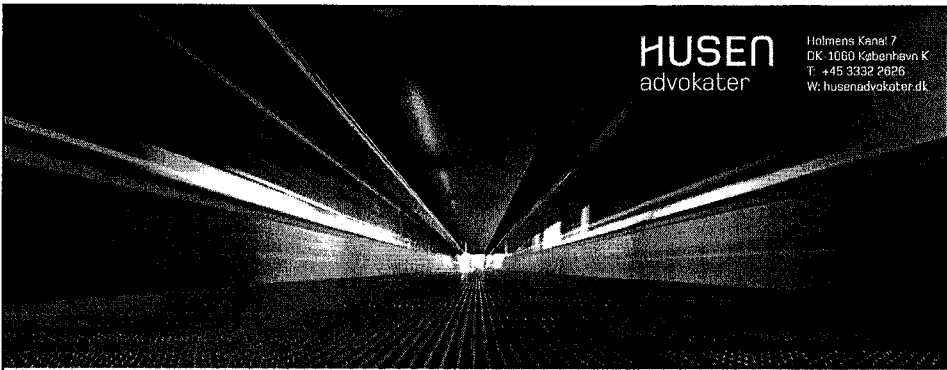




HUSEN
advokater

Holmens Kanal 7
DK-1060 København K
T: +45 3332 2626
W: husenadvokater.dk

Dansk Selskab for Boligret
11. maj 2010

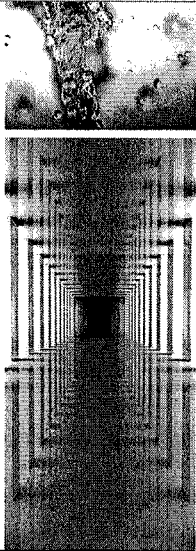
Krav til og virkning af indsigelser

1

HUSEN
advokater

Indsigelser

- Forbrugsregnskaber, LL § 40, stk. 3, EL § 49, stk. 3
- Skatte- og afgiftsstigninger, LL § 51, stk. 5, EL § 10, stk. 6
- Forhøjelse til det lejedes værdi, LL § 48, stk. 3
- Regulering til markedsleje, EL § 13, stk. 9
- Omkostningsbestemt lejeregulering, BRL § 12, stk. 2
- Omkostningsbestemt lejeregulering, BRL § 13, stk. 4
- Forbedringsforhøjelse, LL § 59, stk. 5
- Forbedringsforhøjelse, BRL § 12, stk. 2, BRL § 13, stk. 4
- Opsigelse LL § 87, stk. 2, EL § 65, stk. 2



Inkludert navn på præsenteringsbogen i mappen her

2

Forbrugsregnskaber

- LL § 40, stk. 3
- Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod varmeregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.
- Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregnskabet.

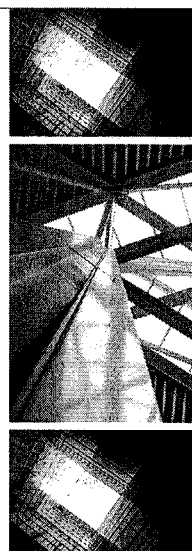


Indsæt navn på præsentationen i mønstret her ...

3

Forbrugsregnskaber – krav til indsigelsen

- U 1986.195 V
- GA 2007/6 Ankenævnet Kbh.
- GD 2009/61 V
- Vedligeholdelsesmangler
- Afkølingsafgift



Indsæt navn på præsentationen i mønstret her ...

4

HUSEN
advokater

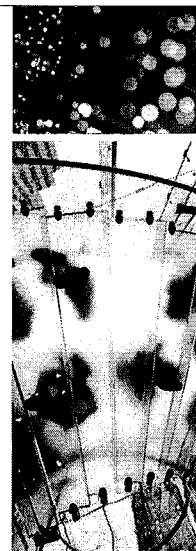
U 1986.195 V

- L s indsigelse:
...protestere mod det aflagte regnskab, da der på dette
under rubrikken diverse er anført 170,80 kr.
Samtidig tillader vi os at betvivle resten"

U indbringer ikke varmeregnskabet.

