



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 3. juni 2021

Sag BS-22708/2020-HJR

A
(advokat Bjarne Overmark)

mod

B
(advokat Claus Lyng, beskikket)

I tidligere instanser er truffet beslutning af Boligretten i Randers den 21. januar 2020 (BS-59786/2019-RAN) og kendelse af Vestre Landsrets 1. afdeling den 19. februar 2020 (BS-3966/2020-VLR).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen og Lars Apostoli.

Påstande

Kærende, A, har nedlagt påstand om, at Vestre Landsrets kendelse af 19. februar 2020 ophæves for så vidt angår bestemmelsen om afvisning af spørgsmålet om tilbagebetaling af hele eller en del af lejen for perioden 1. juni 2017 til 7. november 2018, og at denne del af sagen hjemvises til realitetsbehandling ved Boligretten i Randers.

Indkærede, B, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

Sagen har sit udspring i et lejeforhold mellem lejer A og udlejer B.

Den 1. juni 2017 flyttede A ind i et parcelhus i Ebeltoft, som hun havde lejet af B. Den månedlige husleje var ifølge lejekontrakten 7.000 kr. Kort efter indflytningen konstaterede A, at der var meget fugtigt i huset, og hun fik mistanke om, at der kunne være forekomst af skimmelsvamp. Den 4. september 2017 mødtes A og B i huset. Der var herefter en korrespondance mellem parterne vedrørende As formodning om, at huset var angrebet af skimmelsvamp, uden at dette afstedkom konkrete tiltag.

Den 3. august 2018 blev der konstateret rotter i huset, og A flyttede midlertidigt ud af huset. Den 19. august 2018 var rotterne blevet fjernet af kommunen, og hun flyttede tilbage i huset.

Den 26. august 2018 konstaterede A skimmelsvampevækst i soveværelset. Hun flyttede derfor ud af huset igen, og skimmelsvampbekæmpelse samt udbedningsarbejder blev iværksat. Da disse var afsluttet den 7. november 2018, flyttede hun tilbage i huset.

A indbragte herefter en sag for Det fælleskommunale Huslejenævn for Djursland, hvor hun nedlagde påstand om, at huslejen med virkning fra den 1. juni 2017 skulle nedsættes til 4.000 kr. om måneden, at B skulle tilpligtes at udbedre en række forhold, der efter hendes opfattelse udgjorde mangler, og at B skulle tilpligtes til hende at betale en erstatning på 59.727,56 kr.

Under forberedelsen af sagen gjorde huslejenævnets sekretariat A opmærksom på, at huslejenævnet ikke anså sig for kompetent til at behandle erstatningskravet.

Huslejenævnet traf den 6. november 2019 afgørelse om at afvise både kravet om nedsættelse af huslejen og om udbedring af mangler.

Af huslejenævnets begrundelse fremgår:

”Nævnet finder, at lejer har accepteret at lejemålet er lejet som beset.

Påbud om udbedring af de påberåbte mangler vil være et påbud om forbedring af lejemålet, hvilket nævnet ikke har hjemmel til.

For så vidt angår lejers påstand om lejenedsættelse fra indflytningstidspunktet, har huslejenævnet lagt vægt på bestemmelserne i boligreguleringslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., jf. § 17, stk. 2, hvorefter krav om nedsættelse af lejen skal være fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen (eller den forhøjede leje) første gang skulle betales. Da lejeforholdet påbegyndtes den 1. juni 2017, og lejen ikke efterfølgende er reguleret, og da lejer først indbragte sagen for huslejenævnet den 29.

november 2018, er fristen på ét år fra indflytningstidspunktet overskredet. Lejer var således på indbringelsestidspunktet afskåret fra at klage over lejens størrelse fra indflytningstidspunktet, og nævnet afviser derfor lejers påstand herom.

Med hensyn lejers påstand om lejenedsættelse for fremtiden har huslejenævnet lagt vægt på bestemmelsen i boligreguleringslovens § 17, stk. 1, 2. pkt., hvorefter lejer, hvis udlejer har opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden.

