Afrapportering på huslejeområdet

2023

Indhold

Indledning 3
Introduktion til Huslejenævnet 3
Udvikling i antallet af sager 8
Udvikling i sagsbehandlingstid 10
Afgørelsesudfald 13
Udfordringer 14
Indsatser 15
Status på det københavnske boligmarked 18

Foto: Colourbox 2023

Indledning

Huslejenævnet udarbejder årligt en rapport til Borgerrepræsentationen, der viser udviklingen og tendenser på Huslejeområdet i Københavns Kommune. Rapporten er den femte i rækken af afrapporteringer, siden Borgerrepræsentationen i 2021 besluttede at afsætte midler til at styrke Huslejenævnet.

I denne rapport for 2023 vil der særligt peges på konsekvenserne af de senere års lovændringer på lejerettens område, da disse har påført Huslejenævnet yderligere opgaver i form af flere sager og nye sagstyper. Huslejenævnet har fra 2021 og frem oplevet en stigning på omkring 1.000 flere indbragte sager årligt. Det drejer sig bl.a. om de såkaldte § 19, stk. 3-sager, der er et resultat af ændringen i boligreguleringsloven i 2020.

Samlet set stiger sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet. Stigningen skyldes primært et større antal af opgaver på grund af lov- og praksisændringer, der gør sagsbehandlingen af f.eks. fraflytningssager og sager om lejens størrelse mere administrativ tung og juridisk kompleks. Desuden har rekrutteringsudfordringer ift. kvalificerede sagsbehandlere også haft en betydning for Huslejenævnets produktivitet. Rekrutteringsudfordringerne vedrører også forpersoner for huslejenævnene, og Borgerrepræsentationen har derfor i november 2023 besluttet, at sagsbehandlere (teamledere) i Huslejenævnet kan beskikkes som forpersoner for nævnene i stedet for dommere. Ordningen vil blive evalueret i 2025 i forbindelse med en eventuel forlængelse.

Samtidig har generelle tekniske vanskeligheder med sagsbehandlingssystemet eDoc samt underliggende systemer har indflydelse på sagsbehandlingens effektivitet.

Rapporten berører også Huslejenævnets udviklingsarbejde med automatisering og integration af AI-værktøjer, der kan optimere, støtte og effektivisere sagsbehandlingen på en række sagsområder.

Rapporten har afventet løsningen af tekniske forhold vedrørende datagrundlaget, som består i indførelsen af ny teknologi. På sigt skal indførelsen af ny teknologi tilvejebringe et mere præcist og overskueligt datagrundlag primært til brug for en styrket ressourcestyring og afrapportering. Den kommende afrapportering for 2024 vil have et kortere og mere overskueligt udseende end tidligere.

Københavns Kommune har i 2023 udarbejdet en boligredegørelse, der samler og præsenterer de væsentligste fakta om det københavnske boligmarked. Centrale dele af denne analyse er refereret i den sidste del af rapporten i afsnittet om status på det københavnske boligmarked.

Introduktion til Huslejenævnet

Huslejenævnet er et domstolslignende tvistnævn, som træffer afgørelser i sager, hvor der er uenighed mellem udlejer og lejer. I Københavns Kommune består Huslejenævnet af otte huslejenævn, ét ankenævn og ét beboerklagenævn.

Huslejenævnene tager stilling til konflikter om bl.a. lejens størrelse, lejeforhøjelser, pligt til vedligeholdelse, forbrugsregnskaber og fraflytningssager.

Ankenævnet behandler afgørelser fra huslejenævnene i København, som ankes af enten lejer eller udlejer. Københavns Kommune er den eneste kommune i landet med et ankenævn.

Beboerklagenævnet behandler klager om boliger i almennyttigt boligbyggeri.

I hvert nævn sidder repræsentanter for lejer- og udlejerorganisationer samt en forperson, som oftest er byretsdommer. Alle nævnene betjenes af Fællessekretariatet for de Københavnske Huslejenævn (Fællessekretariatet). Både dommere og medarbejdere i Fællessekretariatet kan beskikkes som forpersoner. Hvis de er uddannet som jurister.

Hvordan fungerer Huslejenævnet?

Huslejenævnet behandler sager, som enten indbringes af en lejer eller en udlejer. Som neutral instans kan Huslejenævnet hverken tage sager op på eget initiativ eller rådgive parter.

Når Huslejenævnet modtager sagen, sørger Fællessekretariatet for at indhente alle relevante oplysninger i sagen, og Sekretariatet udarbejder udkast til indstilling om afgørelse af sagen. Herefter forelægger Sekretariatet et sagen for et af nævnene, som træffer afgørelsen. I en række sagstyper besigtiges lejemålet og/eller ejendommen også fysisk af nævnet.

Hvis enten lejer eller udlejer er uenig i afgørelsen, kan den påklages til Ankenævnet. Ankenævnets afgørelse kan efterfølgende indbringes for domstolene.

Huslejenævnet har alene mulighed for at tage stilling til sager, hvor Huslejenævnets kompetence fremgår direkte af lejeloven. Andre spørgsmål – f.eks. om ophævelse af lejemål og erstatningsspørgsmål – behandler domstolene som første instans.

Øget ressourcebehov på grund af centrale lovændringer

Lejelovgivningen er præget af detailregulering og suppleres af en omfattende nævns- og domspraksis.

Der er de seneste år gennemført en række lovændringer, som i væsentlig grad har påvirket Huslejenævnets arbejde. Siden den større ændring af lejelovgivningen i 2015 har Huslejenævnet oplevet en generel ændring i sammensætningen af de sagstyper, der bliver indbragt for nævnet. Antallet af sager, der er meget ressourcekrævende og komplicerede, er steget og udgør en relativt større andel af det samlede sagsantal.

Kompleksiteten i og antallet af fraflytningssager steg med lovændringen i 2015. Der stilles nu større krav til Huslejenævnets vurdering af en udlejers fraflytningskrav. Derfor skal Huslejenævnet i størstedelen af sagerne vurdere lejemålets stand ved fraflytning flade for flade, ligesom kravene til udlejernes dokumentation er steget.

Behandlingen af lejefastsættelsessager og varslinger af lejeforhøjelser kræver herudover ofte gennemgang af store mængder regnskabs- og bilagsmateriale, samt beregninger af lejen og lejeforhøjelserne. F.eks. vil en sag om forbedringsforhøjelser indebære gennemgang af byggeregnskaber og projektmateriale, herunder fakturaer.

2020 – Ændring af boligreguleringsloven - § 19, stk. 3-sager

Den 1. juli 2020 trådte en ændring af boligreguleringsloven i kraft, som medførte en skærpelse af reglerne for udlejning af lejemål, som er gennemgribende moderniseret. Samtidig blev der indført krav om huslejenævnenes forudgående besigtigelse og godkendelse, inden lejemål kunne gennemgribende moderniseres. Disse sager kaldes § 19, stk. 3-sager. Videre blev der indført et krav om, at udlejer skulle oplyse lejere i ejendomme om afgørelser fra huslejenævnene, hvor der er givet lejer helt eller delvist medhold. Tillægsgebyret, som opkræves af udlejer i sager, hvor lejer får fuldt medhold, blev med denne ændring hævet.

Det var forudsat i lovforslaget fra 2020, at ændringerne ville medføre et faldende sagsantal i huslejenævnene og styrke huslejenævnenes økonomi på grund af en øget gebyrindtægt. Derfor blev kommunerne pålagt en negativ DUT[1] på 2,1 mio. kr. i 2020 og 4,2 mio. kr. fra 2021 og frem.

Antallet af sager ikke faldet i Københavns Kommune. Som det fremgår af denne 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. Denne tendens er fortsat i 2023.

Sammenskrivning af boligreguleringsloven og lejeloven

Den 1. juli 2022 trådte en lovændring i kraft, der sammenskrev boligreguleringsloven og lejeloven. Der var alene tale om en teknisk sammenskrivning, og der ikke blev afsat DUT til kommunerne. Af lovens bestemmelser fremgår det dog, at huslejenævnene tillægges nye kompetencer.