BR finder, at U har mistet retten til efterbetaling

LR finder, at U har mistet retten til betaling af "diverse",
indsigelsen mod andre poster opfyldte ikke kravet til en
indsigelse.



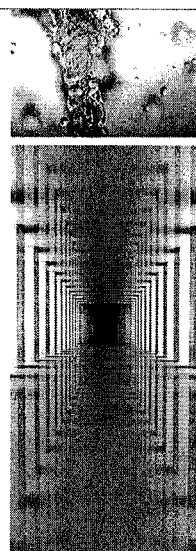
Indsæt navn på præsentationen i mappen her...

5

HUSEN
advokater

GA 2007/6 Ankenævnet Kbh.

- L havde bedt om dokumentation for nogle bestemte
poster i varmeregnskabet
- U sendte dokumentationen
- L gjorde ikke indsigelse herefter
- Nævnet: ikke nogen præciseret angivelse af, hvilke poster
der ikke kunne godkendes, indsigelse ikke behørig
- Ankenævnet stadfæster



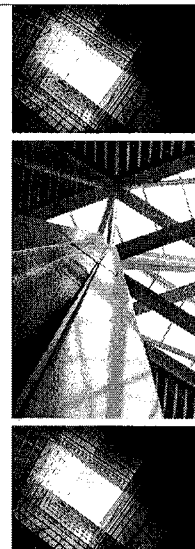
Indsæt navn på præsentationen i mappen her...

5

HUSEN
advokater

GD 2009/61 V

- Det var ikke anført i indsigelsesadgangen, hvortil indsigelsen skulle sendes
- L sender indsigelsen til huslejenævnet inden 6 uger
- U fandtes ikke at have pligt til at indbringe varmeregnskabet (der var i øvrigt også tale om tilbagebetaling)
- L antoges at have gjort rettidig indsigelse



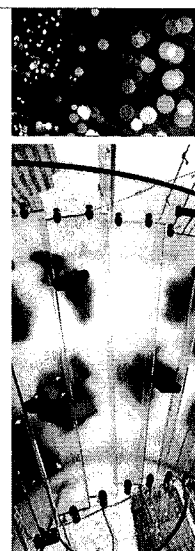
Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

7

HUSEN
advokater

Forbrugsregnskaber - Krav til indsigelsen

- Vedligeholdelsesmangler
- T:BB 2001.589 VLK
- T:BB 2000.205 ØLK
- Afkølingsafgift



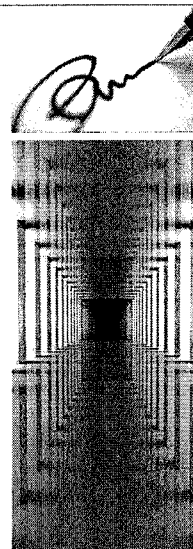
Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

8

HUSEN
advokater

T:BB 2001.589 VLK

- 3 lejere havde gjort indsigelse ved at klage over, at varmtvandsbeholderen var for lille, energiforbruget var steget i forhold til tidligere år og at U havde forsømt at sørge for serviceeftersyn af varmeanlægget.
- Ikke behørig indsigelse mod varmeregnskabet, idet der ikke var angivelse af hvilke punkter i regnskabet, der ikke kunne godkendes.
- Lejemålene fandtes derfor ophævet med rette, fordi efterbetaling trods påkrav ikke var sket.



Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

9

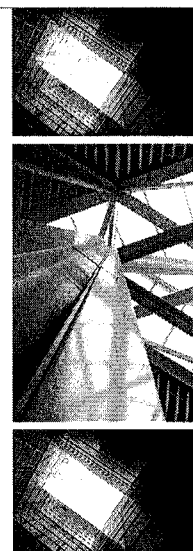
HUSEN
advokater

T:BB 2000.205 ØLK

- L havde undladt at efterbetale varme, dels under henvisning til, at efterbetalingen skyldtes mangler ved lejemålet (som nævnet havde givet pålæg om), dels fordi, der var gjort indsigelse mod varmeregnskabet, som derfor var indbragt for huslejenævnet.
- Landsretten tog ikke direkte stilling til, om indbringelsen for huslejenævnet havde opsættende virkning, idet man begrundede, at sagen skulle afvises fra fogedretten med, at Ls indsigelse, om at den ekstra varmeregning skyldtes manglerne ved lejemålet, var sandsynliggjort.

Kommentar:

Afgørelsen vedrører retten til modregning ved mangler

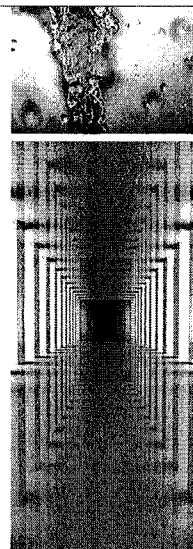


Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

10

Forbrugsregnskaber - Virkning af indsigelse

- U pligt til indbringelse for nævn/boligret
Hvis indsigelse fra beboerrepræsentation, da for alle
- U 1997.1387 H kun hvis efterbetaling
- Krav på efterbetaling bortfalder ved manglende indbringelse

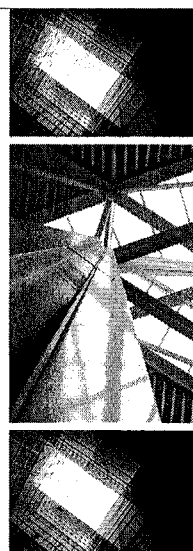


Indsæt navn på presentationen i mappen her ...

11

Forbrugsregnskaber – Virkning af manglende indsigelse

- Forbrugsregnskabet kan ikke prøves materielt
- Utrykt VL dom 6. marts 1985
- Utrykt VL dom 10. juni 1999
- Undtagelse: Svig



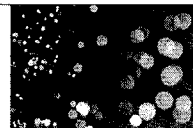
Indsæt navn på presentationen i mappen her ...

12

HUSEN
advokater

Utrykt VL dom 6. marts 1985

- Efter udløbet af fristen i LL § 40, stk. 3 er lejer afskåret fra at fremsætte indsigelser mod varmeregnskabet, herunder dets begyndelsestidspunkt, uanset at lejer – som det synes – har kunnet fremsætte berettigede indvendinger mod efterbetalingens størrelse



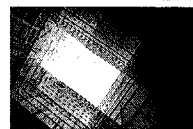
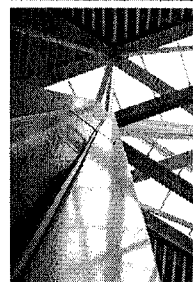
Indsæt navn på præsentationen i masten her ...

13

HUSEN
advokater

Utrykt VL dom 10. juni 1999

- Lejer har ikke gjort indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen, jf. LL § 40, stk. 3 og er derfor afskåret fra nu at kræve tilbagebetaling af det beløb, der ubestridt er opkrævet med urette

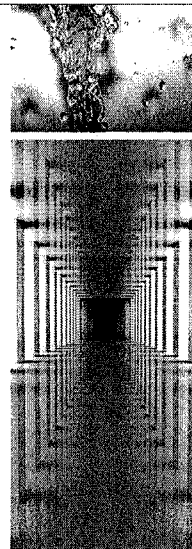


Indsæt navn på præsentationen i masten her ...

14

Forbrugsregnskaber – Betaling

- GD 1997/52 V om betaling uden forbehold
- T:BB 2007.411 om opsættende virkning
- T:BB 2000.205 ØLK om modregning ved mangler

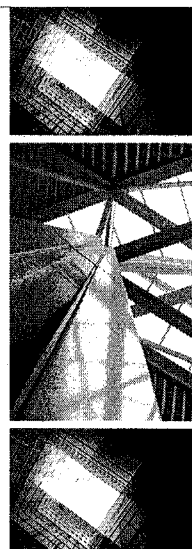


Indsæt navn på presentationen i næsten her ...

