

Nævnensbehandling af fraflytningsager

Dansk Selskab for Boligret
30 års jubilæumskonference

7. maj 2021
Axelborg

1

Eftermiddagens emner

- Indledning
- Lovgrundlaget i forhold til huslejenævnets behandling af fraflytningssager
- Kort om beboerklagenævnet
- Huslejenævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager, herunder:
 - Sagens indbringelse
 - Krav om tvist
 - Tidsfrister
 - Parterne i sagen
 - Partshøring og dokumentation
 - Nævnets undersøgelsespligt

Eftermiddagens emner

- Huslejensævnets besigtigelse i fraflytningssager
- Dokumentation/beviser i fraflytningssager
- Sagsbehandlingsfrister, begrundelse og domstolsbehandling
- Afrunding og spørgsmål

Indledning

- ▶ Nyistandsættelse vs. påkrævet istandsættelse.
 - ▶ Aftaler før og efter 1/7 2015.
 - ▶ Hvad kunne kræves tidligere, og hvad kan kræves nu, jf. LL § 19, stk. 2, og § 98, stk. 1, 2. pkt.
- ▶ Udviklingen i huslejensævnssager.
 - ▶ Antallet af indbragte huslejensævnssager set i lyset af reglerne pr. 1/7 2015.
- ▶ Huslejensævnets rolle i fraflytningssager.
- ▶ Hvilke muligheder og pligter har huslejensævnet?
 - ▶ Oftest forekommende emner/problemstillinger.
- ▶ Er det muligt at sikre en vis ensartethed på tværs af landets huslejensævn?

Lovgrundlaget i forhold til huslejensnævnets behandling af fraflytningsager

- ▶ Siden 1. januar 2001 har der været krav om huslejensnævn i alle landets kommuner.
 - ▶ Har dog eksisteret i den form, vi kender i dag siden 1951 (lov 251 af 14. juni 1951).
 - ▶ Siden 1975 et privatretligt tvistnævn.
- ▶ Huslejensnævnets sammensætning fremgår af BRL §§ 35-37.
 - ▶ Habilitetsreglerne suppleres af forvaltningslovens kapitel 2, retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 samt LL § 109, stk. 2 og 3, jf. BRL § 37.
- ▶ Huslejensnævnets kompetence fremgår af LL § 106.
 - ▶ Og øvrige steder i lejelovgivningen, hvor nævnet er tillagt kompetence.

Lovgrundlaget i forhold til huslejensnævnets behandling af fraflytningssager

- ▶ Huslejensnævnet er en offentlig og (politisk) uafhængig afgørelsesmyndighed.
 - ▶ Ikke underlagt Folketingets Ombudsmand, jf. ombudsmandslovens § 7, stk. 3.
 - ▶ Ikke underlagt Ankestyrelsens tilsyn (tidligere Statsforvaltningen).
 - ▶ Offentligretlige regler og retsgrundsætninger, forvaltningsloven, offentlighedsloven mv. gælder fortsat og suppleres af lex specialis-regler i **BRL §§ 39-42**.
 - ▶ Underlagt domstolenes kontrol, jf. grundlovens § 63, og BRL §§ 43 og 44.
- ▶ Mulighed for fælleskommunale nævn og sekretariater.

Kort om beboerklagenævnet

- ▶ Reglerne om beboerklagenævn og sammensætning fremgår af ALL §§ 96-98.
 - ▶ Svarer i vidt omfang til reglerne for huslejensnævne.
- ▶ Sagsbehandlingsreglerne fremgår af ALL §§ 102-105.
 - ▶ Svarer i vidt omfang til reglerne for huslejensnævne.
- ▶ Kompetenceregler ift. behandling af fraflytningssager fremgår af ALL § 100, jf. § 29, 1. pkt., og § 50.
- ▶ De materielle regler afviger i et større omfang.
 - ▶ ALL §§ 24-31, §§ 93-94 og istandsættelsesbekendtgørelsen.
 - ▶ A- og B-ordning, overslag over udgifter, frist for fremsendelse af endelig opgørelse, nedskrivningsperiode for normalistandsættelse, vedligeholdelsesreglementer mv.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningsager – sagens indbringelse