Med sammenskrivningen er huslejenævnene f.eks. blevet tillagt kompetence til at behandle en ny sagstype om manglende efterlevelse af huslejenævnenes afgørelser i fremlejeforhold. Dette kræver yderligere sagskridt, og der pålægges også en meddelelsespligt overfor udlejer.

2022- Loft over huslejestigninger

Som følge af udviklingen i nettoprisindekset vedtog Folketinget den 22. september 2022 et toårigt loft over huslejestigninger efter nettoprisindeks. Loven trådte i kraft den 30. september 2022.

Det følger af loven, at private udlejere, der anvender nettoprisindeksering i 2022 og 2023, som udgangspunkt ikke må lade huslejen stige mere end 4 %.

Loven indeholder en undtagelsesbestemmelse, der giver udlejer mulighed for at hæve huslejen over 4 pct., når visse betingelser er opfyldt. Sagerne vedrørende disse skulle behandles i Aarhus huslejenævn. Dette gælder uanset hvor lejemålet er beliggende. Sagerne kan ikke efterfølgende indbringes for Ankenævnet for de Københavnske huslejenævn, men skal indbringes direkte for boligretten.

[1] Det Udvidede Totalbalanceprincip (DUT) indebærer, at der ved ændring i udgifts- eller opgavefordelingen mellem staten, kommunerne og regionerne samt ved ændringer i den bindende statslige regulering af kommunernes og regionernes virksomhed skal ske en regulering af det generelle statstilskud (bloktilskuddet) til kommuner og regioner for de økonomiske konsekvenser heraf.

Loven ændrer ikke udlejers muligheder for alternativt at benytte sig af reglerne i lejelovens § 26, hvor udlejer i stedet for at varsle en omkostningsbestemt lejeforhøjelse kan indeksregulere lejen for en 2-årig periode. Disse sager vil fortsat kunne indbringes for huslejenævnet i København.

Generelt overblik over bevillinger

I lyset af ovenstående regelændringer mv. gives her et overblik over de seneste års bevillinger til håndtering af stigningen i sagsantal, sagsbehandlingstid mv. i Huslejenævnet.

Bevilling	Beløb	Formål
Budget 2021	3,1 mio. kr. årligt 2021-2024.	Bevillingen er benyttet til at oprette et sjette huslejenævn til håndtering af den væsentlige stigning i sagsantallet, kompleksiteten i sagerne og til fremtidig årlig afrapportering. (Fortsættelse af bevilling givet ved OFS 2019-2020)
Budget 2023	2,33 mio. kr. fra 2023.	Bevillingen er bl.a. anvendt til oprettelsen af et syvende og ottende huslejenævn pr. 1. august 2022 med henblik på at styrke effektiviteten og hurtigheden i behandling af sagerne. (Fortsættelse af bevilling givet ved OFS 2021-2022)
Budget 2024	2,5 mio. kr. i 2024-2027	Bevillingen blev givet til service, samt forlængelse af indsats vedr. bunkeafvikling. Bevillingen er anvendt til ansættelse af administrative medarbejdere, jf. handleplanen for bunkebekæmpelse. (Fortsættelse af bevilling givet ved OFS 2022-2023)
Budget 2025	3,5 mio. kr. i 2025-2028	Bevilling er givet til sagsbehandling, nævnsmøder, årlig afrapportering til det politiske niveau samt en oplysningskampagne om Huslejenævnet.

(Beløbene er ikke p/L-reguleret)

Den generelle bevilling fra 2021 er bl.a. anvendt til at håndtere stigningen i § 19, stk. 3-sagerne. Dette betyder, at effekten af bevillingen fra 2021 til håndtering af stigningen i sagsantallet har haft en forsinket effekt, der er begyndt at vise sig i 2023.

Midlerne fra overførselssagen 2022-2023 blev modtaget i midten af 2023, og ansættelsen af flere administrative medarbejdere har derfor først fundet sted herefter. Selvom den konkrete effekt af bevillingen har været begrænset til sidste halvår, har Huslejenævnet lukket næsten 3.000 sager i 2023 (2.980), jf. nedenfor.

Informationskampagne

I Budget 2021 blev der afsat midler til en årlig informationskampagne om Huslejenævnet. Kampagnen for 2023 er gennemført i februar 2024. Der er omdelt brochurer til alle byens

biblioteker og kulturhuse. Der er desuden udarbejdet trykt og digitalt oplysningsmateriale til CBS og Københavns Universitet (film og grafik til deling via evt. nyhedsbrev, SoMe, intranet). Kampagnen skal også ses i sammenhæng med Sekretariatets deltagelse på International Citizen Day, hvor Sekretariatet deltager for at oplyse nye internationale borgere om reglerne og muligheden for at klage over husleje mv. Samlet set er disse tiltag med til at styrke opmærksomheden omkring retsgarantierne på boligområdet, idet det dog er vanskeligt at måle den eksakte effekt af den samlede indsats.

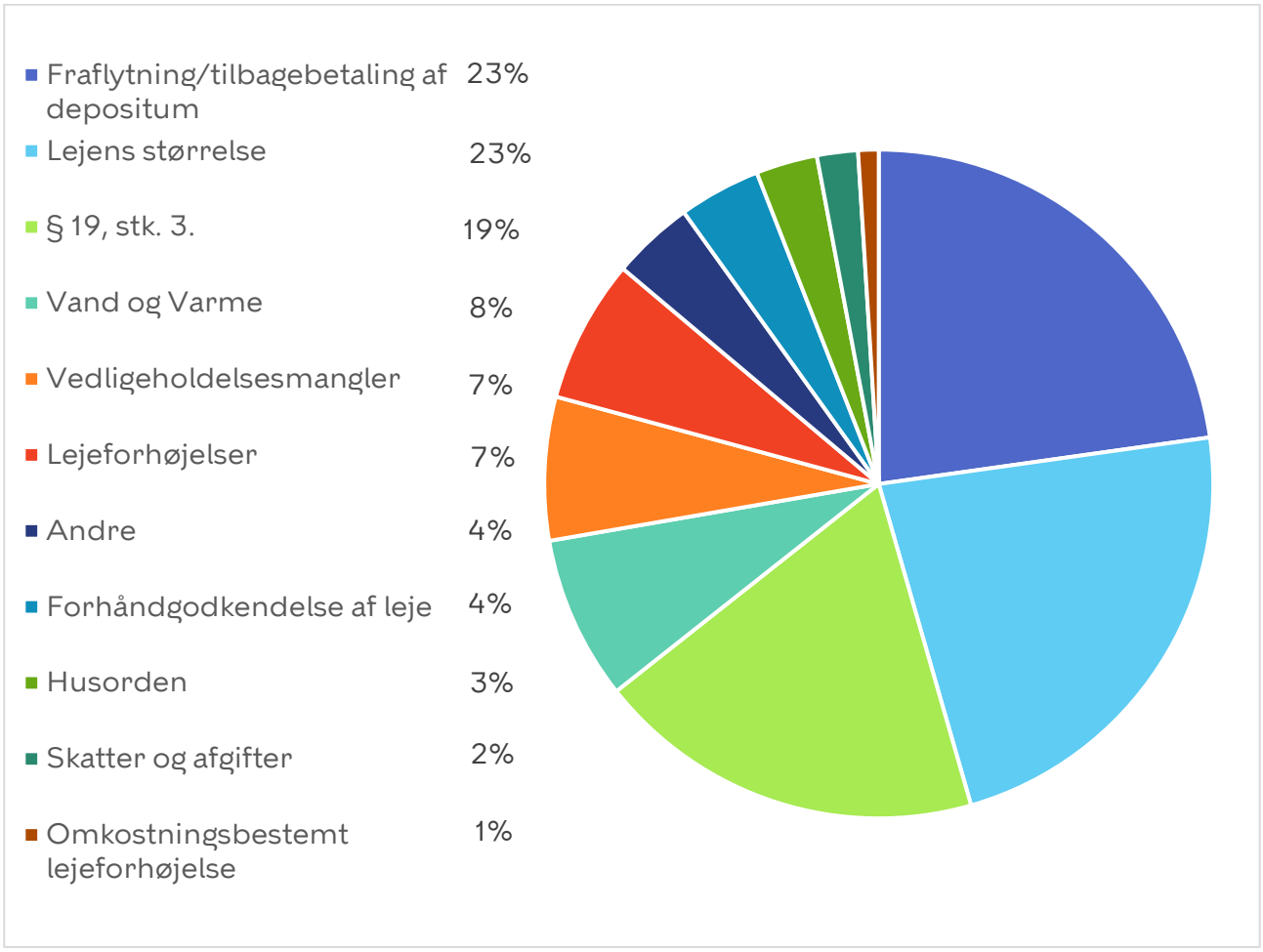
SoMe-teamet i Københavns Kommune har delt en oplysningsfilm i december 2022, januar 2023 og februar 2024. Endelig er oplysningskampagnen blevet vist på skærmene i Borgerservice.