Huslejen skal for småhuse fastsættes i overensstemmelse med bestemmelserne i boligreguleringsloven § 29 c. Lejeniveauet kan for disse ejendomme alene fastsættes så lejen ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter lovens § 7.

Ud fra det fælleskommunale Huslejenævn for Djurslands kendskab til lejeniveauet i området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, finder huslejenævnet ikke grundlag for at nedsætte lejen med den begrundelse at huslejen væsentligt overstiger det lejedes værdi. Huslejenævnet afviser derfor lejers påstand herom."

Afgørelsen blev den 2. december 2019 fremsendt til parterne pr. mail.

Den 31. december 2019 indgav A stævning ved Boligretten i Randers med følgende påstand:

"- For så vidt angår lejens størrelse

Principalt

Huslejenævnets kendelse af 6. november 2019 hjemvises til fornyet behandling, for så vidt angår spørgsmålet om lejens størrelse.

Subsidiært

Sagsøgte skal anerkende, at den årlige leje pr. 1. december 2018 ikke kan overstige 44.000 kr.

Sagsøgte skal til sagsøgte betale for meget erlagt leje i perioden fra 1. december 2018 til og med datoen for dommens afsigelse samt depositum tillagt sædvanlig procesrente fra de enkelte ydelsers erlæggelse, indtil betaling sker.

Mere subsidiært

Sagsøger skal anerkende, at den årlige leje pr. 1. december 2018 fastsættes til et beløb højere end 44.000 kr., men mindre end 84.000 kr.

Sagsøgte skal til sagsøgte betale for meget erlagt leje i perioden fra 1. december 2018 til og med datoen for dommens afsigelse samt depositum tillagt sædvanlig procesrente fra de enkelte ydelsers erlæggelse, indtil betaling sker.

- For så vidt angår den indvendige vedligeholdelsespligt

Sagsøgte skal anerkende,

- 1) at den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler sagsøgte, og
- 2) at den indvendige vedligeholdelsespligt har påhvilet sagsøgte siden lejeforholdets begyndelse.

- For så vidt angår den indvendige vedligeholdelseskonto

Sagsøgte skal anerkende, at det må lægges til grund, at der på den indvendige vedligeholdelseskonto henstår et beløb, der svarer til 5 års hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse, subsidiært et mindre beløb.

- For så vidt angår udbedring af oprindelige mangler

Huslejenævnets kendelse af 6. november 2019, hjemvises til fornyet behandling, for så vidt angår spørgsmålet om udbedring af oprindelige mangler.

- For så vidt angår lejen i perioden fra 1. juni 2017 til 7. november 2018

Sagsøgte skal til sagsøger betale 113.633,33 kr., subsidiært et mindre beløb, tillagt sædvanlig procesrente fra de enkelte ydelsers erlæggelse, indtil betaling sker."

Til støtte for delpåstanden om betaling af 113.633,33 kr., subsidiært et mindre beløb, henviser A til "den obligationsretlige berigelsesgrundsætning", subsidiært lejelovens § 11, stk. 2, om forholdsmæssigt afslag i huslejen på grund af mangler ved det lejede.

Boligretten i Randers afviste ved beslutning af 21. januar 2020 sagen i sin helhed. Af boligrettens begrundelse fremgår:

"Da sagen ikke er indbragt rettidigt jf. Boligreguleringslovens § 43, stk. 2, besluttede retten at afvise sagen.

Retten finder efter en samlet vurdering ikke at der i denne sag foreligger særlige omstændigheder, som kan medføre, at der gives tilladelse til indbringelse af sagen for boligretten efter udløb af fristen. Retten har ved denne vurdering lagt vægt på, at indbringelsesfristen er angivet tydeligt i Huslejenævnets afgørelse, og at der ikke – som eksempelvis i afgørelsen U.2017.337V – er tale om en situation, hvor der oprindeligt er foretaget et rettidigt sagsanlæg med fristafbrydende virkning."