15

GD 1997/52 V om betaling uden forbehold

- L gjorde indsigelse mod varmeregnskabet. Indsigelsen fandtes i orden. Bad også om yderligere oplysninger. Efter modtagelse af oplysninger fastholdes indsigelsen
- L betaler uden forbehold før indsigelsen fastholdes
- U indbringer ikke regnskabet
- L fandtes ikke at have frafaldet indsigelsen "under hensyn til, at fastholdelsen af indsigelsen er modtaget kort tid efter Ls betaling" (Dissens)



Indsæt navn på presentationen i næsten her ...

16

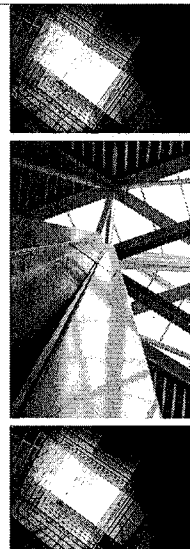
HUSEN
advokater

T:BB 2007.411 ØLK

- Fogeden fandt, ikke at indbringelse af varmeregnskabet for huslejenævnet "uden særlig hjemmel" havde opsættende virkning. Udlejer sendte først påkrav efter at huslejenævnets afgørelse forelå. Lejer fik ikke betalt før udlejer havde ophævet.
- Lejer gjorde gældende, at LL § 41, stk. 1, hvorefter betaling først skal ske ved første lejebetaling efter, at der er forløbet 1 måned efter regnskabs modtagelse, skulle finde anvendelse, således at fristen nu skulle regnes fra nævnets afgørelse. Det vil sige en suspension af fristen og ikke blot opsættende virkning til nævnsafgørelsen forelå.
- Fogeden: indbringelse for huslejenævnet (altså indsigelse mod varmeregnskabet), ikke uden særlig hjemmel havde opsættende virkning for efterbetalingen, "på samme måde, som indbringelse af en nævnskendelse for boligretten heller ikke har opsættende virkning". (stillingtagen til anvendelse af LL § 41, stk. 1 overflødig).
- Landsretten stadfæstede uden selvstændige præmisser og alene med en henvisning til de grunde fogeden havde anført.

Kommentar:

- I LL § 40 stk. 3 står, at udlejer må indbringe varmeregnskabet for huslejenævnet, "hvis han ønsker at fastholde sit krav". Dette tyder på, at indbringelsen har opsættende virkning, hvis man vil finde en hjemmel. Indsigelse mod varme/vandregnskabet må have opsættende virkning på samme måde som indsigelse mod de lejeforhøjelser, hvor der ikke er særlig hjemmel til at oppebære dem helt eller delvis. Det synes ikke rimeligt, hvis lejer er nødt til at betale et krav, der kan være langt højere end det, der bliver resultatet af en nævns- eller retssag.
- Fogedens sammenligning med den manglende opsættende virkning ved en nævnsafgørelses indbringelse for boligretten er direkte misvisende, idet den manglende opsættende virkning her netop har særlig hjemmel i grundlovens § 63.
- Fogeden anfører ligeledes i sin begrundelse, at beløbet "i det mindste ikke blev deponeret under huslejenævns sagen". Deponering kan ikke anvendes i situationen.



Indsæt navn på præsentationen i mappen her ...

17

HUSEN
advokater

Skatte- og afgiftsforhøjelser – krav til indsigelse

- LL § 50 stk. 5.

Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

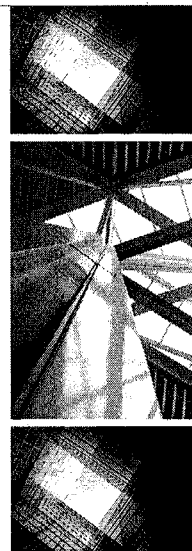


Indsæt navn på præsentationen i mappen her ...