Udvikling i antallet af sager

Sagstyper

Huslejenævnet har fra 2019 til og med 2023 behandlet i alt 13.943 sager. Diagrammet nedenfor (fig. 1) illustrerer antallet af sager fordelt på konkrete sagstyper. Fraflytning/tilbagebetaling af depositum og lejens størrelse er for perioden de største sagstyper.

Figur 1. Fordeling ift. sagstyper på indbragte sager 2019-2023 (afrundet til hele tal)



Figur 1: Kilde: Huslejenævnet.

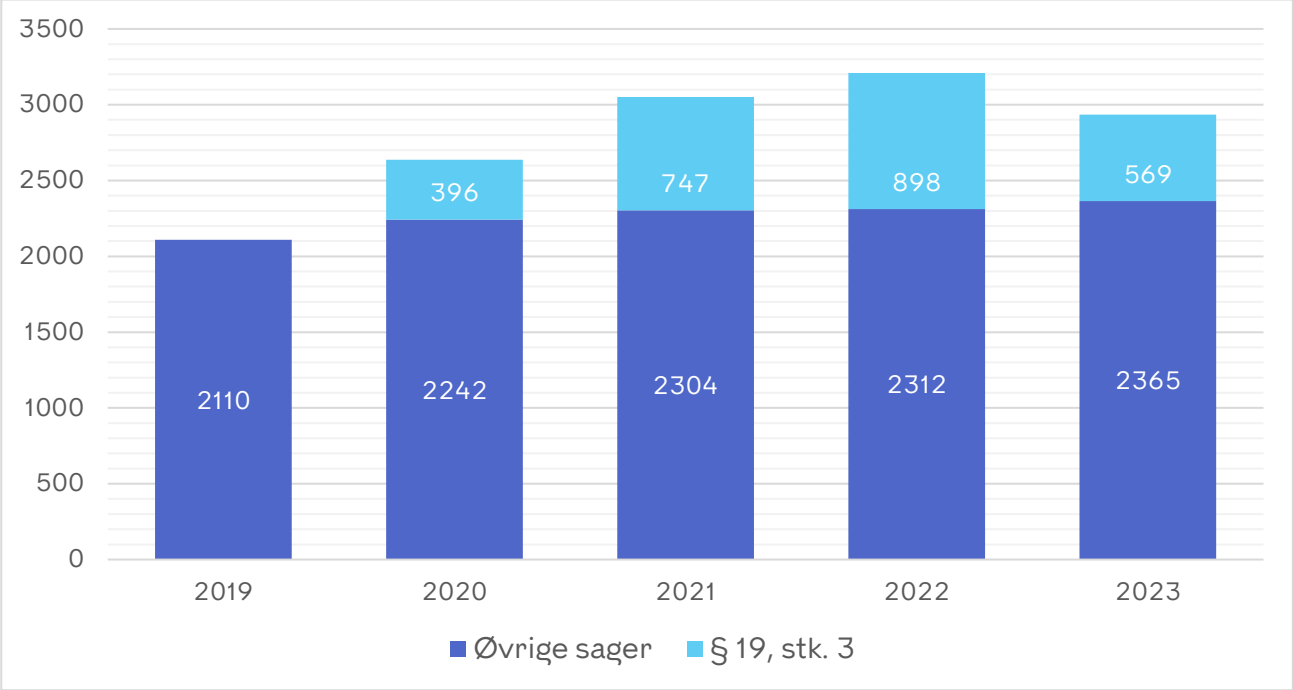
Sagsantal

Antallet af indbragte sager for Huslejenævnet har ligget relativt stabilt på omkring 2.000 sager om året frem til 2019.

Ændringen af boligreguleringsloven blev gennemført i juli 2020 og fra 2020 er antallet af indbragte sager vokset markant. I 2021 blev der indbragt over 3.000 sager, som er en stigning på ca. 50 procent sammenlignet med 2019. Det samlede sagsantal for Huslejenævnet var i 2021 3.051 sager. I 2022 blev der indbragt 3.210 sager, hvoraf 898 af disse var § 19, stk. 3-sager.

I 2023 blev der indbragt 2.934 sager. 569 af disse var § 19, stk. 3-sager. Faldet i denne sagstype har i sidste halvdel af 2023 frigivet ressourcer til behandling af andre og mere komplicerede sagstyper. Sagsantallet for de øvrige sagstyper har siden 2019 ligget stabilt, dog med en mindre stigning, jf. figur 2.

Figur 2.Udvikling i antal indbragte sager fra 2019 til 2023



Figur 2: Kilde: Huslejenævnet.

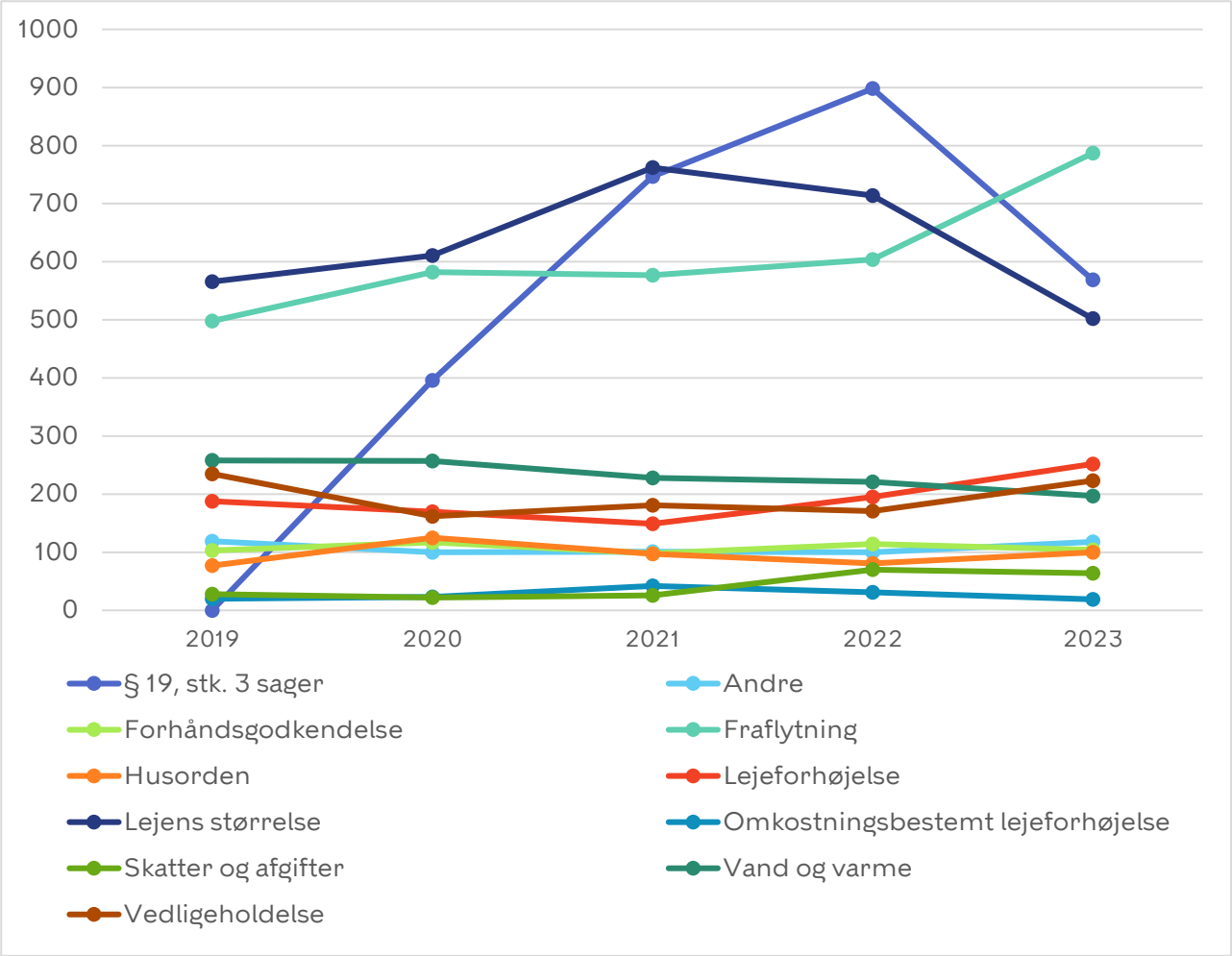
Som nævnt ovenfor skal en udlejer i dag informere samtlige lejere i ejendommen om, at der er truffet afgørelse om delvist eller fuldt medhold for en lejer. Der kan muligvis være en sammenhæng mellem denne oplysningspligt og udviklingen i antallet af sager fra 2021-2023, idet oplysningen giver andre lejere et incitament til at indbringe en sag for Huslejenævnet vedrørende deres eget lejemål.