A kærede boligrettens afvisningsbeslutning til Vestre Landsret, der ved kendelse af 19. februar 2020 stadfæstede boligrettens afgørelse. Af landsrettens begrundelse fremgår:

"Indledningsvis bemærkes, at boligrettens afgørelse burde være truffet ved dom, jf. retsplejelovens § 391, stk. 3.

Landsretten lægger til grund, at huslejenævnets afgørelse af 6. november 2019 blev meddelt parterne ved mail af 2. december 2019. Parterne er enige om, at sagen er indbragt for boligretten efter udløbet af fristen på 4 uger i boligreguleringslovens § 43, stk. 2. Det, der er anført af A om baggrunden for fristoverskridelsen, giver ikke grundlag for undtagelsesvis at tillade, at huslejenævnets afgørelse trods fristoverskridelsen indbringes for boligretten. Det, der er anført af A om grundlaget for huslejenævnets afgørelse, kan ikke føre til et andet resultat.

Huslejenævnet har ikke taget stilling til påstanden om indvendig vedligeholdelse mv. Denne tvist skal derfor først behandles af huslejenævnet, inden den kan indbringes for boligretten, jf. lejelovens 107, stk. 1, jf. § 106. B har også påstået denne del af sagen afvist, og der foreligger dermed ikke en aftale om, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet har behandlet sagen, jf. lejelovens § 107, stk. 1, 3. pkt.

Det fremgår af stævningen, at kravet om tilbagebetaling af leje for perioden fra den 1. juni 2017 til den 7. november 2018 i første række støttes på, at det lejede i perioden fra lejeforholdets begyndelse den 1. juni 2017 og indtil den 7. november 2018 var uegnet til beboelse, og at udlejeren ved aftalens indgåelse vidste eller burde vide dette. Kravet er i stævningen opgjort til 113.633,33 kr. Det fremgår af huslejenævnets afgørelse, at nævnet ikke har behandlet et erstatningskrav på 59.727,56 kr., da nævnet ikke har kompetence hertil efter lejelovens § 106. Der er så vidt ses ikke under kærremålet fremlagt nærmere oplysninger om dette erstatningskrav, men det anføres i kærereplikken, at der "ikke er identitet mellem den for huslejenævnet nedlagte påstand og den for boligretten nedlagte påstand".

Efter det, der er anført i stævningen, må kravet om tilbagebetaling af leje for perioden fra den 1. juni 2017 til den 7. november 2018 herefter anses for at angå en tvist om, hvorvidt det lejede var mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse. På det foreliggende grundlag må tvisten således anses for at være omfattet af huslejenævnets kompetence, jf. lejelovens § 106, stk. 1, nr. 11. Det fremgår således af forarbejderne til bestemmelsen, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til spørgsmålet om udlejers opfyldelse af pligten til at stille det lejede til rådighed i den stand, der kræves efter retsforholdet, jf. lovforslag nr. 97 af 17. december 2014 (bemærkningerne til § 1, nr. 61 og 62). På det foreliggende grundlag kan tvisten herefter ikke indbringes for boligretten, jf. lejelovens § 107, stk. 1.

Med denne begrundelse tiltræder landsretten, at sagen er afvist fra boligretten."

Retsgrundlag

Lejelovens § 106, stk. 1, nr. 11, og stk. 2, samt § 107, stk. 1, har følgende ordlyd:

"§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

...

11) Tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.

...

Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre mangelen, jf. stk. 1, nr. 11.

...

§ 107. Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet og i Københavns Kommune ankenævnet har behandlet sagen.”

Bestemmelserne i lejelovens § 106, stk. 1, nr. 11, og stk. 2, fik deres nuværende ordlyd ved § 1, nr. 61 og 62, i lov nr. 310 af 30. marts 2015. I de specielle bemærkninger til lovforslaget hedder det bl.a. (Folketingstidende 2014-15, 1. samling, tillæg A, L 97 som fremsat, s. 53):

”Til nr. 61 og 62

Det foreslås i nr. 61, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til spørgsmålet om udlejerens opfyldelse af pligten til at stille det lejede til rådighed i den stand, der kræves efter retsforholdet.

