



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt mandag den 19. september 2022

Sag BS-6570/2022-HJR
(1. afdeling)

L
(advokat Jacob Christensen)

mod

P/S Høeghsminde Parkbebyggelse
(advokat Anne Louise Husen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Lyngby den 18. september 2019 (BS-48391/2018-LYN) og af Østre Landsrets 2. afdeling den 4. maj 2021 (BS-45636/2019-OLR).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs, Anne Louise Bormann og Jørgen Steen Sørensen.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, L, har påstået sagen hjemvist til behandling i boligretten.

Indstævnte, P/S Høeghsminde Parkbebyggelse, har påstået stadfæstelse.

Retsgrundlag

Den dagældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, og § 107, stk. 1, 1. og 2. pkt., havde denne 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:

...

4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

...

§ 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.”

Bestemmelsen i § 106, stk. 1, nr. 4, blev indsat i lejeloven ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 om ændring af bl.a. lov om leje (Gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantenner og Grundejernes Investeringsfond). Efter denne lov havde bestemmelsen 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:

...

4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Nævnet afgør endvidere tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.”

I lovens forarbejder anføres bl.a. (Folketingstidende 1999-00, tillæg A, lovforslag L 226, s. 6270):

”Ligeledes afgør huslejenævnet tvister om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Dette indebærer bl.a. en vurdering af lejerens pligter efter reglerne om vedligeholdelse i sammenhæng med reglerne om istandsættelse ved fraflytning efter § 98. I denne forbindelse afgør huslejenævnet samtidig uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning. Den typiske tvist vil i denne forbindelse vedrøre udlejerens opgørelse over istandsættelsesudgifter, som debiteres det af lejereren indbetalte depositum. Huslejenævnet kan således tage stilling til, om det

beløb, som udlejerens har opgjort vedrørende istandsættelsesudgifter, er rimeligt og nødvendigt.”

Ved lov nr. 310 af 30. marts 2015 om ændring af bl.a. lov om leje (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) fik § 106, stk. 1, nr. 4, den ordlyd, der fremgår ovenfor. I lovens forarbejder anføres bl.a. (Folketingstidende 2014-15, 1. samling, tillæg A, lovforslag L 97, s. 52 f.):

”Det foreslås, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at huslejenævnet som led i sin kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne.

Efter de gældende regler er huslejenævnets kompetence til at behandle uenighed om lejerens istandsættelsespligt efter fraflytning og uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning fordelt på to forskellige bestemmelser. Denne opdeling, sammenholdt med huslejenævnets begrænsede kompetence på området før 1994, har medført den praksis ved nogle huslejenævn, at nævnene kun tager stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne i forbindelse med en sag om tilbagebetaling af depositum. Huslejenævnene tager derimod ikke tilsvarende stilling, når der udelukkende indbringes uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

Huslejenævnets kompetence til at behandle uenighed om lejerens pligt til istandsættelse blev indført i 1979 for regulerede ejendomme. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at bestemmelsen indebærer, at nævnet skal afgøre, hvilke arbejder lejerens skal betale. Er arbejdet imidlertid udført, og tvisten dermed alene vedrører et pengekrav, må afgørelsen træffes af boligretten, jf. Folketingstidende 1978-79. tillæg A, spalte 2603.

Huslejenævnets kompetence til at behandle sager om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning af regulerede ejendomme blev indført ved lov nr. 419 af 1. juli 1994.

Ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 blev der indført huslejenævn i alle kommuner med samtidig samling af huslejenævnets kompetence under lejelovens § 106. Af lovforslagets bemærkninger fremgår bl.a. at huslejenævnet ligeledes afgør tvister om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Dette indebærer bl.a. en vurdering af lejerens pligter efter reglerne om vedligeholdelse i sammenhæng med reglerne om istandsættelse ved fraflytning efter § 98. I denne forbindelse afgør huslejenæv-

net samtidig uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning. Den typiske tvist vil i denne forbindelse vedrøre udlejerens opgørelse over istandsættelsesudgifter, som debiteres det af lejerens indbetalte depositum. Huslejenævnet kan således tage stilling til, om det beløb, som udlejerens har opgjort vedrørende istandsættelsesudgifter, er rimeligt og nødvendigt, jf. Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, s. 6270.

Det var ikke hensigten med de omtalte lovændringer fra 1994 og 2000, at huslejenævnets kompetence til at behandle størrelsen af istandsættelsesbeløb skulle være mere begrænset, når det gælder rene fraflytningsager om lejerens pligt til istandsættelse, end når det gælder sager om tilbagebetaling af depositum.

Der er eksempler på sager, hvor parterne ikke er uenige om istandsættelseskravene, men kun om udgifterne i henhold til tilbud eller regning, ligesom der findes eksempler på lejeforhold, hvor lejerens ikke har betalt depositum. Også af disse grunde foreslås det, at der i de rene fraflytningsager skal være mulighed for at få istandsættelsesudgifternes størrelse behandlet ved huslejenævnene.

