

Vejledning om indbringelse af sager for Huslejenævnet

Huslejenævnet

Huslejenævnet er et uvildigt tvistighedsnævn, der træffer afgørelse i de fleste sædvanligt forekommende tvister mellem ejere og lejere i private udlejningsejendomme. Reglerne om huslejenævnet fremgår af Lejeloven og Boligreguleringsloven.

Huslejenævnets kompetenceområde er begrænset. Det betyder, at ikke alle tvister mellem en lejer og en udlejer kan afgøres af nævnet. I nogle tilfælde må tvisten afgøres af boligretten. Det gælder f. eks. sager om erstatning og misligholdelse af lejekontrakten.

Nævnets arbejdsform kan sammenlignes med domstolene. Da nævnet er uvildigt, kan det ikke give råd eller vejledning om løsning af parternes uenighed. Nævnets sekretariat må derfor ofte henvise til at søge råd og vejledning hos en lejerforening, grundejerforening eller advokat.

Huslejenævnet består af en formand og to medlemmer. Formanden er jurist. De to medlemmer skal være bekendt med huslejeforhold og udpeges af Kommunalbestyrelsen efter indstilling fra henholdsvis større grundejerforeninger og lejerforeninger i området.

Nævnets adresse er:
Tønder Kommune
Att.: Huslejenævnet
Wegners Plads 2
6270 Tønder

E-mail: kdn@toender.dk
Tlf. 74 92 92 92
Direkte tlf. 74 92 90 16

Huslejenævnets kompetence

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

Sager om rene erhvervslejemål er ikke omfattet af huslejenævnets kompetence. Disse sager hører under domstolene som 1. instans.

Hvilke sager kan Huslejenævnet behandle

Huslejenævnet har kun kompetence til at afgøre bestemte sags typer.

De hyppigst forekommende sager, som nævnet kan behandle, drejer sig om uenighed om:

- huslejens størrelse, men først efter at der er indgået et lejeforhold
- depositum og forudbetalt leje
- lejeforhøjelser
- varme- eller vandregnskaber
- udlejers pligt til vedligeholdelse og renholdelse
- lejers pligt til vedligeholdelse
- omfanget af lejers pligt til at betale for istandsættelse ved fraflytning
- afregning af depositum efter fraflytning.

Hvilke sager kan huslejenævnet ikke behandle

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

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

Sager, som nævnet ikke må afgøre, kan indbringes for boligretten i Sønderborg, Dommerkontoret. Kongevej 41, 6400 Sønderborg kan vejlede nærmere herom.

Hvordan indbringer man en sag for huslejenævnet

Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske **skriftligt**.

Der indsendes en skriftlig klage. I klagen skal der præciseres, hvad der ønskes, at Huslejenævnet skal behandle. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges, herunder kopi af lejekontrakten og relevant dokumentation.

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

I 2026 er gebyret 367,00 kr. Beløbet kan indbetales på Tønder Kommunes bankkonto, reg. nr. 4394 konto nr. 12336772.

Sagsbehandlingen starter først, når beløbet er modtaget.

Hvordan behandler nævnet sagen

Når huslejenævnet modtager den første henvendelse, sender nævnets sekretariat en kopi til modparten og beder denne om en udtalelse. Som regel er svarfristen 2 uger. Hvis svaret giver anledning til det, bliver der sendt kopi af det til den, der har indbragt sagen. Denne skiftevis høring af parterne kan fortsætte nogle gange, indtil sagen er tilstrækkeligt oplyst.

Huslejenævnet kan også indhente oplysninger fra andre, herunder offentlige myndigheder. Oplysninger, der indgår i nævnets afgørelse, bliver forelagt sagens parter til udtalelse. I de tilfælde, hvor en part ikke medvirker til sagens oplysning, kan nævnet afgøre sagen i overensstemmelse med den anden parts påstand. Det er derfor vigtigt at besvare henvendelserne fra nævnet.

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

Hvor lang tid tager det at få behandlet en sag

Der kan være stor forskel på, hvor hurtigt en sag kan afgøres. Det afhænger af sagens omfang og karakter. Det er ikke ualmindeligt, at der går nogle måneder, før der er truffet en afgørelse i en sag. Sagsbehandlingstiden kan i nogle tilfælde være op til ca. 1 år. Sager om lejers forpligtelse til at betale for istandsættelse efter fraflytning vil dog normalt kunne afgøres hurtigere.

Hvem kan indbringe en sag

Både udlejere og lejere kan indbringe sager for huslejenævnet. I sager, hvor udlejer varsler lejeforhøjelse, skal udlejer indbringe lejerens indsigelse mod lejeforhøjelsen for huslejenævnet, hvis kravet skal opretholdes.

Kommunalbestyrelsen kan med hjemmel i boligstøtte- og byfornyelseslovgivningen også indbringe spørgsmål om lejens størrelse. Udlejere og lejere bliver i dette tilfælde forpligtet til at efterleve huslejenævnets afgørelse, medmindre afgørelsen indbringes for boligretten.

Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnets afgørelse træffes på et møde. Hvis nævnet foretager besigtigelse, vil afgørelsen ofte blive truffet under eller efter besigtigelsen. Ellers træffes afgørelsen på et møde uden parternes tilstedeværelse.

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

Sagens parter bliver underrettet skriftligt om udfaldet af sagen.

For sager indbragt 1. juli 2015 og derefter skal udlejeren betale et gebyr på 7.027,00 kr. (pr. 1. januar 2025) til Huslejenævnet, hvis lejereren får fuldt medhold i nævnet.

Klagevejledning

Begge parter har mulighed for at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten. Indbringelsen for boligretten sker ved, at der på sædvanlig måde anlægges sag (udtages stævning) ved boligretten mod den anden part. Huslejenævnets afgørelse skal vedlægges og der skal betales retsafgift, medmindre man har opnået fri proces. Nærmere vejledning herom kan fås på dommerkontoret.

Fristen for indbringelse af afgørelsen for boligretten er 4 uger efter afgørelsen er meddelt.