18

Skatte- og afgiftsforhøjelser – krav til indsigelse

- U 2000.245 V: Indsigelse mod manglende dokumentation, ej fradrag for vaskeriindtægter og det lejedes værdi ikke tilstrækkelig
- GD 1991/18 Ø: ikke specifik indsigelse med anmodning om dokumentation ikke tilstrækkelig
- T:BB 2003.439 V: muligheden for specificeret indsigelse måtte ses i lyset af specielle forhold, der ikke var oplyst i varslingen, derfor indsigelse tilstrækkelig
- Utrykt Frb. Boligret 10.8.2009 (anket): Indsigelse det lejedes værdi og lejemålets areal ikke tilstrækkelig



Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

19

Skatte- og afgiftsforhøjelser – virkning af indsigelse

- U indbringe for nævn/boligret
- Hvis indsigelse fra beboerrepræsentation, da for alle
- Opsættende virkning for betaling, da ingen hjemmel til opkrævning



Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

20

Skatte- og afgiftsforhøjelser – virkning af manglende indsigelse

- Forhøjelsen skal ikke prøves materielt
- BRL § 15, stk. 1?



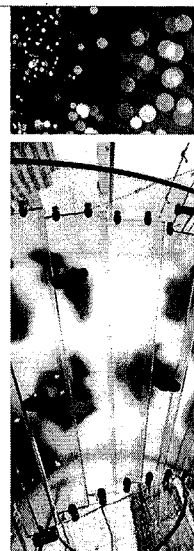
Indsæt navn på præsentationen i masteren her...

21

Det lejedes værdi LL § 47 – krav til indsigelsen

LL § 48 stk. 3

Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

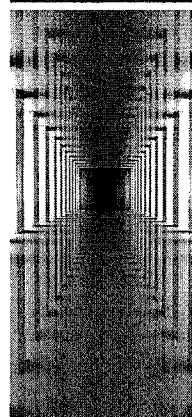


Indsæt navn på præsentationen i masteren her...

22

Det lejedes værdi LL § 47 – virkning af indsigelsen

- U skal indbringe for huslejenævnet
- Opsættende virkning af forhøjelse > 15 kr. pr. m²

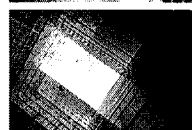
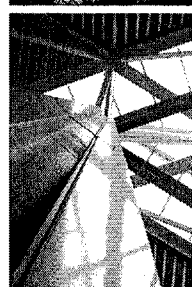
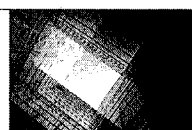


Indsæt navn på præsentationen i mælken her ...

23

Det lejedes værdi LL § 47 – virkning af ingen indsigelsen

- Lejen kan kun prøves efter LL § 49 – lejers bevisbyrde
- Uregulerede lejemål:
1 års frist for indbringelse LL § 49, stk. 4
- Småejendomme:
1 års frist for nedsættelsen BRL § 17, stk. 2

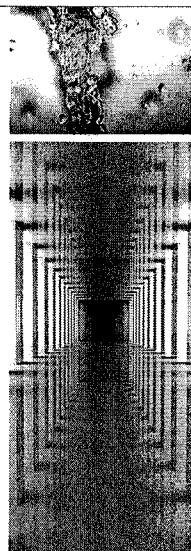


Indsæt navn på præsentationen i mælken her ...

24

Markedslejere regulering EL § 13 – virkning af indsigelse

- Den varslende part skal indbringe for boligretten/voldgift
 - Opsættende virkning
- Virkning af for sen indsigelse:
 - Parten må selv varsle efter EL § 13 og har selv bevisbyrden
 - Ikke opsættende virkning af den anden parts varsling



Indsæt navn på præsentationen i masteren her...