Herudover steg kompleksiteten i fraflytningssager og i sager om afregning af depositum med lovændringen i 2015. Der stilles nu større krav til huslejenævnenes vurdering af, om en udlejers fraflytningskrav er berettiget. Derfor skal huslejenævnene i hovedparten af sagerne vurdere lejemålets stand ved fraflytning flade for flade, ligesom der er indført øgede dokumentationskrav for udlejerne. Sagerne er ofte bilagstunge, bl.a. på grund af kravet om omfattende billeddokumentation, der ofte er over 100 billedsider.

I de seneste år har der generelt set været en stigende tendens i antallet af fraflytningssager, og for 2023 kan det konstateres, at sagstypen er en af de dominerende, jf. figur 3.

Stigende sagsantal samt øget kompleksitet har resulteret i et øget sagspres. Hertil skal lægges den større administrative byrde, der ligger i håndteringen af de mange bilag samt sagsbehandlingen heraf.

Figur 3. Udviklingen i de indbragte sager fordelt på sagstyper fra 2019 til 2023



Figur 3: Kilde: Huslejenævnet.

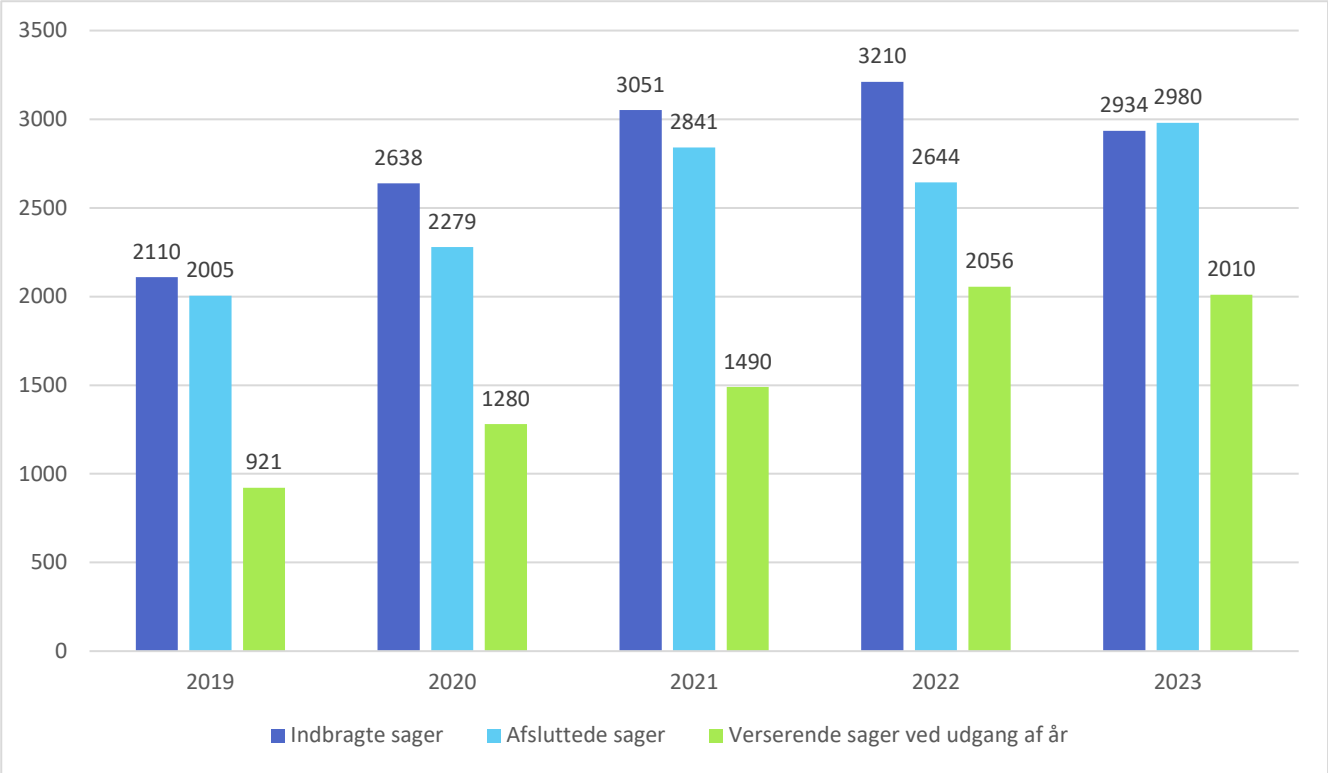
Udvikling i sagsbehandlingstid

De ca. 1.000 ekstra sager om året fra ca. 2021 udgør en større arbejdsbyrde for Huslejenævnet. Ideelt set kan ét nævn afgøre ca. 300 sager om året.

I Københavns Kommune er der i alt ti nævn: Otte huslejenævn, et beboerklagenævn og et ankenævn. Målsætningen er således at afgøre mindst 3.000 sager om året. Som det fremgår ovenfor er der givet en varig bevilling til at håndtere stigningen i sagsantallet. Bevillingen er bl.a. givet til oprettelse af to nye huslejenævn og ansættelse af flere sagsbehandlere. Med den varige bevilling og oprettelsen af to nye huslejenævn var det forventningen, at der i 2023 kunne afgøres et antal sager på niveau med 2021.

Af figur 4 fremgår det, at der i 2023 er modtaget 2.934 og afgjort 2.980 sager. Antallet af afgjorte sager er steget ift. 2021 og 2022, og der er isoleret set afgjort flere sager i 2023, end der er modtaget.

Figur 4. Udvikling i antal indbragte, afsluttede og verserende sager fra 2019 til 2023.