- ▶ En sag skal indbringes *skriftligt* for huslejenævnet af lejer eller udlejer, jf. BRL § 39, stk. 1.
 - ▶ Eller en af disses repræsentanter, jf. FVL § 8, stk. 1, 1. pkt.
 - ▶ Den nødvendige dokumentation skal vedlægges.
 - ▶ Der skal betales et gebyr for *hver* sag, der indbringes (315 kr., 526, 4.016 kr. – 2021-niveau).
 - ▶ Sagsbehandling kan ikke påbegyndes, før korrekt gebyr er betalt.
 - ▶ Kan indeholde flere tvistepunkter i samme sag/indbringelse, jf. TBB 2011.381 B.
 - ▶ Hvis flere lejere af omfattes af sagen, og hvis nævnet skal tage selvstændigt stilling til hvert enkelt lejeforhold/lejemål, skal der betales gebyr for *hver* sag.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **sagens indbringelse**

- ▶ Huslejenævnet har *vejledningspligt*, jf. FVL § 7, stk. 1.
 - ▶ Huslejenævnet har hverken *rådgivningspligt* eller –ret.
 - ▶ Krav på kommunalt finansieret tolkebistand.
- ▶ Sagen anses for indbragt, når nævnet har modtaget sagen.
 - ▶ Også selvom gebyr først indbetales senere.
 - ▶ Forældelse afbrydes, jf. FORÆL § 16, stk. 3.
 - ▶ Sagen anses også for modtaget/indbragt, når sagen er indbragt hos kommunens borgerservice/posthåndtering.
 - ▶ Hvis indbringelse sker digitalt, anses sagen for indbragt på det tidspunkt, f.eks. kl. 23.55 den pågældende dag.
 - ▶ Ikke identitet mellem kommunens afdelinger, jf. TBB 2020.52 Ø.
 - ▶ Dog pligt til at videresende til rette myndighed, jf. FVL § 7, stk. 2.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **krav om tvist**

- ▶ Det er i lejelovens § 106 forudsat, at nævnet alene kan tage stilling til *tvister*.
 - ▶ LL § 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt., fsva. fraflytningssager.
 - ▶ U 2006.2735 V: Ikke nogen tvist. LL § 106, stk. 1, nr. 1. Lejen ikke forhøjet i lejeperioden.
 - ▶ TBB 2003.381 V: Forelå en tvist. BRL § 15, stk. 1. Lejen havde været reguleret efter BRL § 12.
 - ▶ Dermed ikke modstridende afgørelser.
- ▶ Klager må derfor forudgående dokumentere eller sandsynliggøre, at der er en tvist mellem parterne, inden nævnet kan realitetsbehandle sagen.
- ▶ Forskellige fremgangsmåder i huslejenævnsregi?
- ▶ Nævnet skal alene tage stilling til de punkter, som der er tvist om. Hvis der er tvivl, må klager høres herom.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **tidsfrister**

- ▶ Der gælder som udgangspunkt ingen tidsfrister for indbringelse af fraflytningssager.
 - ▶ Lejers hhv. udlejers krav kan fortabes pga. forældelse eller passivitet.
 - ▶ Lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt., i tilfælde af ejerskitte.
- ▶ Huslejenævnet er ikke tillagt selvstændig kompetence til at tage stilling til forældelse og passivitet.
 - ▶ Nævnet må kunne tage stilling hertil og navnlig i sager om tilbagebetaling af depositum (præjudiciel kompetence), hvor en stillingtagen hertil kan være en forudsætning for nævnets afgørelse ift. depositumtvisten.
 - ▶ Sagen kan dog afvises efter BRL § 40, stk. 1, hvis en afklaring af de faktiske omstændigheder forudsætter en egentlig bevisførelse, som ikke kan ske for et nævn.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **parterne i sagen**

