



Astrid Aller
Medlem af Borgerrepræsentationen

Spørgsmål til skriftlig besvarelse stillet af Astrid Aller (F) den 23. juni 2025 om lejers mulighed for at modtage information fra Huslejenævn

Spørgsmål

1. Hvad er forvaltningens handlemuligheder, jf. lejelovens § 107a i de tilfælde, hvor der i Huslejenævnene træffes afgørelse i sager om lejeforhold?
2. Er der andre muligheder for i højere grad at sikre københavnske lejere målrettet information om deres rettigheder?
3. Er der nogle tilfælde, hvor lovgivning ikke kan overholdes?
4. Vejleder man altid både lejer og personer boende i samme opgang, forening m.m. i sager, hvor der træffes afgørelse i Huslejenævnene i sager om lejeforhold?

Svar

1. Hvad er forvaltningens handlemuligheder jf. lejelovens §107a i de tilfælde, hvor der i Huslejenævnene træffes afgørelse i sager om lejeforhold?

For god ordens skyld skal det bemærkes, at den tidligere lejelovs § 107 a pr. 1. juli 2022 blev omdannet til den nugældende lejelovs § 194 som led i en sammenlægning af lejelovgivningen. Bestemmelsen har til formål at styrke gennemsigtigheden for lejerne og sikre, at vigtige afgørelser, hvor udlejer ikke får medhold, bliver delt med øvrige lejere i samme ejendom.

Det er således udlejers ansvar at efterkomme denne pligt. Allerede fra lovens ikrafttræden har huslejenævnene i Københavns Kommune gjort en indsats for at orientere om forpligtelsen i deres afgørelser. Det er sekretariatets opfattelse, at udlejerne i overvejende grad efterlever denne forpligtelse. Der ses blandt andet en stigning i antallet af sager, hvor flere lejere fra samme ejendom indbringer lignende problemstillinger – hvilket vidner om, at information om nævnets afgørelser rent faktisk når ud.

Det er også sekretariatets vurdering, at denne bestemmelse i visse tilfælde medvirker til, at flere sager efterfølgende behandles i

25. juni 2025

Edoc sagsnummer
2025-0206857

F2 sagsnummer
2025 - 14158

Sagsbehandler
Peter Andreas Heiberg

Center for Borgerservice og
Myndighed

Nyropsgade 7
1602 København V

E-mail
hz2d@kk.dk

EAN-nummer
5798009780515

Ankenævnet, eftersom det alene er den endelige afgørelse, der skal deles med øvrige lejere.

I de tilfælde, hvor bestemmelsen ikke overholdes, giver lejelovens § 194, stk. 3, mulighed for, at udlejer kan straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder – medmindre strengere straf er foreskrevet efter anden lovgivning. Det skal dog understreges, at det ikke er et huslejenævns eller Sekretariatets opgave at foretage politianmeldelser. Anmeldelse til politiet er så vidt vides alene sket i ganske særlige tilfælde – eksempelvis i én sag i Bornholms Kommune, hvor nævnet blev informeret om en konkret overtrædelse.

Overordnet set er det Sekretariats opfattelse, at lovgivningen virker efter hensigten, og det er positivt, at der med § 194 er skabt større klarhed for både lejere og udlejere om deres rettigheder og forpligtelser.

2. Er der andre muligheder for i højere grad at sikre københavnske lejere målrettet information om deres rettigheder?

Det kan i forhold til borgernes generelle opmærksomhed omkring muligheden for at indbringe en lejesag for huslejenævnet i tvister mellem udlejer og lejer oplyses, at der er i forbindelse med Budget 2024 på ny blev afsat midler til en årlig informationskampagne om mulighederne for at klage over sin husleje mv. Det bemærkes, at der er afsat midler i 4 år.

Kampagnen blev som hidtil gennemført i februar 2025, hvor der blev omdelt brochurer til alle byens biblioteker og kulturhuse. Der blev også udarbejdet trykt og digitalt oplysningsmateriale til CBS og Københavns Universitet (film og grafik til deling via evt. nyhedsbrev, SoMe, intranet). Endelig er oplysningskampagnen blevet vist på skærmene i Borgerservice.

