



Besvarelse af 10-dages forespørgsel fra EL til MKB om huslejenævn og udlejning af kælderlejemål

7. februar 2017
Side 1 af 2

Enhedslisten har den 7. februar 2017 stillet følgende spørgsmål:

"Huslejenævnene besigtiger bl.a. lejemål. Formålet kan være at vurdere det lejedes værdi. I en sådan anledning kan Huslejenævnene støde på lejemål, der f.eks. ikke overholder gældende regler for udlejning af kælderlejemål. Hvad gør Huslejenævnene i en sådan situation:

- *Lader som ingenting og (eks) fastsætter det lejedes værdi ud fra det, de konstaterer?*
- *Melder forholdet til den rette myndighed, og tager ikke stilling til lejemålets værdi?*
- *Tager myndigheden på sig, og sætter det lejedes værdi i overensstemmelse med gældende retningslinjer for udlejning af kælderrum d.v.s. sætter det lejedes værdi (som beboelse, kontor og lign) til nul?"*

Svar

Huslejenævnet er en uafhængig afgørelsesmyndighed, som alene har kompetence til at træffe afgørelse i de sager, som fremgår af lejelovgivningen, jf. bl.a. lejelovens § 106.

Huslejenævnet skal træffe afgørelse i tvister om lejens størrelse efter de til enhver tid gældende regler om lejefastsættelse i beboelseslejemål, herunder kælderlejemål. Dette gælder, uanset hvilke regler der herudover måtte gælde for sådanne lejemål, hvor nævnet ikke er tillagt kompetence til at træffe afgørelse, f.eks. tvister vedr. lejemål, som er udlejet helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter mv., hvorom lejelovens § 15, stk. 1, fastslår følgende:

"Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejeren

KULTUR OG BORGERSERVICE

BORGERSERVICE

Nævnssekretariatet

Borgerservice, Backoffice
Dokk1, Hack Kampmanns Plads 2
8000 Aarhus C

Sagsbehandler:
Michael Bech Jørgensen

J.nr.: 17/007230

Direkte telefon:
89 40 22 79

Direkte e-mail:
mibj@aarhus.dk

kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejerens har handlet svigagtigt.”



Lejelovens § 15, stk. 1, gælder dog alene med den undtagelse, der følger af stk. 2, og som har følgende ordlyd:

”Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejerens vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis hans ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden.”

7. februar 2017
Side 2 af 2

Ovennævnte bestemmelse om såkaldte retlige mangler er imidlertid ikke omfattet af huslejenævnets kompetence, jf. lejelovens § 106, modsætningsvis, men derimod boligrettens, jf. lejelovens § 107, stk. 1.

Nævnet har dermed ikke kompetence til at træffe afgørelse om, hvorvidt et lejemål er lovligt og kan af denne grund heller ikke have pligt til at indberette tvivl herom til nogen anden myndighed. Andre myndighedsopgaver, herunder at påse overholdelse af byggelovgivningens krav til beboelseslokaler og lovligheden af udlejning på værelsesbasis må således påses af den relevante myndighed. Såfremt parterne derimod er uenige om lovligheden af et lejemål i forbindelse med en huslejenævns sag, henviser nævnet til rette myndighed, ligesom nævnet henviser til boligretten vedr. lejeretlige tvister, som ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Der er heller ikke ifølge lejelovgivningen hjemmel til at nedsætte huslejen til 0 kr. eller helt afvise sådanne sager, men evt. indskrænkninger i en lejers brugsret mv. kan efter omstændighederne have indflydelse på det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 2, såfremt lejemålet i øvrigt er omfattet af reglerne herom.

Michael Bech Jørgensen
Leder af Nævnssekretariatet