Der gælder ingen frist for indbringelse af sager om mangler ved lejeforholdets begyndelse, men lejerens krav om afhjælpning af mangler gældende overfor udlejeren inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse.

Det foreslås i nr. 62, at huslejenævnet kan træffe beslutning om, at udlejeren skal udbedre en mangel ved at give udlejeren pålæg om at udføre den fornødne vedligeholdelse.

Den foreslåede ændring får virkning for sager, der indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.”

Boligreguleringslovens § 17, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

”§ 17. Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens krav kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejerens krav vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. Lejerens krav kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.”

Parternes synspunkter

A har anført navnlig, at hun til støtte for kravet om tilbagebetaling af hele eller dele af huslejen for perioden fra den 1. juni 2017 til den 7. november 2018 påberåber sig en almindelig obligationsretlig berigelsesgrundsætning, subsidiært lejelovens § 11, stk. 2, om forholdsmæssigt afslag i huslejen. Kravet angår derfor ikke et spørgsmål, der efter lejelovens § 106, stk. 1, kunne være blevet indbragt for huslejenævnet.

Af lejelovens § 106, stk. 2, sammenholdt med stk. 1, nr. 11, følger derudover, at huslejenævnet i tvister om oprindelige mangler ved det lejede ikke har kompetence til at behandle andre krav end krav om udbedring af mangler.

Vestre Landsrets afgørelse udgør endvidere en fravigelse af tidligere praksis, jf. herved landsrettens dom af 21. juni 2017 (T:BB 2017.825), hvor først bolig- og herefter landsretten behandlede hhv. et erstatningskrav efter lejeloven § 13 og et krav om tilbagebetaling af hele lejen med hjemmel i en almindelig obligationsretlig grundsætning, subsidiært et forholdsmæssigt afslag efter lejelovens § 11, stk. 2, der blev rejst på baggrund af en oprindelig mangel, uden at disse spørgsmål forinden var blevet indbragt for huslejenævnet.

B er ikke fremkommet med yderligere bemærkninger for Højesteret.

Højesterets begrundelse og resultat

Kæremålet for Højesteret angår, om den del af As påstand for boligretten, hvor efter B skal tilpligtes til hende at betale 113.633,33 kr., subsidiært et mindre beløb, med rette er blevet afvist.

Påstanden vedrører et krav om tilbagebetaling af husleje for perioden fra 1. juni 2017 til 7. november 2018. Højesteret tiltræder, at der er tale om en tvist, som efter oplysningerne i sagen angår, om det lejede var mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.

For huslejenævnet rejste A krav om lejenedsættelse, hvilket huslejenævnet afviste som for sent fremsat, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 1, 1. pkt., jf. § 17, stk. 2. For boligretten var kravet rejst som et krav om tilbagebetaling af husleje, men boligretten afviste at behandle tvisten, som retten fandt var omfattet af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 11, og dermed af huslejenævnets kompetence. Boligretten kunne derfor ikke behandle kravet, jf. lejelovens § 107.

Det er for Højesteret ubestridt, at de øvrige fire delpåstande i boligretsstævningen med rette er blevet afvist.

På denne baggrund og da A i huslejenævnet havde rejst et krav, der angår samme tvist – om det lejede var mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse – og som i det væsentlige svarer til det krav, betalingspåstanden angår, tiltræder Højesteret, at betalingspåstanden er afvist sammen med de øvrige delpåstande.

Det forhold, at kravet primært støttes på en almindelig obligationsretlig grund-sætning, kan under de nævnte omstændigheder ikke føre til et andet resultat.

Med denne begrundelse stadfæster Højesteret landsrettens kendelse i det omfang, den er påkæret.

Sagsomkostningerne for Højesteret fastsættes til 3.000 kr. med tillæg af moms til dækning af advokatbistand og skal betales til statskassen, da B er meddelt fri proces for Højesteret.

THI BESTEMMES:

Landsrettens kendelse stadfæstes i det omfang, den er påkæret.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A til statskassen betale 3.000 kr. med tillæg af moms. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.