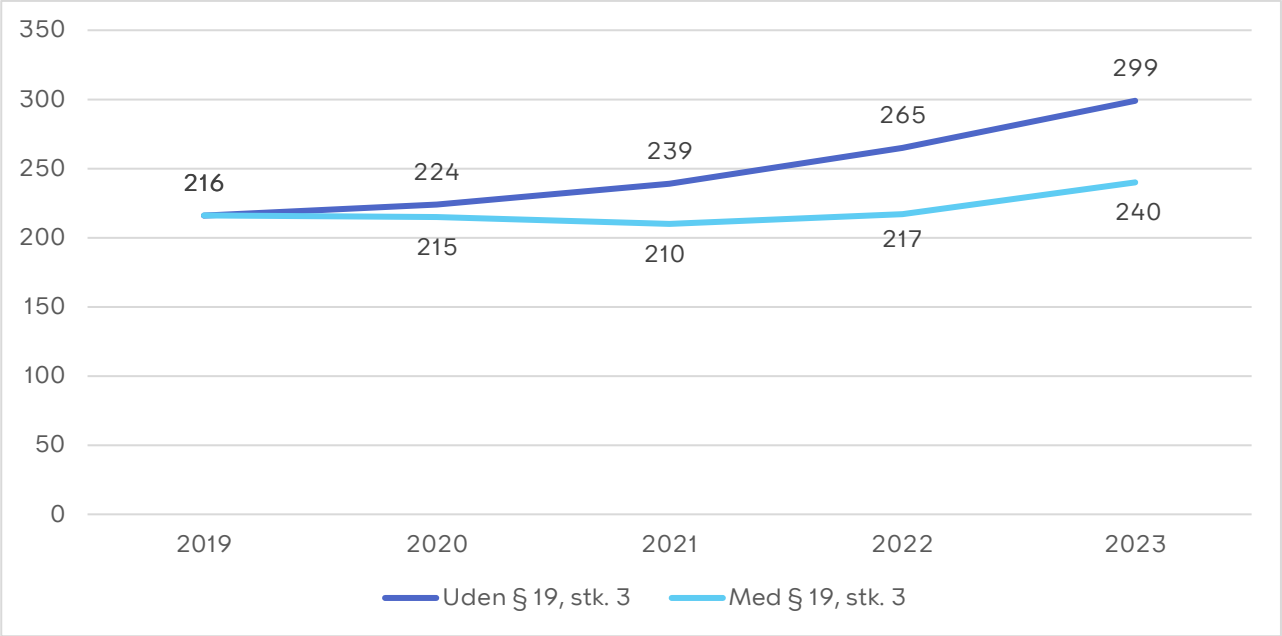


Figur 4: Kilde: Huslejenævnet.

Nedenstående figur (figur 5) viser den gennemsnitlige sagsbehandlingstid, beregnet som et løbende gennemsnit over tre-årige perioder. Denne beregningsmetode er valgt for at tage højde for sager, der strækker sig over mere end ét år. Tidligere blev sagsbehandlingstiden beregnet med varierende tidsintervaller, men den nye beregningsmetode over tre år er indført for at give et mere konsistent og retvisende billede af den samlede sagsbehandlingstid. For at kunne isolere konsekvensen af indførelsen af sagstypen § 19, stk. 3, er der målt på sagsbehandlingstiden med og uden denne sagstype.

Det fremgår af figur 5, at den generelle sagsbehandlingstid er opadgående. Det er vurderingen, at udviklingen bl.a. skyldes stigningen i antallet af komplekse sager, herunder særligt fraflytningssager.

Figur 5. Udvikling i sagsbehandlingstid i dage fra 2019 til og med 2023.



Figur 5: Kilde: Huslejenævnet.

Figur 6 (A og B) nedenfor illustrerer sagsbehandlingstiden for forskellige sagstyper over årene fra 2019 til 2023.

Det fremgår, at sagsbehandlingstiden for fraflytningssager er stigende.

Sagstypen er med de seneste lovændringer væsentlig mere kompliceret at behandle både juridisk og administrativt. Det samme gælder sager om lejens størrelse på grund af en praksisændring fra Ankenævnet, som betyder, at fastlæggelse af lejen skal opdeles i budgetleje, hensættelser og forbedringer. Herefter skal Sekretariatet indhente oplysninger fra udlejer og diverse arkiver, for at lejen kan beregnes korrekt. Sagsskridtene gør sagsbehandlingen væsentligt mere administrativ tung og juridisk kompleks. Praksisændringen betød samtidig et større antal hjemvisninger af sager i 2022 og 2023.

I modsætning hertil har sagsbehandlingstiden for sager om vedligeholdelsesmangler været nedadgående i 2023 sammenlignet med 2022.

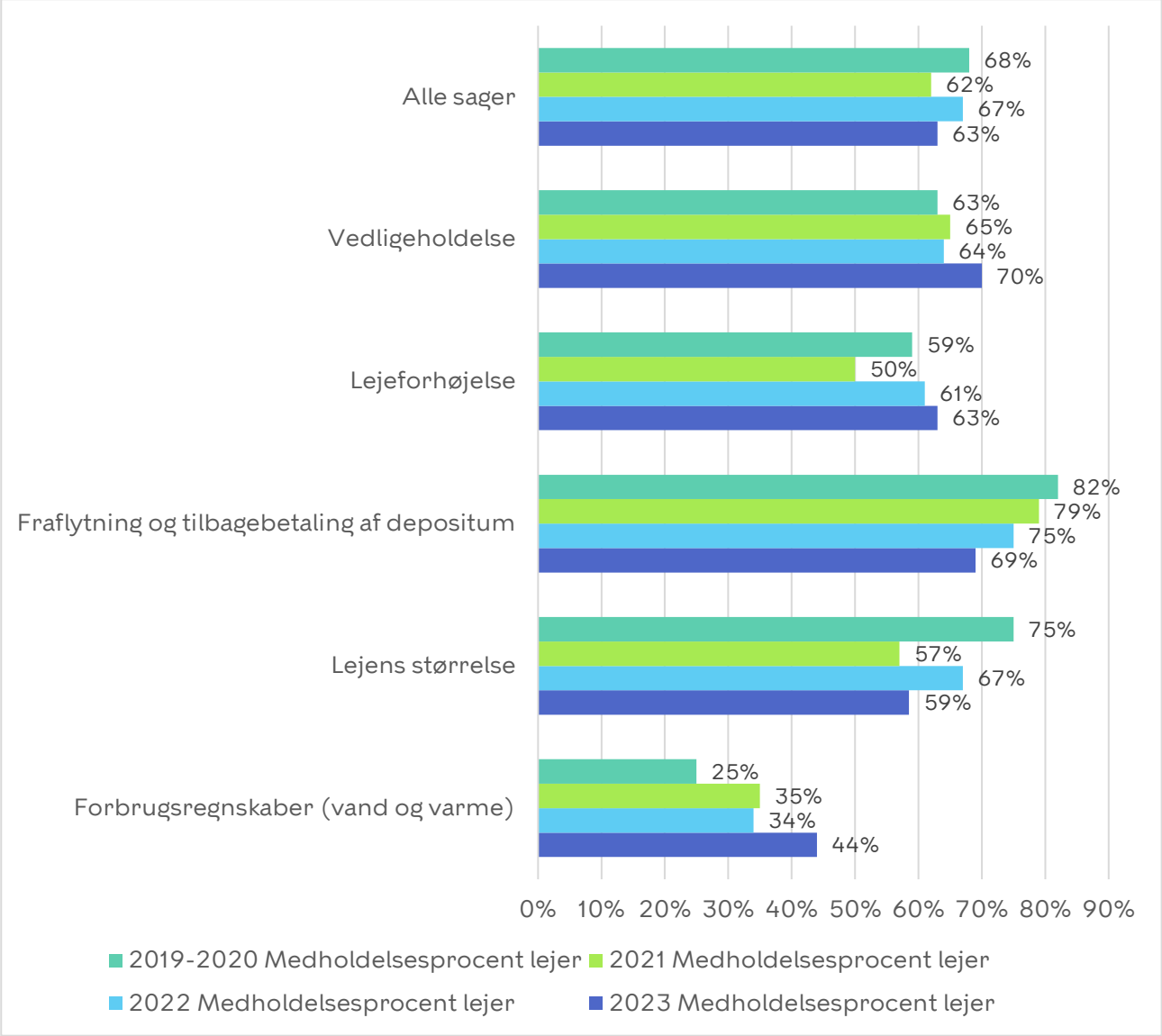
Figur 6 (A og B). Sagsbehandlingstid i måneder fordelt på sagstyper i 2019 til og med 2023.

