordan sagens værdi skal opgøres i lejeretssager. Derfor skal retsplejelovens regler anvendes, jf. lejelovens § 112, stk. 1. Til gengæld er boligretten direkte nævnt i retsplejelovens kapitel 39 om småsagsprocessen og fastsættelse af sagens værdi. Det fremgår af retsplejelovens § 400, at reglerne i kapitel 39 finder anvendelse for byretten, herunder boligretten.

Sagens værdi

Sagens værdi bestemmes som udgangspunkt efter påstanden i stævningen, jf. retsplejelovens § 401. Sagens værdi fastsættes efter værdien af sagens genstand. Hvis sagen angår et krav på 10.000 kr., er sagens værdi 10.000 kr. Hvis der mellem sagens parter er flere krav, lægges kravenes værdi sammen, og den samlede værdi udgør sagens værdi, jf. retsplejelovens § 401, stk. 1.

Hvis sagen angår forhold, hvor der skal betales enten et bestemt eller ubestemt antal gange, fastsættes sagens værdi, på en anden måde, jf. retsplejelovens § 401, stk. 1. Dette er ofte tilfældet i lejeretssager, da der som oftest skal betales løbende leje i lejeforhold. Er dette tilfældet i en lejeretssag, fastsættes sagens værdi efter reglerne i retsplejelovens § 401, stk. 3.

Efter retsplejelovens § 401, stk. 3, skal sagens værdi, for sager hvor der skal betales et ubestemt antal gange, fastsættes ved at den årlige ydelse, som angivet i påstanden, ganges med fem. Hvis der skal betales et bestemt antal gange, fastsættes sagens værdi ved at gange ydelsen med det antal gange som

ydelsen skal betales. Det samlede beløb må dog ikke overstige hvad der skal betales pr. år, ganget med fem, jf. retsplejelovens § 401, stk. 3, jf. retsplejelovens § 401, stk. 2.

Hvis en lejeretssag angår opsigelse eller ophævelse af lejemålet, fastsættes sagens værdi til ét års husleje, jf. retsplejelovens § 401, stk. 3.

Småsagsprocessen

En lejeretssag kan være omfattet af reglerne om småsagsprocessen på to måde, jf. retsplejeloven § 400, stk. 1. Den første måde, er hvor sagens værdi ikke overstiger 50.000 kr., jf. retsplejelovens § 400, stk. 1, nr. 1. Den anden måde, er hvor sagens parter, efter tvisten er opstået, aftaler at retsplejelovens regler om småsager skal finde anvendelse, jf. retsplejelovens § 400, stk. 1, nr. 2.

Da småsagsprocessen i ved boligretten er identisk med småsagsprocessen i byretten, jf. retsplejelovens § 400, stk. 1, vil dette ikke blive yderligere gennemgået her.

Sagsomkostninger og fri proces

Reglerne for sagsomkostninger og fri proces, for boligretten, identiske med reglerne for byretten, jf. retsplejelovens § 112, stk. 1 og stk. 5. Reglerne herom vil af den grund ikke blive gennemgået her.

Sagsbehandling i boligretten

Sagsbehandlingen i boligretten sker efter retsplejelovens regler om sagsbehandling ved byretten med de ændringer, som er nødvendiggjort af forholdene, jf. retsplejelovens § 112. Da der kun er få bestemmelser i retsplejeloven om sagsbehandling ved boligretten, betyder dette, at sagsbehandlingen i boligretten i store træk er identisk med sagsbehandlingen i byretten. De regler, der er identiske for boligretten og byretten, vil kun i mindre omfang blive gennemgået her. I stedet vil fokus være på de regler, der kun gælder for boligretten.

Boligretten skal overholde de principper, der gælder for sagsbehandling ved byretten, jf. retsplejelovens § 112, stk. 1. Principperne vil ikke blive grundigt gennemgået her. De grundlæggende principper for domstolenes sagsbehandling nævnes dog kort, for en god ordens skyld. Principperne er som følger:

Processproget: Retssproget ved de danske domstole er dansk, jf. retsplejelovens § 149, stk. 1. Dette vil sige, at hovedreglen er, at der tales dansk, og processkrifter og dokumenter udfærdiges på dansk.

