



16. marts 2022

Sagsnummer  
2022-0094442

Dokumentnummer  
2022-0094442-2

## Baggrundsnotat til temadrøftelse i KFU

### Introduktion til huslejenævnene

Huslejenævnet er et domstolslignende tvistenævn, som træffer afgørelser i sager, hvor der er uenighed mellem udlejer og lejer.

Det er lovpligtigt for kommuner at nedsætte et eller flere huslejenævne. I Københavns Kommune er der seks huslejenævne, ét Ankenævn for huslejenævnene og ét beboerklagenævn:

- Huslejenævnene tager stilling i tvister i private beboelseslejemål.
- Ankenævnet er klageinstans for huslejenævnets afgørelser. Københavns Kommune er den eneste kommune i landet med et ankenævn på grund af antallet af sager.
- Beboerklagenævnet behandler tvister i almennyttigt boligbyggeri.

Hvis nævnene skal behandle en sag, kræver det, at enten lejer eller udlejer indbringer den. Som neutral instans kan nævnene hverken tage sager op på eget initiativ eller rådgive parter.

Når en sag indbringes for et nævn, forestår nævnssekretariatet indsamling af al relevant information. Dette inkluderer flere gensidige partshøringer. Herefter forelægges sagen et af nævnene. I nogle typer sager besigtiges lejemålet også af nævnet. Herefter træffes der en afgørelse i sagen.

Hvis enten lejer eller udlejer er uenig i afgørelsen, kan de anke den til Ankenævnet. Sagen kan efterfølgende indbringes for domstolene.

Sekretariat og Byudvikling  
Jura og Nævn  
Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009780515

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

Nævnene kan kun tage stilling til sager, hvor kompetencerne fremgår direkte af loven. Andre spørgsmål såsom ophævelse af lejemål skal indbringes direkte for domstolene.

### Lovområder

Huslejenævn og ankenævn arbejder med hjemmel i lejeloven og boligreguleringsloven. Det betyder, at fastsættelsen af lejen er lovreguleret. Når den lovlige leje fastsættes, vil den være lavere end markedslejen.

Området er generelt meget videnstungt og præget af en kompleks lovgivning samt en løbende regulering gennem retspraksis. Der er ingen objektiv sagsbehandling, og alle afgørelser beror på et individuelt skøn. Dette betyder blandt andet, at det anslås, at nævnene i ca. 60 % af sagerne skal besigtige lejemålene, inden der kan træffes afgørelse.

Huslejenævnet er desuden som forvaltningsretligt nævn pålagt selv at oplyse sagerne og dermed at træffe den juridisk korrekte afgørelse. Dette indebærer, at der skal indhentes oplysninger hos sagens parter, andre myndigheder eller private, før nævnet kan træffe afgørelse i sagen. Dette kan være medvirkende til en længere sagsbehandlingstid.

Retspraksis har endvidere stor betydning på området, da lovgivningen i vidt omfang fortolkes og udfyldes af retspraksis.

## **Organisering**

### Nævn

Hvert nævn består af tre medlemmer: Én formand, som er dommer, og en repræsentant for henholdsvis lejer- og udlejerorganisationer. Ankenævnet består af 5 medlemmer, fordi der også er udpeget to byggesagskyndige medlemmer.

Hvert nævn holder møde 1 gang månedligt dog ikke i juli måned. Nævnene er geografisk inddelt af hensyn til besigtigelse.

### Sekretariatet

Sekretariatet betjener alle nævn. Der er fem teams i sekretariatet, som hvert betjener to nævn.

Hvert nævn består af en faglig teamleder og en række sagsbehandlere. Sagsbehandlerne er som udgangspunkt jurister. Der er endvidere ansat en byggetekniker, som forestår besigtigelsen i nogle sagstyper.

Sekretariatet kan alene forberede sagerne til nævnene, men har ikke kompetence til at afgøre.