Figur 6 (A og B): Kilde: Huslejenævnet.

Afgørelsesudfald

Andelen af sager, hvor lejer får medhold (her kaldet medholdsprocenten), er afhængig af sagstypen. Faldet i den generelle medholdsprocent skyldes bl.a. stigningen i antallet af fraflytningsager, sammenholdt med et fald i medhold til lejerne i denne type sager.

Figur 7. Medholdsprocenten for lejer fordelt på sagstyper fra 2019 til og med 2023.



Figur 7: Kilde: Huslejenævnet. Indeholder ikke sager fra Beboerklagenævn. Opgørelsen inkluderer ligeledes ikke § 19, stk. 3-sager eller sager om husorden, forhåndsgodkendelser og "Andre"-kategorien, hvor der ikke konsekvent er to sagsparter.

Udfordringer

IT-understøttelse

En af væsentlig udfordring i 2023 været manglende IT-understøttelse på grund af nedbrud og lange svartider mv. i sagsbehandlingssystemet eDoc. Dette har haft væsentlig indflydelse på sagsbehandlingstiden og dermed også på antallet af afgjorte sager.

For at imødegå udfordringerne besluttede forvaltningen at indgå en aftale med konsulentfirmaet Devoteam for at få gennemført en tilbundsgående forretningsanalyse. Denne analyse har bl.a. dannet grundlag for afholdelsen af en række større workshops i

efteråret 2023 med deltagelse af bl.a. Fujitsu, Koncern IT, eDoc-vejledere samt Huslejenævnet for at løse IT-udfordringerne. Dette arbejde er stadig igang, og der er sat en række tiltag i værk, som er i testfasen, men det er usikkert, hvornår nye tekniske løsninger vil kunne udvikles og implementeres. Der er gennemført en fornyet møderække i 2024.

For at imødekomme udfordringerne med IT-systemet undersøges også andre systemmuligheder. I den forbindelse har huslejenævnene været i tæt dialog med Social-, Bolig- og Ældreministeriet, som er ved at udvikle et nyt landsdækkende sagsbehandlingssystem for huslejenævnene. Huslejenævnet har prioriteret ressourcer til at yde et væsentligt bidrag til udbudsprocessen samt udviklingen af systemet. Huslejenævnet har f.eks. deltaget i møder med tilbudsgivere samt holdt oplæg for tilbudsgivere om sagsgange, systembehov mv. Huslejenævnet bidrager løbende både administrativt og fagligt til udviklingen af det nye system.

Beskikkelse af medarbejdere som forpersoner i huslejenævnene

Forpersonerne for huslejenævnene har traditionelt set været (byrets)dommere. I efteråret 2023 vedtog borgerrepræsentationen, at sagsbehandlere i Huslejenævnet kunne beskikkes som forpersoner. Pr. 1. november 2023 blev to af sekretariatets teamledere beskikket som forpersoner. Det er forventningen, at ordningen kan medvirke til en mere effektiv sagsbehandling og strømline forberedelsen af sagerne for nævnene. En af de væsentligste årsager til forslaget om at introducere denne nye ordning, var udfordringer med at rekruttere og fastholde (byrets)dommere som forpersoner for nævnene. Ordningen løber til og med 2025, hvorefter der på ny skal tages stilling hertil.

Honorar til nævnsmedlemmer

I forlængelse af det anførte om sagernes kompleksitet samt den stigende sagsmængde, oplever forpersonerne samt de øvrige nævnsmedlemmer en forøget arbejdsbyrde, som ikke svarer til størrelsen af honoraret. Forvaltningen foreslog ved en tidligere bevilling at øge honorarets størrelse for at fastholde (byrets)dommere som forpersoner, men forslaget blev ikke vedtaget ved forhandlingerne om budget 2024. Nævnsmedlemmerne ligger fortsat stor vægt på ønsket om et øget honorar, der skal styrke rekrutteringen samt fastholdelsen af kompetente nævnsmedlemmer.

Indsatser

Indførelse af sagsbehandlerprofiler

Huslejenævnet har iværksat en indsats i form af etablering af forskellige sagsbehandlerprofiler. Profilerne tager udgangspunkt i sagsbehandlernes erfaring, kompetencer, udvikling mv. Formålet er at styrke ekspertisen inden for den enkelte sagstype, så sagerne kan afgøres hurtigere og mere korrekt.

Ved fastlæggelsen af profilerne er Huslejenævnet opmærksom på, at antallet af sagsbehandlere, der kan behandle bestemte sagstyper, ikke må blive så begrænset, at forvaltningen bliver sårbar i forhold til personaleomsætningen. I takt med at antallet af eksperter indenfor de forskellige sagstyper øges, reduceres forvaltningens sårbarhed.

Ansættelse af administrativt personale

I forbindelse med overførselssagen 2021-2022 og budget 2024 blev der givet midler til ansættelse af to årsværk. Herudover er en juridisk sagsbehandlerstilling konverteret til et administrativt årsværk.

Formålet med ansættelsen af administrative medarbejdere er at frigøre ressourcer hos de juridiske sagsbehandlere. Administrative opgaver flyttes og dele af den indledende sagsbehandling kan udføres af de administrative medarbejdere.

Huslejenævnet har i en årrække været udfordret af rekrutteringsvanskeligheder ift. juridiske sagsbehandlere. Det kan derfor i fremtiden blive nødvendigt i endnu højere grad at fokusere rekrutteringen mod andre faggrupper, herunder HK-ansatte. I 2023 har Huslejenævnet som følge heraf haft praktikanter fra HK-relevante uddannelser, der har bidraget med løsningen af administrative opgaver indenfor sagsbehandlingen. Det har givet positive resultater.

Blanket til indbringelse af sager.

Huslejenævnet har udviklet en blanket til indbringelse af sager for Huslejenævnet. Blanketten er sikkerhedsgodkendt og er taget i brug i 2024.

Formålet er at indhente så mange oplysninger om sagen som muligt fra begyndelsen, så sagsoplysningsprocessen kan effektiviseres. Ved anvendelse af blanketten skal sagsparterne vedlægge de oplysninger, der skal bruges til at behandle sagen, ligesom det er en forudsætning, at gebyret betales i forbindelse med indbringelsen. Da sagsoplysning og gensidig partshøring er nogle af de sagsskridt, der optager en stor del af sagsbehandlingstiden, ses dette som en afgørende del af indsatsen for at nedsætte sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet.

Da der ikke er lovkrav om digital indbringelse på Huslejenævnets område, er det stadig muligt at indbringe en sag på anden måde, f.eks. via mail.

Automatisering og integration af AI-værktøjer

Huslejenævnet arbejder aktivt med at implementere nye tiltag, der kan automatisere sagsbehandlingen yderligere. Huslejenævnet undersøger også, hvordan emergerende AI-teknologi[2] kan understøtte sagsbehandlingen. Denne indsats kan overordnet opdeles i to dele:

Den første del er automatisering af kontorrobotter, et begreb, der dækker over 'RPA - Robotic Process Automation' og 'RDA - Robotic Desktop Automation'. I praksis indebærer det automatisering af dele af sagsbehandlingsprocessen f.eks. ift. indhentelse af grundlæggende oplysninger som f.eks. ejerforhold, info fra BBR, tidligere sager og afgørelser.

Anden del er udviklingen og eventuel brug af AI-teknologi i dele af sagsbehandlingen. Eksterne rådgivere bidrager med at se på de overordnede sagsprocesser for at kunne rådgive om, hvor i processen den nuværende AI-teknologi eventuelt ville kunne bidrage til yderligere effektivitet. Særligt er fraflytningssager i denne sammenhæng blevet

[2] AI-teknologi bruges som et paraplybegreb for kunstig intelligens teknologi, såsom generativ AI, algoritmer mv.

undersøgt, da sagerne fremstår komplekse og antallet af dem er stigende. Forvaltningen er ved at undersøge mulighederne og ser bl.a. på udarbejdelse af et Proof of Concept i samarbejde med forvaltningens digitaliseringsafdeling og en ekstern konsulent.