Parternes bestemmelsesret: Retten kan kun tage stilling til en sag, hvis en part har bedt dem om det. Det ligger også parterne frit for at hæve retssagen igen.¹¹⁰

Dispositionsprincippet (også kaldet dispositionsmaksimen): Parterne har frit ret til at råde over sagens genstand. Princippet udspringer blandt andet af aftalefriheden og giver parterne ret til eksempelvis at indgå forlig under sagen. Dog med modifikation af de betingelser, der følger med fri proces.¹¹¹

Forhandlingsprincippet (også kaldet forhandlingsmaksimen): Princippet betyder, at retten kun skal tage stilling til, hvad parterne bringer for domstolene, altså parternes påstande, anbringender og beviser. Retten skal som udgangspunkt ikke selv søge sagen oplyst.¹¹²

Kontradiktionsprincippet: Princippet indebærer, at alle sagens parter skal have adgang til, og mulighed for at kommentere på, det materiale, som kan danne grundlag for rettens afgørelse¹¹³.

Koncentrationsprincippet (også kaldet eventualmaksimen): Princippet betyder, at sagens parter skal forsøge at indbringe deres påstande, anbringende og beviser så tidligt i processen som muligt for at undgå unødige forsinkelser.¹¹⁴

Indbringelse af en sag for boligretten.

Som nævnt ovenfor kan sager, der har været behandlet ved huslejenævnet eller huslejeankenævnet, ankes til boligretten, eller sagens parter kan aftale, at sagen skal starte i boligretten, efter tvistens opståen, jf. lejelovens § 107.

¹¹⁰ Den civile retspleje s. 101

¹¹¹ Den civile retspleje s. 105-106

¹¹² Den civile retspleje s. 109

¹¹³ Den civile retspleje s. 115-116

¹¹⁴ Den civile retspleje s. 116

Når der i huslejenævnet er truffet afgørelse, har sagens parter fire uger til at indbringe sagen for boligretten, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 1. Boligretten kan dog efter ansøgning tillade, at en sag kan indbringes op til ét år efter afgørelsen i huslejenævnet. Sagen skal dog indbringes inden for fire uger efter tilladelsen er givet. De samme tidsfrister for indbringelse til boligretten gælder også, hvor huslejeankenævnet har truffet afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 6. Når der er fastsat en tidsfrist for indbringelse af sagen, er det naturligt vigtigt at vide, hvornår fristen løber fra. I disse tilfælde løber fristen fra det tidspunkt, hvor parten, der ønsker at anke, er blevet bekendt med afgørelsen, jf. U.2012.33 Ø (gennemgået ovenfor) og boligreguleringslovens § 44, stk. 6. Sendes afgørelsen med digital post, vil det formentligt være fremkomsttidspunktet der er afgørende for, hvornår fristen løber fra.¹¹⁵ Overholder huslejenævnet eller huslejeankenævnet ikke fristen på fire uger for at træffe afgørelse, efter boligreguleringslovens § 42, stk. 1, må parterne kunne indbringe sagen for boligretten inden der er truffet afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 6 og § 44 stk. 6.

Selve anlæggelse af en sag ved boligretten, følger reglerne i retsplejeloven for anlæggelse af en sag ved byretten, jf. lejelovens § 112. Dette vil derfor ikke blive gennemgået yderligere her.

Anlæggelse af en sag ved boligretten har litispændens-virkning. Dette betyder, at den samme sag, mellem de samme parter, ikke kan anlægges ved den samme eller anden domstol¹¹⁶.

Sagsanlæg mod huslejenævnet eller huslejeankenævnet

Når en sag indbringes for boligretten, skal huslejenævnet eller huslejeankenævnet ikke indstævnes som part. Dette blev slået fast i U.1996.1528 Ø¹¹⁷.

U.1996.1528 Ø: En udlejer indbragte for boligretten en afgørelse afsagt af huslejenævnet angående hensættelser på kontoen for udvendige vedligeholdelser. Ved stævningen angav udlejeren huslejenævnet som modpart. Østre Landsret kom frem til, at huslejenævnet i denne sag ikke kunne stævnes.

¹¹⁵ Boliglejeret s. 785

¹¹⁶ Den civile retspleje s. 346

¹¹⁷ Boliglejeret s. 788

Der er dog den undtagelse, at hvis sagen er af en type, hvor huslejenævnet eller huslejeankenævnet ikke skal afgøre en tvist, men i stedet skal tage stilling til eksempelvis forhåndsgodkendelse af en leje efter lejelovens § 59 a, så kan nævnet indstævnes som part. Som eksempel kan ses TBB2000.389.

TBB2000.389: Huslejeankenævnet havde truffet afgørelse om forhåndsgodkendelse af leje efter modernisering af lejemål. Udlejer indbragte afgørelsen for boligretten, og indstævnedede derved huslejeankenævnet som modpart. Huslejeankenævnet anerkendte selv at være den korrekte modpart. Byretten behandlede parternes påstande, og afviste ikke at huslejeankenævnet kunne være part i sagen.