Kampagnen skal også ses i sammenhæng med Huslejenævnets deltagelse på International Citizen Day (ICD), hvor Huslejenævnet deltager for at oplyse nye internationale borgere om reglerne og muligheden for at klage over husleje mv. Der er stor interesse herfor fra deltagerne på ICD, hvor der også er mulighed for at stille konkrete spørgsmål til medarbejdere fra Huslejenævnet. Herudover deltager Huslejenævnet i to årlige online foredrag faciliteret af International House, hvor Huslejenævnet holder et oplæg om Huslejenævnet og borgernes rettigheder og muligheder for at klage.

Det kan i øvrigt tilføjes, at Huslejenævnet i 2022 på baggrund af et ønske fra Kultur- og Fritidsudvalget tog formel kontakt til Udbetaling Danmark, om spørgsmålet om at styrke opmærksomheden omkring

klagemulighederne i forbindelse med ansøgning om boligstøtte – nærmere bestemt i de tilfælde, hvor der meddeles afslag på boligstøtte på grund af for høj husleje.

Udbetaling Danmark oplyste hertil, at Udbetaling Danmark på et overordnet niveau kunne vejlede borgere om muligheden for at indbringe en sag for huslejenævnet, når der meddeles afslag på boligstøtte på grund af for høj husleje.

I dag indgår der således en generel vejledningstekst i afgørelser fra Udbetaling Danmark, hvor der meddeles afslag på boligstøtte på grund af for høj husleje.

Det skal i den sammenhæng bemærkes, at hvis der er givet afslag på boligstøtte på grund af for høj husleje, i en lejlighed i en nybygget ejendom, vil huslejenævnet yderst sjældent kunne træffe afgørelse om at nedsætte lejen. Det skyldes, at der i de såkaldte nybyggerier er fri lejefastsættelse, og lejen kun kan nedsættes, hvis den er åbenbart urimelig.

Samlet set er disse tiltag med til at styrke opmærksomheden omkring retsgarantierne på boligområdet, idet det dog som nævnt er vanskeligt præcist at måle den eksakte effekt af den samlede indsats.

Det er vanskeligt at pege på yderligere områder, der kunne styrke opmærksomheden omkring de (klage)muligheder, der er på huslejeområdet. Huslejenævnet er i løbende kontakt med interessenterne på området, herunder på både lejer- og udlejersiden m.fl., om spørgsmålet.

Det kan også tages med i betragtning, at 'lejersiden' også medvirker til at gøre opmærksom på retsgarantierne på området, idet lejerforeninger ofte optræder som partsrepræsentanter og indbringer sager på vegne af deres medlemmer (lejere og beboerrepræsentationer). I den forbindelse er det muligt, at en landsdækkende kampagne i højere grad ville kunne styrke borgernes kendskab til klagemulighederne.

Det skal endelig bemærkes, at Københavns Kommune alene kan bidrage med 'generel opmærksomhed', idet kommunen er underlagt de almindelige forvaltningsretlige regler, herunder vejledningspligten i forvaltningsloven, og at huslejenævnet er et uafhængigt tvistenævn, hvorfor det er væsentligt, at der er tale om generel vejledning frem for egentlig rådgivning.

Som det fremgår af den seneste afrapportering, har sagsantallet i huslejenævnene, Ankenævn og Beboerklagenævn gennem en årrække frem til 2019 ligget relativt stabilt på omkring 2.000, men de seneste år

er antallet af indbragte sager vokset markant med ca. 1000 sager om året. Det er som nævnt ikke muligt at konstatere, hvilke tiltag der har medført stigningen i indbringelsen.

3. Er der nogle tilfælde, hvor lovgivning ikke kan overholdes?

Udlejer vil som udgangspunkt kunne dele afgørelserne med de øvrige lejere uden hindring. Der kan være særlige sager med personfølsomme oplysninger, hvor udlejer efter reglerne om databeskyttelse (GDPR) kan være forhindret i at dele afgørelsernes indhold.

Udlejer er i øvrigt ikke forpligtet til at dele afgørelsen, hvis afgørelsen f.eks. er anket, og dermed ikke er endelig.

4. Vejleder man altid både lejer og personer boende i samme opgang, forening m.m. i sager, hvor der træffes afgørelse i Huslejenævnene i sager om lejeforhold?

Det er som nævnt ovenfor udlejers forpligtelse at dele afgørelsen med de øvrige lejere i ejendommen.

Sekretariatet vejleder borgere, som i den forbindelse henvender sig til Huslejenævnet.

Med venlig hilsen

Mikkel Boje

Administrerende direktør