- ▶ Fastlæggelse af parterne i sagen.
 - ▶ Almindeligt partsbegreb gælder.
 - ▶ Fremlejeforhold, flere lejere på samme kontrakt (hvoraf flere måske er udtrådt efter aftale med udlejer), dødsbo mv.
 - ▶ Obs på ny ejer, mens sagen verserer og frem til afgørelsestidspunkt.
 - ▶ Ved ejerskifte inden nævnets afgørelse må ny ejer partshøres.
 - ▶ Alle lejere anført på kontrakten må samtykke i sagens indbringelse for nævnet – ellers må sagen afvises.
 - ▶ Tilsvarende i forhold til flere ejere, hvis der er tvivl herom.
 - ▶ Se dog TBB 2018.3437 Ø og TBB 2020.460 V.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **partshøring og dokumentation**

- ▶ Når huslejenævnet modtager en sag, skal nævnet give modparten underretning om indbringelsen **inden for 1 uge**, jf. BRL § 39, stk. 3.
 - ▶ Alle sagens bilag fremsendes til modpart inkl. oplysning vedr. sagsgangsbeskrivelse og oplysning om persondatareglerne.
- ▶ Modparten skal have en **svarfrist på 2 uger**, jf. BRL § 39, stk. 3. Fristen kan forlænges, hvis *særlige omstændigheder* taler herfor, jf. stk. 3, sidste pkt.
 - ▶ Se cirkulære nr. 212 af 4. december 1979.
- ▶ Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag.
 - ▶ Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private, jf. BRL § 40, stk. 2.
 - ▶ Dog ingen sanktion.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **partshøring og dokumentation**

- ▶ I forbindelse med partshøringen kan nævnet stille spørgsmål til sagens parter med en frist på f.eks. **2 uger**, jf. BRL § 40, stk. 4.
 - ▶ Muligt at fastsætte en helt kort svarfrist.
 - ▶ Oplysninger bør indhentes hos den part, som er nærmest til at fremlægge oplysningerne/dokumentationen, hvilket typisk er klager, jf. også BRL § 39, stk. 1.
- ▶ BRL § 42, stk. 2.
 - ▶ Oplysning herom i høringsbrevet efter BRL § 39, stk. 3, og efterfølgende høringer.
 - ▶ Ikke krav om rykkerskrivelser.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **nævnets undersøgelsespligt**

- Officialprincippet gælder.
 - Forpligtet til at kende de regler, nævnet træffer afgørelser efter.
 - Det gælder både de materielle regler og sagsbehandlingsreglerne
 - Forpligtet til at tilvejebringe relevante oplysninger om faktiske omstændigheder.
 - Det er huslejenævnet, der har ansvaret for at tilvejebringe oplysninger om de faktiske omstændigheder i en sag, men nævnet kan anmode andre myndigheder og borgerne om at bidrage hertil (BRL § 40, stk. 2).
 - Partshøring er således en integreret del af undersøgelsesprincippet.

Nævnets forberedelse og behandling af fraflytningssager – **nævnets undersøgelsespligt**

Grænser for undersøgelsen:

- ▶ Der er ikke en præcis grænse for, hvor omfattende en undersøgelse skal være. Kunsten er at tilvejebringe tilstrækkeligt med oplysninger til at træffe lovlige og korrekte afgørelser. På den anden side må nævnet ikke overoplyse sagen.
 - ▶ Kan ikke kræves, at nævnet foretager opmåling af lejemålet, særlige undersøgelser/indgreb, tekniske undersøgelser af ejendommen/lejemålet mv.
 - ▶ Nævnet er dog berettiget hertil, jf. BRL § 40, stk. 2.
- ▶ Nævnet undersøger af egen drift, om de formelle regler i LL §§ 9 og 98 er iagttaget.
- ▶ Mht. dokumenter og undersøgelseskridt i fraflytningssager henvises til **s. 173-176** i festskriftet.
- ▶ Sædvanlige opslag i egne og offentlige registre (smh. BRL § 41, stk. 4, og FVL § 19, stk. 1).