Sagens forløb

Sagens forløb følger som udgangspunkt processen i byretten, jf. lejelovens § 112, stk. 1. Da sagens forløb er stort set identisk med sagens forløb ved byretten, vil dette kun meget kort og overfladisk blive gennemgået. Der er dog visse regler i lejeloven, som gælder specifikt i lejeretssager, jf. lejelovens § 112, stk. 2 og 3. Disse regler vil blive gennemgået i en højere detaljegrad.

En sag ved boligretten startes ved at sagsøger indsender stævning til boligretten, jf. retsplejelovens § 348. Stævningen skal indeholde en række oplysninger, herunder parternes navne, adresser, sagsøgers påstand, en kort sagsfremstilling, angivelse af beviser og dokumenter osv., jf. retsplejelovens § 348, stk. 2. Der vil herefter være mulighed for replik og duplik¹¹⁸.

Efter at retten har forhåndsprøvet stævningen efter retsplejelovens § 349, forkyndes stævningen overfor sagsøgte, jf. retsplejelovens § 350. Sagsøgte bliver i samme omgang pålagt at indgive svarskrift til retten inden for to uger fra forkyndelsen, jf. retsplejelovens § 351, stk. 1. Svarskriftet skal indeholde stort set det samme som stævningen, dog med undtagelse af navne og adresser på sagens parter, jf. retsplejelovens § 351, stk. 2.

¹¹⁸ Den civile retspleje s. 372

Når der er indleveret stævning og svarskrift, indkaldes parterne af retten til et forberedende møde, jf. retsplejelovens § 353, stk. 1. Det forberedende møde foregår typisk som telefonmøde, jf. retsplejelovens § 353, stk. 6¹¹⁹. På mødet aftales en plan for sagens videre forløb.

Lægdommerne deltager som udgangspunkt ikke i sagens forbedredele, medmindre formanden tillader det, jf. lejelovens § 110, stk. 2. Der er dog visse tilfælde, hvor lægdommerne skal deltage. Hvis der er tale om afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt, skal lægdommerne deltage i forberedelsen. Som eksempel på dette kan ses U.2007.1368.

U.2007.1368: Huslejenævnet havde truffet afgørelse om lejeforhøjelse. Udlejer ankede afgørelsen til boligretten. Ved sagens forberedelse traf formanden beslutning om ikke at indhente redegørelse fra huslejenævnet. Sagen endte i Vestre Landsret. Vestre landsret kom frem til, at beslutningen om ikke at indhente redegørelse fra huslejenævnet, skulle have været truffet af både formanden og lægdommerne, jf. lejelovens § 110. Vestre Landsret hjemsendte derfor sagen.

Under forberedelsen af sagen, kan boligrettens formand foretage forligsmægling, jf. lejelovens § 112, stk. 2. Det er kun formanden alene der kan foretage forligsmæglingen. Ender sagen ved forlig, skal lægdommerne dog deltage ved afgørelsen om sagsomkostningerne, jf. U.1997.1453/2.

U.1997.1453/2: Sagen parter accepterede forlig, og overlod afgørelse om sagsomkostningerne til boligretten. Formanden traf beslutning herom alene. Afgørelsen om sagsomkostningerne blev anket til Landsretten. Østre Landsret kom frem til, at afgørelsen skulle truffes af en samlet boligret. Sagen blev hjemvist til ny behandling.

Retten fastsætter tidspunkt for forberedelsens afslutning, jf. retsplejelovens § 356, stk. 1. Har retten ikke fastsat et tidspunkt for forberedelsens afslutning, afsluttes forberedelsen fire uger før hovedforhandlingen.

¹¹⁹ Den civile retspleje s. 369

Parterne skal herefter møde til hovedforhandling i sagen, jf. retsplejelovens § 362, stk. 1. Efter forhandlingerne optages sagen til afgørelse, jf. retsplejeloven § 365, stk. 3. Boligretten træffer afgørelse ved stemmeflerhed, jf. lejelovens § 112, stk. 4. Sagen afsluttes herefter ved, at boligretten afsiger dom i sagen¹²⁰.

Boligrettens afgørelser

Når boligretten træffer afgørelse i lejeretssager, sker det ved simpel stemmeflerhed, jf. lejelovens § 112, stk. 4.

Boligrettens domme og kendelser kan indbringes for landsretten efter de almindelige regler herfor i retsplejeloven, jf. lejelovens § 113, stk. 1. Det samme gælder for genoptagelse af sager ved boligretten. Tvangsfuldbyrdelse og forlig ved domme afsagt af boligretten sker også efter reglerne herom i retsplejeloven, jf. lejelovens § 113, stk. 2.

¹²⁰ Den civile retspleje s. 381

Konklusion

I det følgende besvares problemformuleringen for denne fremstilling. Problemformuleringen er som således:

Hvad er processen, fra anlæggelse til afgørelse, i tvister vedrørende private boliglejerforhold?

