

NÆVN ELLER DOMSTOLE?

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

28. FEBRUAR 2023



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

FEBRUAR 2023

HANS HENRIK EDLUND
PROFESSOR



KOMPETENCEFORDELING

- Husleje- og beboerklagenævn er tvistenævn, der kan træffe afgørelse vedrørende spørgsmål, som nævnene i hhv. lejeloven og almenlejeloven udtrykkeligt er tillagt kompetence til at afgøre
- Nævnene har domstolslignende karakter, men er en selvstændig offentlig forvaltningsmyndighed, hvorfor nævnskompetencen især vedrører tvistepunkter, der ikke kræver brug af særlige retsplejefænomener såsom især syn og skøn samt parts- og vidneafhøring under særligt strafansvar
- Domstolene, og herunder boligretten, har kompetence til at tage stilling til alle typer af tvister

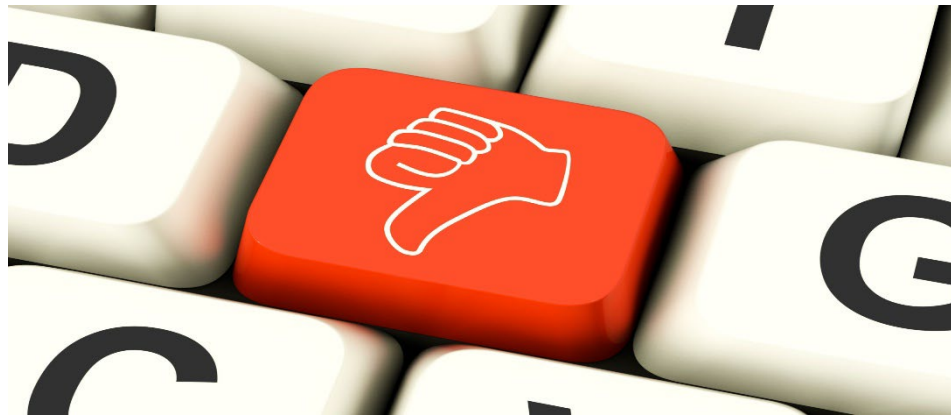


HVIS NÆVN IKKE HAR KOMPETENCE

- Lejelovens § 202
 - *”Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, i 1. instans indbringes for [bolig]retten, hvis spørgsmålet ikke efter denne lov kan indbringes for ...nævnet...”*
- Almenlejelovens § 107:
 - *”Tvister om boligforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for beboerklagenævnet, i 1. instans indbringes for [bolig]retten.”*
- Efter begge love (§ 202, stk. 2, hhv. § 107, stk. 1, 3. pkt.) kan parterne aftale at springe nævnsbehandlingen over og starte ved boligretten, såfremt de er enige herom
- Praksis:
 - TBB 2022.890 Ø (diverse krav mod boligorganisation)
 - TBB 2016.718 Ø (ophævelse pga. manglende rengøring)
 - TBB 2008.25 V (betaling af el til andet end opvarmning)

HVIS NÆVN HAR KOMPETENCE

- Har nævnet den fornødne kompetence, afvises som hovedregel sager, der er indbragt for boligretten i første instans
- Praksis:
 - TBB 2002.285/2 Ø (var indsigelse mod varmeregnskab tilstrækkeligt specificeret?)



NÆVNSKOMPETENCE MEN ANDRE REGLER

- I nogle tilfælde kan en tvist vedrøre forhold, som kan afgøres af nævnet, men tvisten kan også behandles efter regler, hvor nævnet ikke tillagt kompetence
- Praksis:
 - TBB 2023.79 Ø (adgangsnægtelse)
 - U 2021.3936 H (TBB 2021.1003) (mangler ved indflytningen)
 - TBB 2016.718 Ø (lejers forsømmelse af renholdelsespligt)