Sagsstyring og sagsbehandlingssystem

Efter en politisk aftale indgået den 30. januar 2020 for staten, skal staten udvikle en ny landsdækkende huslejenævnsdatabase. I denne sammenhæng udvikler Social-, Bolig- og Ældreministeriet samtidigt et fælles kommunalt sagsstyrings- og sagsbehandlingssystem.

Huslejenævnet indgår også i et tæt samarbejde med Social-, Bolig- og Ældreministeriet. Formålet er, at data til databasen fremover skal hentes i det nye centrale sagsstyrings- og sagsbehandlingssystem. På denne baggrund har forvaltningen ikke videreført arbejdet med at finde et nyt sagsstyrings- og sagsbehandlingssystem, da det forventes, at det centrale system kan anvendes.

Database til offentliggørelse af Huslejenævnets afgørelser

I forbindelse med gennemførelse af boligreguleringsloven den 1. juli 2020 blev Huslejenævnets afgørelser i lejeværdisager tillagt større bevismæssig værdi ved domstolene.

Da udlejere og lejere alene kan få adgang til afgørelserne ved henvendelse til Huslejenævnet, er antallet og kompleksiteten af de aktindsigtsanmodninger, som Huslejenævnet modtager, steget væsentligt.

I brev fra 1. februar 2022 skriver Social- og Boligstyrelsen, at der i 2024 kommer en helt ny huslejenævnsdatabase, som vil gøre alle nævnsafgørelser offentligt tilgængelige, ligesom den vil etablere et huslejeregister baseret på nævnsafgørelser.

På den baggrund har forvaltningen ikke videreført arbejdet med oprettelse af en offentlig tilgængelig kommunal database med huslejenævnsafgørelser fra Huslejenævnet i Københavns Kommune.

Ved udarbejdelse af denne rapport er den nyeste tilgængelige database for afgørelser tilgængelige på følgende link: https://www.huslejenaevn.dk/afgorelser/. De seneste afgørelser i databasen er fra 2022.

Huslejenævnet har, for at imødekomme den store efterspørgsel efter afgørelser om lejens størrelse, selv offentliggjort statistik over Ankenævnets afgørelser vedr. lejens størrelse på vores hjemmeside. Den kan ses på følgende link: Ankenævnets statistik for lejens størrelse | Københavns Kommunes hjemmeside (kk.dk)

Datagrundlag

Huslejenævnet arbejder løbende med at forbedre datagrundlaget for Huslejenævnets sagsproduktion. I den forbindelse vil den kommende rapport for 2024 få et andet og mere overskueligt udseende, der vil indeholde en række udvalgte nøgletal for sagsproduktionen og sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet.

Status på det københavnske boligmarked

Københavns Kommune har i år 2023 udarbejdet en boligredegørelse, der samler og præsenterer de væsentligste fakta om det københavnske boligmarked. I dette afsnit fremhæves nogle af de pointer, som har betydning for huslejenævnenes arbejde.

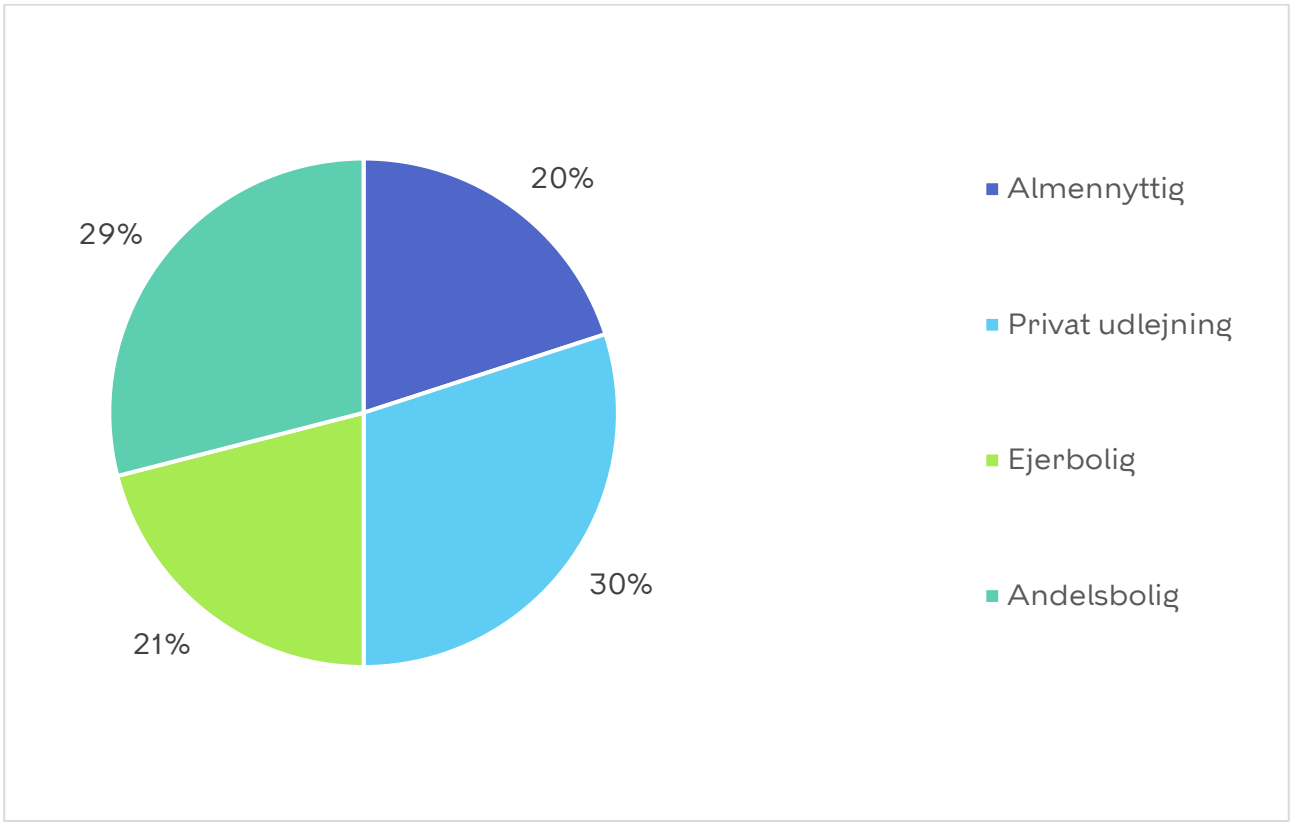
Overordnet set vokser Københavns befolkning og presset på boligmarkedet stiger. Københavns Kommune var hjem for 660.853 borgere (4. kvartal 2023) og er en by, hvor der bor mange unge og enlige.

Der var i 2023 ca. 340.000 boliger i alt i Københavns Kommune. De udgør tilsammen den boligmasse, der er til rådighed i byen. Størstedelen af boligerne i København er etageboliger (93 procent), mens der kun er 3 procent række/kædehuse og 4 procent fritliggende parcelhuse.

Boligmassen i København består overordnet af fire forskellige boligtyper:

1. Almene boliger (udgør 19.57% pct.)
2. Andelsboliger (udgør 28.89% pct.)
3. Ejerboliger (udgør 21,48% pct.)
4. Private udlejningsboliger (udgør 30.07% pct.)

Figur 8. Fordeling af boliger efter boligtype i Københavns Kommune i 2023



Figur 8: Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1.

Fakta om fordeling og antal boligtyper i Københavns Kommune

I alt fandtes der cirka 100.000 private udlejningsboliger i Københavns Kommune i 2021. Huslejenævnene modtog i 2022 2.419 sager i private udlejningsboliger.[3] Det svarer til, at Huslejenævnet årligt behandler sager i omkring 2 procent af alle private udlejningsboliger.