Efter undersøgelsen af den gældende retsstilling med den retsdogmatiske metode, kan problemformulering besvares således:

Langt de fleste tvister vedrørende leje af private boliger, skal først indbringes for huslejenævnet. Huslejenævnet er en selvstændig forvaltningsmyndighed, og skal som udgangspunkt etableres i hver kommune. Anlæggelse af sager ved huslejenævnet skal ske skriftligt, og foregår typisk online. Ved behandlingen af tvister, skal huslejenævnet ikke kun overholde de i lejelovgivningen fastsatte procesregler, men også en lang række forvaltningsretlige regler. Huslejenævnet har kompetence til at behandle en række forskellige tvister. Men deri ligger også, at huslejenævnet ikke kan behandle alle tvister, vedrørende lejerforhold. Huslejenævnet afsiger afgørelse, ikke domme, og afgørelserne har ikke samme retskraft som domme. Huslejenævnets afgørelser kan derfor ikke tvangsfuldbyrdes i fogedretten. Huslejenævnets afgørelser kan ankes.

I Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse ankes til huslejeankenævnet. Huslejeankenævnets kompetence, og regler angående sagsbehandling, er stort set identiske med huslejenævnet. Huslejeankenævnets afgørelser kan ankes til boligretten. Udenfor Københavns kommune ankes huslejenævnets afgørelse direkte til boligretten.

Boligretten er hvad byretten kaldes indenfor lejeretssager. Boligretten har kompetence til at behandle alle tvister indenfor, ikke bare lejelovens anvendelsesområde, men hele lejelovgivningens anvendelsesområde. Processen i boligretten er i høj grad identisk med processen i byretten. Der er dog den unikke forskel, at der i boligretten anvendes lægdommere, som vælges efter forhandling med sagens parter. Boligrettens domme kan tvangsfuldbyrdes i fogedretten, på samme vilkår som byrettens domme. Boligrettens domme kan ankes til Landsretten, og så videre til Højesteret.

Abstract

Tenancy law is a legal area, where conflicts often arise between tenant and landlord. When such conflicts arise, it is important to know how the disputes are resolved. The purpose of this dissertation is to illuminate the process of tenancy law, by analyzing, structuring and describing applicable law. The dissertation is limited to cases involving the rental of private homes.

When conflicts between tenant and landlord arise, the vast majority of cases must first be brought before the board for rent disputes. The board for rent disputes is an administrative law board. This means that the board must follow both the rules in the tenancy legislation and the Public Administration Act. Decisions of the board for rent disputes are not the same as judgments of the courts, and cannot be forced into effect.

If one or both parties, in the case in the board for rent disputes, do not agree with the board's decision, then the decision can be appealed. In the city of Copenhagen, decisions from the Board for rent disputes must be appealed to the appeals board for rent disputes. The appeals board for rent disputes must follow the same rules as the board for rent disputes. Decisions from the appeals board for rent disputes can be appealed to the court for housing. Outside the municipality of Copenhagen, decisions from the board for rent disputes must be appealed directly to the court for housing.

The court for housing can decide all cases within all tenancy law. The court for housing must, as a starting point, follow the same rules as the ordinary courts. However, there are certain rules that apply only to the court for housing. The primary difference is that in the housing court, two lay judges participate, who are chosen by the parties in the case.

Litteraturliste

Bøger:

Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe – Boliglejeret, 3. udgave – 2021

Halfdan Krag Jespersen – Lejeret 1 – 1989

Nis Jul Clausen, Hans Henrik Edlund og Anders Ørgaard – Købsretten, 7. udgave – 2018

Carsten Munk Hansen – Fast ejendom 1, 2. udgave – 2015

Pernille Lind Husen, Mogens Dürr, Katja Paludan, Anne Louise Husen og Susanne Roug Kirchhoff – Boliglejemål, 2. udgave - 2020

Mads Bryde Andersen – Enkelte transaktioner, 3. udgave – 2016

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, Lasse Højlund Christensen og Clement Salung Petersen – Den civile retspleje, 5. udgave – 2020

Sten Bønsing – Almindelig forvaltningsret, 3. udgave - 2013

Artikler:

Michael Bech Jørgensen – Nævnsbehandlinger af fraflytningssager, TBB2021.654 – 2021

Mads Bryde Andersen – Brugsret, <https://denstoredanske.lex.dk/ejendomsret> - 2016

Henrik Zahle, Jens Ulf Jørgensen og Lene Pagter Kristensen – Ejendomsret, <https://denstoredanske.lex.dk/ejendomsret> - 2016