TVISTEN VEDRØRER FLERE SPØRGSMÅL

- En sag kan angå såvel tvistepunkter, hvor nævnet har kompetence, som tvistepunkter, som nævnet ikke er tillagt kompetence til at afgøre
- Praksis:
 - U 2022.4981 H (TBB 2022.968) (istandsættelsesudgifter og lejerestance, hvor lejer havde ophævet lejemålet. Dommen ændrer TBB 2021.749 Ø)
 - TBB 2012.357 V (istandsættelsesudgifter og lejerestance)
- Retstillingen er nu afklaret. Om sagen skal behandles af nævnet i første instans eller ej afhænger af, hvad der er det eller de væsentligste tvistepunkter i sagen

NÆVN HAR AFVIST PGA. BEVISFØRELSE

- I visse tilfælde, hvor nævnet formelt har kompetencen, afviser nævnet at tage stilling, da afgørelsen afhænger af en bevisførelse, som ikke kan ske for nævnet. Skal sådanne afvisende afgørelser indbringes for domstolene med iagttagelse af 4 ugers fristen?
- Praksis:
 - U 2023.218 Ø (TBB 2022.1012) (tidspunkt for påbegyndelse af forbedringsarbejder)
 - U 2020.3535 V (TBB 2020.742) (istandsættelsesarbejder ved fraflytning var udført)
 - TBB 2011.86 V (væsentlig del af istandsættelsesarbejder ved fraflytning var udført)
 - TBB 2010.241 V (uenighed om fraflytningstidspunkt)
 - TBB 2008.25 V (modstridende oplysninger om udlejers fremsættelse af istandsættelseskrav - admittering afvist)
- Praksis er nu ret entydig: Sager admitteres, selv om nævnsafgørelsen ikke indbringes rettidigt

SAGER AF INKASSOLIGNENDE KARAKTER

- Nævn har formel kompetence, men part har indledt retsforfølgning (inkasso) ved domstolene, da modpart ikke indtil da ikke har anfægtet kravets rigtighed
- Praksis:
 - U 2022.32 V (TBB 2022.46) (afvisning)
 - TBB 2011.86 V (admittering, da væsentligste del af istandsættelsesarbejder var udført. Tilsvarende i TBB 2002/281/2 Ø)
 - U 2010.369 V (TBB 2010.77) (hjemvisning mhp. udsættelse pga. forelæggelse for nævn)
 - U 2005.1918 V (TBB 2005.429) (admitteret, da ingen tvist. Tilsvarende i TBB 2006.283 V)
 - TBB 2002.184 V (afvisning, selv om lejer var udeblevet i retten!)
- Er det et problem, at nævnene er tvistenævn, hvorfor indbringelse måske vil blive afvist, såfremt en part ikke har opponeret på indbringelsestidspunktet?

SAG INDBRINGES EFTER FRISTUDLØB

- Nævn har kompetence og har behandlet sagen, men anke indgives efter udløbet af 4 ugers fristen for indbringelse af nævnsafgørelse
- Praksis - afvisning
 - TBB 2022.890 Ø (søns død)
 - U 2020.1092 V (TBB 2020.276) (direktørs død)
 - U 2007.1394 V (TBB 2007.385) (mistanke om nævnsmedlems inhabilitet)
- Praksis - admittering
 - U 2017.337 V (TBB 2017.56) – Genanlæggelse af retssag efter udeblivelse fra telefonretsmøde
 - U 2007.1960 V (TBB 2007.508) - uklarhed i ankemeddelelse tillagt betydning

Øvrig praksis er refereret i Boliglejeret, 4. udg. (2022) s. 686.

SAGSØGTES PÅSTANDE EFTER FRISTUDLØB

- Den ikke ankende part nedlægger under sagen og efter udløbet af 4 ugers fristen selvstændig påstand, som reelt indebærer anke af delspørgsmål afgjort af nævnet
- Praksis:
 - VLD af 14/10 2022 (BS-27085/2022-VLR)
 - U 2022.4812 V (TBB 2022.895)
 - U 1985.429/1 V
- Nedlæggelse af påstande efter udløbet af 4 ugers fristen anerkendes, hvis påstandene svarer til krav fremsat over for nævnet