Nævnets besigtigelse i fraflytningsager

- ▶ Nævnet **kan** foretage besigtigelse, jf. BRL § 41, stk. 1, 1. pkt.
 - ▶ Bør ske hurtigst muligt, hvis formalia er iagttaget, og hvis der er uenighed om, hvorvidt arbejderne er påkrævet som lejers vedligeholdelsespligt eller misligholdelse.
 - ▶ Forudsætter som udgangspunkt, at arbejderne ikke er påbegyndt, og at ny lejer ikke er flyttet ind.
 - ▶ Nævnet kan antage ekstern bistand, jf. BRL § 40, stk. 2, 1. pkt., eller dele af nævnet kan foretage besigtigelsen.
- ▶ Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med **mindst 1 uges varsel**, jf. BRL § 41, stk. 1, 2. pkt. Kortere varsel og BRL § 39, stk. 3?
 - ▶ Praktisk gennemførelse af besigtigelsessagen og partshøring.
- ▶ Sagens parter modtager alle oplysninger, som har betydning for en sags afgørelse, jf. BRL § 41, stk. 4.
 - ▶ Hvornår kan nævnet undlade at videregende oplysninger?

Dokumentation i fraflytningsager

- ▶ Som udgangspunkt ingen grænser for, hvilken dokumentation der tillægges bevismæssig vægt.
 - ▶ Dvs. billeder, videooptagelser, sagkyndige erklæringer, partsforklaringer for nævnet, jf. BRL § 41, stk. 2, 1. pkt., ekstern (teknisk) bistand, skriftlige udtalelser m.m., jf. BRL § 40, stk. 2.
 - ▶ Nævnet må konkret vurdere dokumentationens bevismæssige vægt/styrke, herunder om og i hvilket omfang det evt. skal indgå i sagen.
 - ▶ Uenighed i forhold til billeder, videomateriale mv.
 - ▶ Udfordringer i forhold til journalisering og videresendelse af materiale.
 - ▶ Må efter omstændighederne tillægges ringe eller ingen bevismæssig vægt, således at dokumentationen ikke er tilstrækkelig til at løfte bevisbyrden.
 - ▶ Afvise sagen helt eller delvist.

Sagsbehandlingsfrister, begrundelse og domstolsbehandling

- ▶ Huslejenævnet skal træffe afgørelse **senest 4 uger** fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. BRL § 41, stk. 2, jf. § 42, stk. 1, 1. pkt.
 - ▶ Nævnet har truffet afgørelse, når parterne har modtaget nævnets afgørelse.
- ▶ Nævnets afgørelse skal protokolleres, jf. BRL § 42, stk. 4, 1. pkt.
 - ▶ Protokollerne skal som udgangspunkt gemmes for evigt.
- ▶ Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter, jf. BRL § 42, stk. 5. Afgørelsen og evt. dissens skal begrundes, jf. også FVL § 24.

Sagsbehandlingsfrister, begrundelse og domstolsbehandling

- ▶ Lidt mere om huslejenævnets *præjudicielle* kompetence.
- ▶ Parterne skal gøres bekendt med klageadgangen efter §§ **43** og **44** og → lovbestemt klageadgang/ingen rekursmulighed.
- ▶ Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 42, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse, jf. BRL § 43, stk. 6.
 - ▶ Klageinstans (by-/boligrettens adresse)
 - ▶ Fristen for indgivelse af rettidig klage (4 uger)
 - ▶ Gælder fra parternes underretning om afgørelsen.
 - ▶ Oplysning om **LL § 107 a**.

Afrunding og spørgsmål