

Lejerforening Fyn informerer om:

Huslejenævnet

Privat udlejning



Hvad er huslejenævnet?

Et huslejenævn træffer afgørelser i tvister mellem lejere og udlejere i private udlejningsejendomme.

En lejerforening rådgiver lejere og varetager en lejers sag ved huslejenævnet.

For lejere i almene boliger findes et tilsvarende nævn nemlig beboerklagenævnet.

Der er et huslejenævn i enhver kommune, dog kan flere kommuner have et fælles huslejenævn.

Lejer
Forening
Fyn



Skibhusvej 34, st.th., 5000 Odense C



Kompetence

Huslejenævnet er en instans som kan afgøre tvister om f. eks.:

- Lejens størrelse & lejeforhøjelser
- Udlejers pligt til vedligeholdelse (indvendig og udvendig)
- Lejers pligt til vedligeholdelse (indvendig og udvendig)
- Indsigelser på vand- og varmeregnskaber
- Lejers ret til at installere hjælpemidler
- Udlejers ret til at råde over arealer i tagetagen
- Istandsættelse ved fraflytning & udbetaling af depositum
- Lejers husdyr
- Lejers overholdelse af god skik og orden.

Sidstnævnte to punkter kan kun indbringes af udlejeren og ikke af lejeren.

I nogle tilfælde skal der være fulgt en bestemt procedure, før huslejenævnet kan træffe en afgørelse.

Huslejenævnet er første instans for de nævnte tvister. Det betyder at sagen skal være afgjort af huslejenævnet før boligretten kan behandle sagen.



Huslejenævnets sammensætning

Huslejenævnet består af tre personer; en formand og to medlemmer. Formanden skal være jurist. De to medlemmer skal være bekendt med husleje forhold og udpeges af byrådet efter indstilling fra henholdsvis større grund-ejerforeninger og lejerforeninger i kommunen.

Indbringelse af en sag for huslejenævnet

Når en sag indbringes for huslejenævnet, skal det ske skriftligt og med en præcisering af hvad man ønsker nævnet skal tage stilling til.

Der er et gebyr på 121 kr. (sats i 2007) for hver sag, der indbringes.

Sagsbehandlingen i huslejenævnet

Når en sag er indbragt for huslejenævnet, har nævnet pligt til at indhente nødvendige oplysninger hos parterne. Begge parter får herefter mulighed for at kommentere modpartens oplysninger.



Hvis lejerforeningen har skrevet til huslejenævnet på dine vegne, anser nævnet os som din partsrepræsentant. Lejerforeningen varetager dine interesser og besvarer breve fra huslejenævnet. Har du kommentarer til breve fra huslejenævnet, skal du kontakte lejerforeningen.

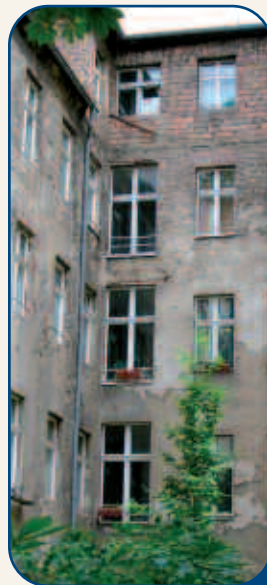
Efter at huslejenævnets sekretariat har indhentet oplysninger fra både lejer og udlejer, træffer huslejenævnets tre repræsentanter en afgørelse.

I tilfælde hvor en af sagens parter ikke medvirker til sagens oplysning, kan nævnet træffe afgørelse i overensstemmelse med den anden parts påstand. Derfor er det vigtigt at besvare nævnets breve rettidigt.

Huslejenævnet er uafhængigt af kommunen, som huser sekretariatet.

Hvert spørgsmål er en sag for sig

Er en lejeforhøjelse indbragt for huslejenævnet, og lejemålet har vedligeholdelsesmangler, vurderes de to sager hver for sig.



Huslejenævnets besigtigelse

I sager om istandsættelse ved fraflytning, lejens størrelse og vedligeholdelse vil lejemålet som hovedregel blive besigtiget. Du vil modtage en indkaldelse til at deltage i besigtigelsen. Det er vigtigt at du deltager, dels for at give adgang til lejemålet (hvis du stadig bor i lejemålet), dels for at vise din interesse.

Indkaldelse til besigtigelse skal ske med mindst 8 dages varsel.

Udlejers henvendelse

Hvis udlejer kontakter dig, når han modtager et brev fra huslejenævnet, kan du henvise til lejerforeningen. Hvis udlejer foreslår et forlig, opfordrer vi til at du drøfter forliget med os, inden du skriver under på noget.

Udlejers adgang

Hvis en sag drejer sig om lejens størrelse, skriver udlejer måske til dig for at besigtige dit lejemål.

Udlejer vil typisk se lejemålet for at kunne beskrive og prisfastsætte evt. forbedringer over for huslejenævnet.



Vi anbefaler at du giver udlejer adgang til dit lejemål, men tidspunktet skal også passe dig.

Kontakt lejerforeningen inden besigtigelsen for en snak om, hvad du skal være opmærksom på.

Hvordan træffes en afgørelse?

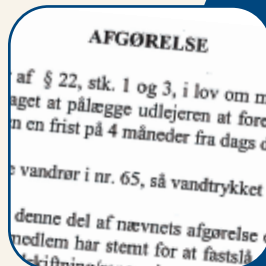
Huslejenævnet træffer afgørelse ved simpelt flertal ud fra den korrespondance der er sendt til nævnet, og det de har set på en evt. besigtigelse af lejemålet.

Hvornår kommer afgørelsen?

Der er stor forskel på, hvor hurtigt en sag afgøres. Det er ikke ualmindeligt, at det tager ca. 3 - 12 måneder, før der kommer en skriftlig afgørelse.

Når afgørelsen kommer

Når du modtager huslejenævnets afgørelse, anbefaler vi at du henvender dig på lejerforeningens kontor for at drøfte den. Den part som ikke kan anerkende afgørelsen, kan anke den til Boligretten inden for fire uger fra modtagelsen af afgørelsen.



Når de fire uger er forløbet, kan afgørelsen som hovedregel ikke ændres.

Efter huslejenævnets afgørelse

Hvis udlejer ikke retter sig efter huslejenævnet afgørelse, må sagen indbringes for en anden instans som for eksempel Grundejernes Investeringsfond, Boligretten eller tages til retslig inkasso, afhængig af sagstype.

Der er med lejelovens § 113 a givet mulighed for at fratage en udlejer retten til at udleje lejemål, hvis denne tre gange eller mere ikke efterkommer huslejenævnets afgørelser.

Lejer
Forening
Fyn



Skibhusvej 34, st. th., 5000 Odense C

lf@lejerfyn.dk · www.lejernyt.dk · www.lejerfyn.dk



7