25

Omkostningsbestemt lejeforhøjelse BRL § 12 – virkning af indsigelse

- Indsigelse fra $> \frac{1}{4}$ af de varslede lejere
 - U indbringe for nævnet for alle
 - Opsættende virkning af forhøjelse > 15 kr. pr. m²
- Indsigelse fra $< \frac{1}{4}$ af de varslede lejere
 - Indsigelsen fra den enkelte virkningsløs
 - Ikke opsættende virkning



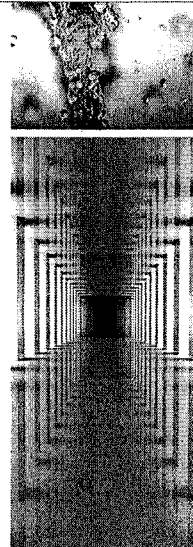
Indsæt navn på præsentationen i masteren her...

26

Omkostningsbestemt lejeforhøjelse BRL § 13 – virkning af indsigelse

- Indsigelse fra beboerrepræsentationen
 - U indbringe for nævnet for alle
 - Opsættende virkning af forhøjelse > 15 kr. pr. m²

- Ingen indsigelse fra beboerrepræsentationen
 - L kan selv indbringe
 - Ikke opsættende virkning, hvis besked efter BRL § 13, stk. 5



Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

27

Forbedringsforhøjelse LL § 59 – virkning af indsigelse

- Fra beboerrepræsentation:
 - U skal indbringe forhøjelsen for alle
 - Opsættende virkning

- Fra enkelt lejer:
 - U skal indbringe for den enkelte lejer
 - Opsættende virkning

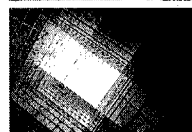
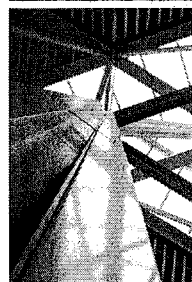
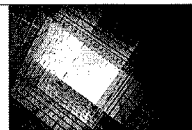


Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

29

Forbedringsforhøjelse BRL § 27, jf. § 13 – virkning af indsigelse

- Fra beboerrepræsentation, jf. BRL § 13:
 - U skal indbringe forhøjelsen for alle
 - Ikke opsættende virkning, BRL § 27, stk. 5 dog kan nævnet nedsætte
- Den enkelte lejer har ikke indsigelsesadgang
- Heller ikke ved individuelle forbedringer

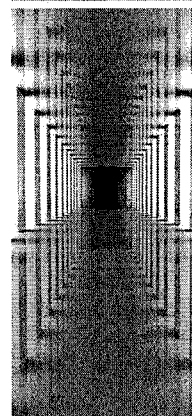


Indsæt navn på præsentationen i midten her ...

79

Forbedringsforhøjelse BRL § 27, jf. § 12 – virkning af indsigelse

- Indsigelse fra $> \frac{1}{4}$ af de varslede lejere
 - U indbringe for nævnet for alle
 - Ikke opsættende virkning, BRL § 27, stk. 5 dog kan nævnet nedsætte
- Indsigelse fra $< \frac{1}{4}$ af de varslede lejere
 - Indsigelsen fra den enkelte virkningsløs
 - Ikke opsættende virkning



Indsæt navn på præsentationen i midten her ...

80

Forbedringsforhøjelse – virkning af ingen indsigelse

Uregulerede ejendomme, småejendomme:

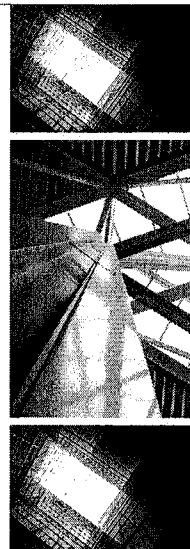
- LL § 59 ingen materiel prøvelse, kun LL § 49 (U 2009.1448 H)

Erhvervslejemål:

- EL § 32 ingen materiel prøvelse, kun EL § 13

Storejendomme:

- BRL § 27 materiel prøvelse, BRL § 15, stk. 1



Indsat navn på præsentationen i mødestuen her ...