I de private udlejningsboliger er 57 procent af beboerne mellem 18-49 år. Særligt gruppen af 18-30-årige er overrepræsenteret i private udlejningsboliger sammenlignet med, hvor stor en del af københavnerne, som de udgør.

Der har været stor vækst i boligmarkedet de seneste 10 år. Siden 2011 er den samlede boligbestand steget med ca. 43.000 boliger, fra 297.000 primo 2012 til ca. 340.000 boliger i 2023.

Ca. to tredjedele af nybyggede boliger i Københavns Kommune siden 2012 er private udlejningsboliger. Private udlejningsboliger vil fremover være den type boliger, der er flest af i København. For boliger, der er opført efter 31. december 1991, kan der aftales fri lejefastsættelse.

Beboere i private lejeboliger flytter typisk hurtigere fra boligen end beboere i andre ejerformer. I løbet af 2021 fik knap en fjerdedel af de nyere lejeboliger nye beboere. Det er ca. dobbelt så høj en andel som for øvrige boligtyper.

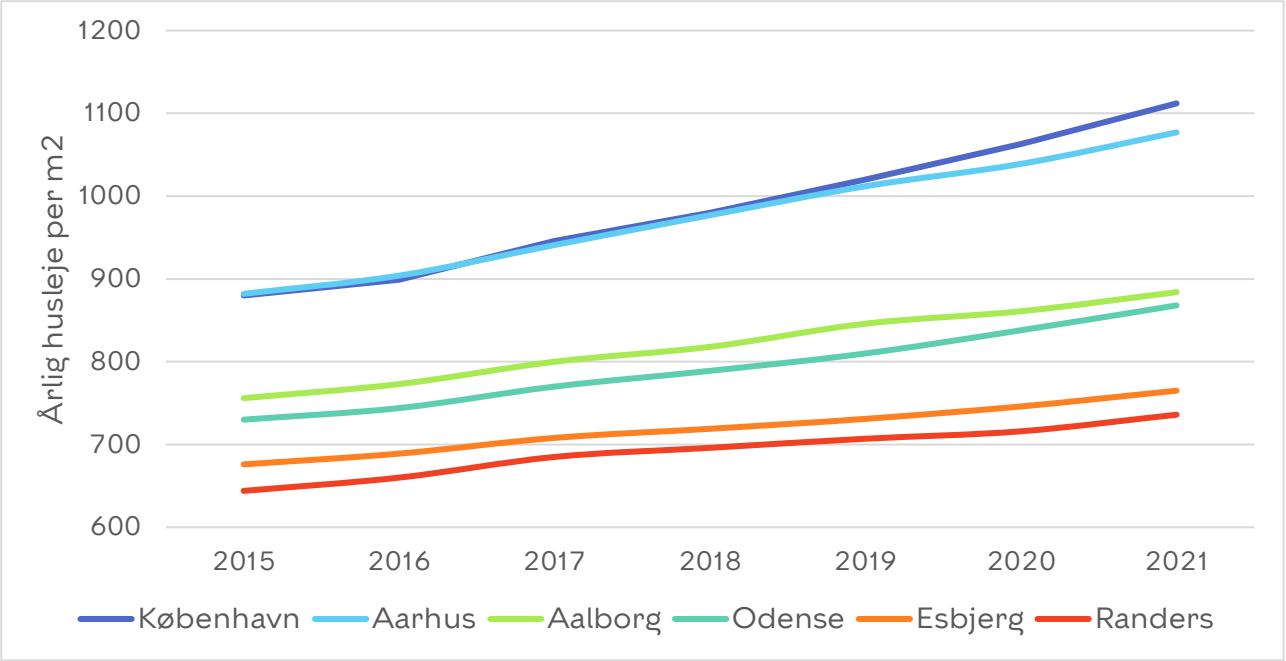
I 2021 var der samlet set næsten 220.000 flytninger i København. Det svarer til en tredjedel af Københavns befolkning. I 2011 var tallet 185.000 og 160.000 i 2000.

De mange flytninger afspejles i fordelingen af sagstyper og udviklingen i sagsantallet i Huslejenævnet, hvor tvister i forbindelse med fraflytning og afregning af depositum udgør den største sagsgruppe. Som tidligere nævnt er kompleksiteten i disse sager blevet højere med lovændringen i 2015.

Af de tidligere afrapporteringer fremgår det, at priserne på det københavnske lejemarked har været stødt stigende fra 2015-2021 (figur 9). Fra 2015 til 2021 er den gennemsnitlige husleje per m^2 for alle typer udlejningsboliger i København steget med 26 procent, hvilket er den højeste stigning blandt landets seks største byer.

[3] Tallet er eksklusive sager indbragt for Ankenævnet og beboerklagenævnet.

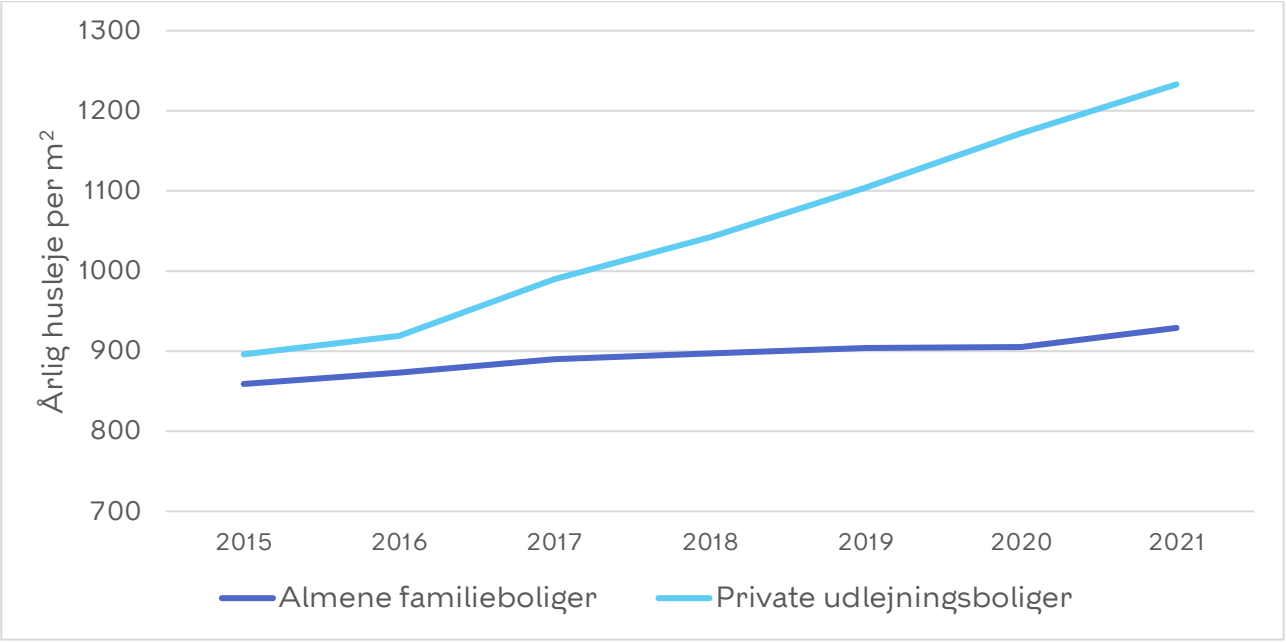
Figur 9. Udvikling i den gennemsnitlige husleje for alle udlejningsboliger fra 2015-2021.



Figur 9: Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik.

Fra 2020 til 2021 steg den årlige husleje per m^2 med næsten fem procent for de københavnske udlejningsboliger. Denne udvikling drives primært af udviklingen i de private udlejningsboliger (figur 9).

Figur 10. Udvikling i den gennemsnitlige husleje i private og almene boliger i Københavns Kommune fra 2015-2021.



Figur 10: Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik.