



Afrapportering på huslejeområdet

November 2021

Indhold

Indledning	3
Introduktion til Huslejenævnet	4
Fordeling af sagstyper	8
Status på det københavnske lejemarked	10
Den københavnske lejer	13
Sagsmængde	14
Sagsbehandlingstid	15
Geografisk fordeling af sager	18
Udfaldet af sager	20
Lejeregulering	22

Indledning

Denne rapport er udarbejdet af Kultur- og Fritidsforvaltningen på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning om at afsætte midler til at styrke Huslejenævnet i forbindelse med Overførselssagen 2019-2020 og Budget 2021. Rapporten er blevet til på baggrund af statistik trukket fra Københavns Kommunes sagsbehandlingssystem eDoc i september 2021 og indeholder data fra juli 2013 (hvor Huslejenævnet begyndte at samle data) til og med juni 2021. Perioden er afgrænset således, for at den dækker præcis ét år fra ændringen af boligreguleringsloven, som trådte i kraft den 1. juli 2020.

Denne rapport er nummer to i rækken af afrapporteringer på huslejeområdet. Første rapport udkom i januar 2021. Nærværende rapport bygger videre på indholdet af den første rapport, men indeholder opdaterede tal samt flere nye fokusområder. Blandt andet er der til denne rapport blevet udarbejdet et overblik over, hvor meget Huslejenævnets afgørelser i 2020 og 2021 har reguleret lejeniveauet med, samt arbejdet videre med beskrivelsen af det københavnske lejemarked.

Det skal bemærkes, at kvaliteten af den data, som danner grundlag for rapporten, afhænger af en korrekt manuel journalisering af for eksempel datoer og adresser i systemet. Der skal derfor tages forbehold for eventuelle mindre fejl og mangler. Forvaltningen arbejder løbende på at forbedre datastrukturen og har til denne rapport kunnet opnå større præcision på en række grafer i forhold til seneste afrapportering. Næste afrapportering forventes klar i april 2022.

I forbindelse med Borgerrepræsentationens beslutning om at bevillige midler til denne afrapportering på huslejeområdet blev der fremsat et ønske om at undersøge specifikke tendenser i afgørelser, herunder om der er udlejere, der går igen med mere end 10 tabte sager. Kultur- og Fritidsforvaltningen har bedt advokatfirmaet Horten om at foretage en vurdering af lovligheden af at oprette et sådant register over, hvilke udlejere der går igen med flest tabte sager. Horten har vurderet, at det ikke ville være lovligt, da det ikke er relevant i forhold til Huslejenævnets opgavevaretagelse efter bolig- og lejelovgivning. Det skal dog nævnes, at Folketinget har besluttet at undersøge mulighederne for at etablere et system, hvor samtlige huslejenævnsafgørelser offentliggøres.

Endelig skal det bemærkes, at denne rapport ikke giver et fyldestgørende overblik over det københavnske boligmarked, men primært fokuserer på at beskrive tendenser og mønstre i de sager, der indbringes for Huslejenævnet.

Introduktion til Huslejenævnet

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

Huslejenævnene tager stilling i konflikter om blandt andet lejens størrelse, lejeforhøjelser, pligt til vedligeholdelse, forbrugsregnskaber og sager om tilbagebetaling af depositum.

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

Beboerklagenævnet behandler klager for boliger i almennyttigt boligbyggeri.

I hvert nævn sidder både repræsentanter for lejer- og udlejerorganisationer, mens formanden er dommer. Alle nævnene betjenes af Huslejenævnets sekretariat.

Hvordan fungerer Huslejenævnet?

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

Når en sag indbringes for Huslejenævnet, forestår Huslejenævnets sekretariat 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.

Huslejenævnet har kun mulighed for at tage stilling til sager, hvor Huslejenævnets kompetencer fremgår direkte af loven. Andre spørgsmål – såsom ophævelse af lejemål og erstatningsspørgsmål – skal behandles ved domstolene som første instans.

Sagstyper

Huslejenævnet behandler en række forskellige typer af sager. Alene i huslejenævnene behandles 89 forskellige sagstyper. I det følgende er de mest hyppige af disse sagstyper samlet i otte hovedkategorier. Det er disse hovedkategorier, som vil blive behandlet igennem rapporten.

Lejens størrelse

Huslejenævnet behandler blandt andet sager, hvor lejer og udlejer er uenige om lejens størrelse i beboelseslejligheder eller udlejede værelser.