31

U 2009.1448 H

- U havde varslet foreløbig forhøjelse efter LL § 59, stk. 3
- Lejer gjorde ikke indsigelse
- Udlejer meddeler endelig forhøjelse uden varsling, da der er tale om en nedsættelse
- Lejer "gør indsigelse" ved at indbringe forhøjelsen for nævnet. Nævnet nedsætter forbedringsforhøjelsen
- Ankenævnet vil ikke behandle forhøjelsen materielt, BRL § 29c (det lejedes værdi) skal anvendes
- BR enig med ankenævnet
- ØL stadfæster
- HR: Lejer har ret til at gøre indsigelse mod den endelige forhøjelse. Tager ikke stilling til, om den endelige forhøjelse skulle have været varslet



Indsat navn på præsentationen i mødestuen her ...

32

Opsigelse LL § 87, stk. 2/EL § 65, stk. 2

- Ingen krav til indsigelse bortset fra skriftlighed og 6 uger
- Virkning af for sen eller ingen indsigelse:
- Opsigelsen skal ikke prøves i retten, dog foretager fogedretten prøvelse ex:
- T:BB 2008.488 ØLK
- U 2008.564 ØLK = T:BB 2008.164 ØLK
- U 2003.1085 VLK = T:BB 2003.295:



Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

33

T:BB 2008.488 ØLK

- L var blevet opsagt, fordi hun havde holdt kat. Det fremgik ikke af opsigelsen, at katten var til væsentlig gene.
- Ls indsigelse mod opsigelsen var ikke rettidig.
- Fogedretten ville derfor fremme udsættelsen.
- Landsretten fandt, at opsigelsen ikke var begrundet korrekt og var dermed ikke gyldig.



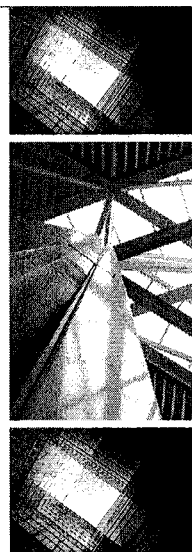
Indsæt navn på præsentationen i masteren her ...

34

HUSEN
advokater

U 2008.564 ØLK = T:BB 2008.164 ØLK

- L, der var lejer i et kollegium fik den 23.1.2007 påbud om inden den 31.1.2007 at dokumentere, at han var under uddannelse.
- L sendte ikke dokumentation, og U opsagde lejemålet den 19.3.2007.
- Ls indsigelse kom ikke frem til U inden 6 ugers fristens udløb og U rekvirerede L udsat ved en umiddelbar fogedforretning. Fogeden ville fremme udsættelsen.
- Landsretten konstaterede, at L efter boligbyggerilovens § 77 a, stk. 1 skulle have haft 6 uger til at dokumentere, at han var under uddannelse, hvilket fogedretten ex officio skulle have påset. Landsretten hævdede fogedens kendelse om udsættelse.



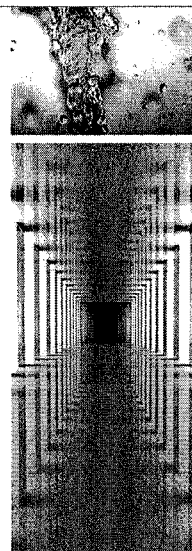
Indsæt navn på præsentationen i masthead her ...

35

HUSEN
advokater

U 2003.1085 VLK = T:BB 2003.295

- Da L ikke inden 6 uger havde gjort indsigelse mod en opsigelse på grund af manglende overholdelse af god skik og orden, så fogeden bort fra indsigelser af materiel karakter.
- Landsretten stadfæstede.



Indsæt navn på præsentationen i masthead her ...

36