### Konsekvenser af Blackstone-pakken

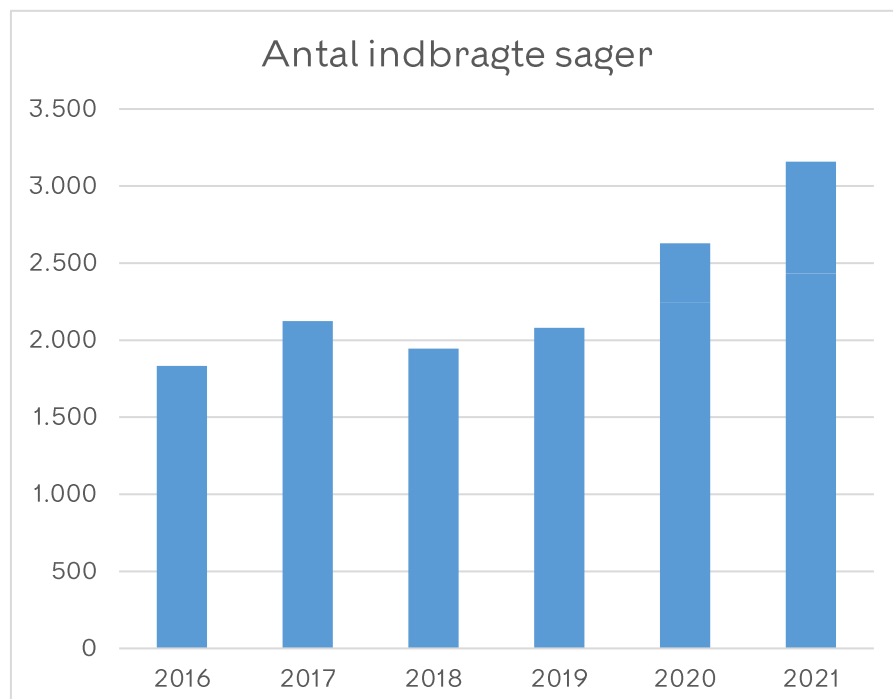
Den 1. juli 2020 blev der gennemført en ændring af boligreguleringsloven, så reglerne for udlejning af et lejemål som gennemgribende moderniseret blev skærpet.

Samtidig blev der indført et krav om forudgående besigtigelse og godkendelse fra Huslejenævnet, inden lejemål kan gennemgribende moderniseres - de såkaldte § 5, stk. 3 sager.

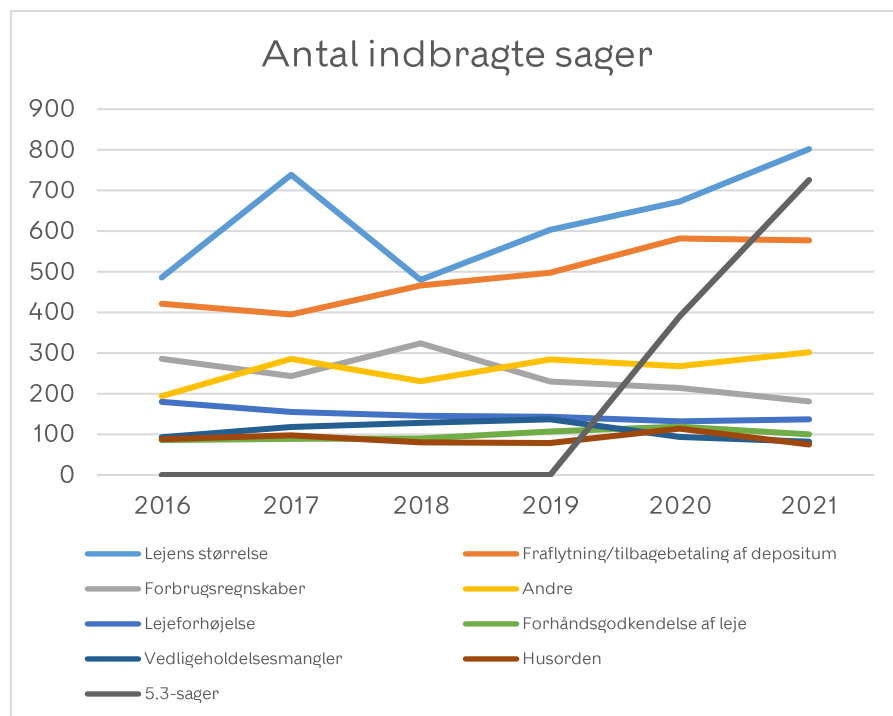
Endelig blev der indført et krav om, at udlejer skal oplyse lejere i ejendomme om afgørelser fra Huslejenævnet, hvor der ikke er givet medhold.

Det er forudsat i lovforslaget, at ændringerne vil medføre et faldende sagsantal i huslejenævnene og en styrkelse af huslejenævnene på grund af en øget gebyrindtægt. På den baggrund er kommunerne samlet blevet pålagt en negativ årlig DUT. Københavns Kommunes andel er 0,4 mio. kr.

På baggrund af halvandet års erfaringer holder forventningen om et faldende sagsantal ikke stik, jævnfør figuren over indbragte sager nedenfor.



Sagsantallet i huslejenævnene, ankenævn og beboerklagenævn har gennem en årrække ligget relativt stabilt omkring 2.000. De seneste to år er antallet af indbragte sager dog vokset dramatisk, så der i 2021 blev indbragt ca. 1.000 flere - hvad der svarer til 50 % - end i 2019. Det samlede sagsantal var i 2021 3.159 sager.



Jævnfør figuren herover skyldes størstedelen af stigningen i indbragte sager de nye 5.3-sager. I 2021 var der 726 af disse, hvilket gør 5.3-sagerne til den næststørste sagstype.

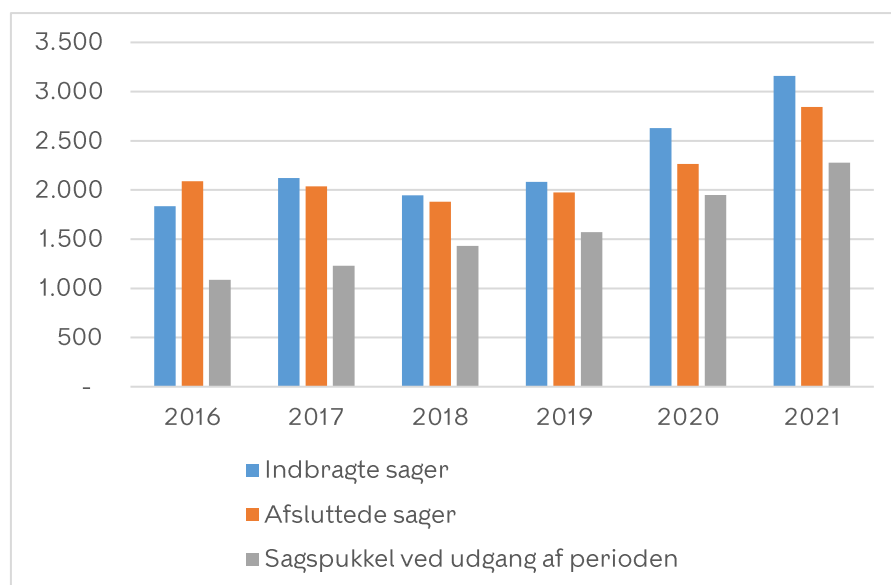
Dertil kommer en stigning i andre sagstyper som følge af udlejers nye oplysningspligt. Stigningen i normale sagstyper ses særligt i ankenævnet, fordi udlejer kan udskyde sin oplysningspligt, indtil der er truffet endelig afgørelse.

Generelt har Huslejenævnet desuden oplevet en stigning i komplicerede sagstyper siden 2015. Dette gælder blandt andet fraflytningssager, lejefastsættelsessager og sager om varsling af forbedringsforhøjelser.

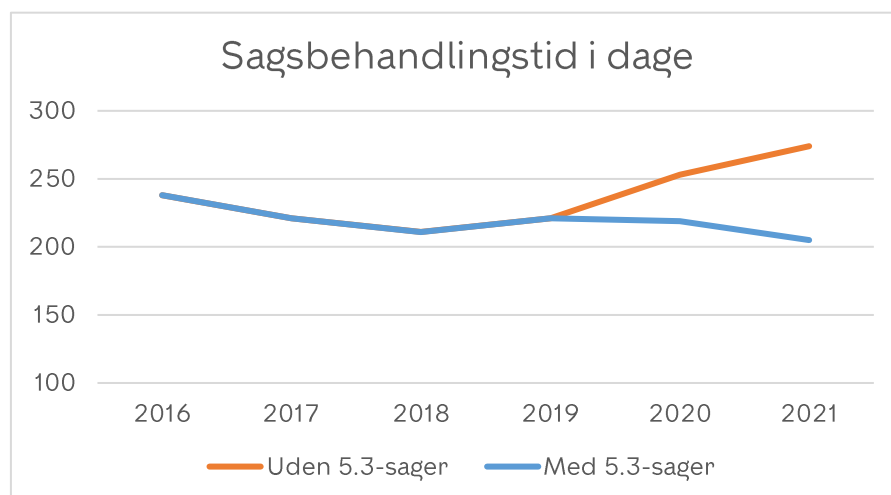
### Udvikling i sagsbehandlingstid

Ét nævn kan optimalt set lukke omkring 300 sager om året. De otte eksisterende nævn burde derfor kunne lukke omkring 2.400 sager om året.