Den foreslåede ændring indebærer derfor en præcisering af, at huslejenævnet har kompetence til at bedømme størrelsen af istandsættelsesudgifterne, både når den indbragte tvist udelukkende omhandler lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning. Det gælder også i de tilfælde, hvor arbejderne er udført og nævnet derfor ikke ved en besigtigelse kan konstatere lejemålets stand før istandsættelsen, og når tvisten omhandler tilbagebetaling af depositum eller en kombination af de pågældende tvister.

Det er naturligvis stadigvæk huslejenævnet, der afgør, om nævnet kan behandle sagen, herunder istandsættelsesudgifternes størrelse, eller om nævnet må afstå fra at behandle sagen og henvise til domstolene grundet bevisførelsen. Dette kan være tilfældet, hvor arbejderne er udført, og regning herfor foreligger, men hvor parterne er uenige om lejlighedens faktiske tilstand før istandsættelsen. Her vil sagen typisk skulle indbringes for boligretten, hvis afgørelsen vil kræve en videregående bevisførelse, som ikke kan ske for huslejenævnet.

Huslejenævnets afgørelse afskærer ikke parterne fra syn og skøn i en efterfølgende boligretssag.

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

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje er den dagældende lejelov ophævet og erstattet af en ny hovedlov.

Anbringender

L har supplerende anført bl.a., at sagens hovedspørgsmål er, om han var berettiget til at ophæve lejemålet som følge af mangler ved ejendommens varmeanlæg. Spørgsmål om ophævelse falder uden for huslejenævnets kompetence efter den dagældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, og sagen skulle derfor have været behandlet af boligretten.

Høeghsminde Parkbebyggelse har supplerende anført bl.a., at det afgørende for, om boligrettens dom er korrekt, er, om huslejenævnet efter den dagældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, havde kompetence i parternes tvist. Sagens hovedspørgsmål er, om L har ret til tilbagebetaling af depositum. Huslejenævnet havde derfor kompetence efter bestemmelsen, og boligretten har som følge heraf med rette afvist sagen.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om boligretten med rette har afvist Ls påstand om tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje, for landsretten opgjort til 68.537,99 kr.

Efter den dagældende lejelovs § 107, stk. 1, 1. pkt., kunne tvister om lejeforhold, der var omfattet af loven, indbringes for boligretten, medmindre spørgsmålet kunne indbringes for huslejenævnet (i Københavns Kommune for ankenævnet). Det afgørende for, om boligretten kunne afvise sagen, er derfor, om tvisten mellem L og P/S Høeghsminde Parkbebyggelse efter loven kunne være indbragt for huslejenævnet.

Høeghsminde Parkbebyggelse har gjort gældende, at parternes tvist kunne være indbragt for huslejenævnet i medfør af § 106, stk. 1, nr. 4, i den nævnte lov. Efter denne bestemmelse traf nævnet afgørelse i tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, herunder opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Højesteret finder, at den del af tvisten, der angår Ls pligt til istandsættelse af lejemålet efter fraflytning (29.162,50 kr.), efter bestemmelsen isoleret set kunne være indbragt for huslejenævnet. Det kan hverken efter bestemmelsens ordlyd eller forarbejder føre til andet resultat, at Ls fraflytning skyldtes hans ophævelse af parternes lejekontrakt.

Den del af tvisten, der angår Ls lejerestance (37.719,62 kr.), er ikke omfattet af ordlyden af § 106, stk. 1, nr. 4, idet den ikke drejer sig om istandsættelse, men om, hvorvidt Ls ophævelse af lejekontrakten var berettiget, således at han ikke skulle betale leje i opsigelsesperioden. Der er ikke grundlag for at forstå udtrykket "en kombination af de pågældende tvister" i bestemmelsens forarbejder således, at det også sigter til tvister, der ikke i sig selv er omfattet af bestemmelsen. Højesteret finder derfor, at denne del af tvisten isoleret set ikke efter bestemmelsen kunne være indbragt for huslejenævnet.

En væsentlig del af parternes tvist (spørgsmålet om lejerestance) kunne efter det anførte ikke være indbragt for huslejenævnet og kunne som følge heraf være indbragt direkte for boligretten. L har som lejer ønsket at indbringe den samlede tvist for boligretten. Under disse omstændigheder finder Højesteret, at L har krav på, at boligretten tager hans påstand om betaling under pådømmelse.

Højesteret tager herefter Ls påstand om hjemvisning til boligretten af tvisterne vedrørende istandsættelse og lejerestance til følge.

Sagsomkostninger for landsret og Højesteret er fastsat til dækning af advokatudgift med 45.000 kr. Omkostninger for boligretten fastsættes i forbindelse med sagens endelige afgørelse i denne instans.

Retsafgiften for landsret og Højesteret tilbagebetales.

THI BESTEMMES:

Sagen hjemvises til behandling i boligretten.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal P/S Høeghsminde Parkbebyggelse betale 45.000 kr. til L. Sagsomkostninger for boligretten fastsættes i forbindelse med sagens endelige afgørelse i denne instans.

Retsafgiften for landsret og Højesteret tilbagebetales.

Sagsomkostningsbeløbet skal betales inden 14 dage efter denne kendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.