Som følge af bevillingen fra Budget 2021 samt ekstraarbejde fra både sagsbehandlere og nævnsmedlemmer har det i 2021 været muligt at afslutte langt flere sager end normalt (2.844). Dette er dog stadig færre end de over 3.100 sager, der er blevet indbragt, hvorfor sagspuklen fortsat er vokset.



De mange nye sager har også betydning for Huslejenævnets sagsbehandlingstid. Sagsbehandlingstiden i København har længe ligget højt i forhold til resten af landet. Fra 2019 hvor den lå på 221 dage er det dog lykkedes at reducere sagsbehandlingstiden til 205 dage i 2021.



Denne udvikling skyldes primært de mange nye 5.3-sager, der ifølge loven skal behandles inden for seks uger. Dette trækker den gennemsnitlige sagsbehandlingstid ned, men det trækker også ressourcer væk fra behandlingen af andre sagstyper, hvorfor sagsbehandlingstiden for mange af disse er steget siden lovændringen trådte i kraft.

Når man sammenligner sagsbehandlingstiden på tværs af landet, bør der tages højde for, at Huslejenævnet i København har langt flere og mere komplicerede sager end de øvrige huslejenævn.

### **Rapport om fremtidig organisering**

I februar 2022 udkom en rapport fra Udvalget for Huslejenævnenes Organisering, som har været nedsat under Boligministeriet med henblik på at undersøge, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres.

Rapporten kommer med 14 forskellige forslag. Tre af disse vedrører organisering af sagsbehandlingen i huslejenævnet.

Baggrunden for disse forslag har været, at 80 % af nævnssekretariaterne har 0-1 fuldtidsansat, og at størstedelen har 26-50 sager per huslejenævn, hvilket gør det vanskeligt for disse nævn at opnå en rutine i sagsbehandlingen.

#### Forslag 1: Landsdækkende ankenævn

Forslaget skal sikre en ensretning af praksis fra huslejenævnene. Ordningen kan enten implementeres sådan, at der oprettes ankenævn for hele landet, eller sådan at der oprettes flere ankenævn, som tilsammen dækker hele landet – eksempelvis et ankenævn per region. Endvidere kan der etableres et særligt, måske landsdækkende ankenævn, til at træffe afgørelse i sager, der ikke kræver særlig lokalkendskab.

#### Forslag 2: Centraliseret sagsbehandling

Forslaget går på en fuldstændig centralisering af sagsbehandling. Der lægges op til, at sagsbehandlingen sker i en eller to centraliserede enheder, hvorefter sagen sendes til votering i det lokalt forankrede huslejenævn.

En anden mulighed er en centraliseret sagsbehandling for de mindre huslejenævnssekretariater, mens de større nævn kan opretholde lokale nævnssekretariater.

#### Forslag 3: Obligatorisk fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

Der oprettes deciderede fælleskommunale huslejenævn for de mindre huslejenævn.

For så vidt angår de øvrige forslag vedrører de fleste af dem den faglige understøttelse af nævn og sekretariat. De fleste af disse forslag er allerede implementeret i huslejenævnene i København.

Som et af de øvrige forslag er oprettelse af en ny landsdækkende database, hvor der skal være adgang til huslejenævnenes afgørelser. Huslejenævnene har i dag pligt til at indberette til en database, men det omfatter ikke afgørelser. Ministeriet arbejder i dag på, at der skal komme en ny database i 2025.

**Sammenskrivningen af boligreguleringsloven og lejeloven**

Der er fremsat lovforslag om sammenskrivningen af boligreguleringsloven og lejeloven. Den nye lov træder i kraft 1. juli 2022.

Det fremgår af lovforslaget, at der alene er tale om en teknisk sammenskrivning, hvorfor der ikke afsættes DUT til kommunerne. Af de materielle bestemmelser fremgår dog, at Huslejenævnet tillægges nye kompetencer.

Det fremgår af lovforslaget, at Huslejenævnet skal foretage flere sagsskridt i forbindelse med sagsbehandlingen af sager om fremlejeforhold. Det fremgår desuden, at Huslejenævnet bliver tillagt kompetence til at behandle en ny sagstype om manglende efterlevelse af Huslejenavnets afgørelse i fremlejeforhold, og at Huslejenævnet i den sammenhæng også pålægges en meddelelsespligt.