Hvordan huslejen skal fastsættes, og hvor høj den må være, afhænger af lejemålets klassifikation. Overordnet klassificeres ejendomme og lejemål i fem typer:

- Storhuse som den 1. januar 1995 omfattede 7 eller flere beboelseslejligheder
- Småhuse som den 1. januar 1995 omfattende 6 eller færre beboelseslejligheder
- 80/20-ejendomme hvor mere end 80 procent af ejendommens areal den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse
- Enkeltværelser
- Ejendomme og lejemål hvor det er muligt at aftale fri leje

Omkostningsbestemt leje

Hvis ejendommen er et storhus, skal den maksimale leje som udgangspunkt fastsættes på baggrund af ejendommens driftsudgifter og -omkostninger plus et rimeligt afkast, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Hertil kommer hensættelser til en udvendig vedligeholdelseskonto og et beregnet forbedringstillæg for eventuelle forbedringer i lejemålet og på ejendommen.

Hvis udlejer vælger at foretage en gennemgribende modernisering af lejemålet, kan lejen – som en undtagelse til omkostningsbestemt leje – fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det kræver dog at en række lovbestemte betingelser er opfyldt. Det lejedes værdi kan være højere end den omkostningsbestemte leje.

Det lejedes værdi

Det lejedes værdi fastslås ved at sammenligne med andre lignende lejemål i samme område og af samme art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Hvis ejendommen er et småhus, afhænger den maksimale leje af det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29c, hvor man dog sammenligner med lejemål, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Den maksimale leje er også afhængig af det lejedes værdi for 80/20-ejendomme og enkeltværelser, der dog vurderes efter henholdsvis lejelovens § 49 og boligreguleringslovens § 31.

Fri leje

Det er muligt for udlejer at aftale markedsleje med lejer, hvis ejendommen:

- Blev taget i brug efter den 31. december 1991
- Lovligt udelukkende blev benyttet til erhvervsformål per den 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt var benyttet eller indrettet til erhvervsformål
- Er en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, der den 1. september 2002 ikke var benyttet eller registreret som beboelse
- Består af lejligheder og enkeltværelser i nybyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004

Markedslejen er afhængig af udbud og efterspørgsel, og den eneste begrænsning for lejefastsættelsen i disse lejemål er derfor aftalelovens regler om åbenlyst urimelige aftaler, som for eksempel kan være en alt for høj leje.

§ 5, stk. 3-sager

Med ændringen af boligreguleringsloven, som trådte i kraft den 1. juli 2020, blev der indført et stk. 3 i § 5. Med denne bestemmelse skal udlejer have Huslejenævnets forudgående godkendelse af, at der er grundlag for at gennemføre en gennemgribende renovering efter § 5, stk. 2. Først herefter kan sagen indbringes efter § 5, stk. 2. Denne sagstype vil gennem rapporten blive kaldt 5.3-sager.

Lejeforhøjelser

Huslejenævnet behandler også sager, hvor udlejer og lejer er uenige om udlejers ønske om at forhøje lejen i et lejemål. Også disse sager inddeles i forskellige kategorier.

Omkostningsbestemt lejeforhøjelse: I storhuse kan udlejere hæve lejen som følge af en stigning i ejendommens omkostninger.

Forbedringsforhøjelser: I alle typer ejendomme kan udlejere hæve lejen som følge af, at der udføres forbedringsarbejder.

Skatte- og afgiftsforhøjelser: I alle typer ejendomme kan udlejere hæve lejen som følge af stigninger i de skatter og afgifter, som ejendommen er pålagt.

Lejeværdiforhøjelser: I andre typer ejendomme end storhuse kan udlejer forhøje lejen, hvis den er lavere end det lejedes værdi.

Hvis lejer gør indsigelse imod en af ovenstående forhøjelser, har udlejer pligt til at indbringe sagen for Huslejenævnet.

Forhåndsgodkendelse af leje

Som udlejer kan man af Huslejenævnet få forhåndsgodkendt den leje, man kan opkræve for et givent lejemål, hvis der er tale om en ejer- eller andelslejlighed.

Det er også muligt for udlejer at få forhåndsgodkendt størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter udførelse af forbedringsarbejder i lejemålet eller på ejendommen.

Forhåndsgodkendelsen er bindende. Det vil sige, at lejer ikke har mulighed for at få nedsat lejen, så længe lejligheden er i samme stand, som da Huslejenævnet traf afgørelse om forhåndsgodkendelsen.

Forbrugsregnskaber

Når lejer ikke betaler forbrugsydelse (vand, varme, el) direkte til forsyningselskabet, men i stedet til udlejer i form af á conto-betalinger, skal udlejer udarbejde regnskaber til lejer efter nogle særlige krav i lejeloven. Gør lejer indsigelse mod dette regnskab, er udlejer forpligtet til at indbringe sagen for Huslejenævnet.

Fraflytning og tilbagebetaling af depositum

Det reguleres i lejelovgivningen og lejekontrakten, hvilken stand lejer skal aflevere lejemålet i ved fraflytning. Huslejenævnet kan dels behandle tvister om lejers istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning og dels sager om tilbagebetaling af depositum til lejer.

Vedligeholdelsesmangler

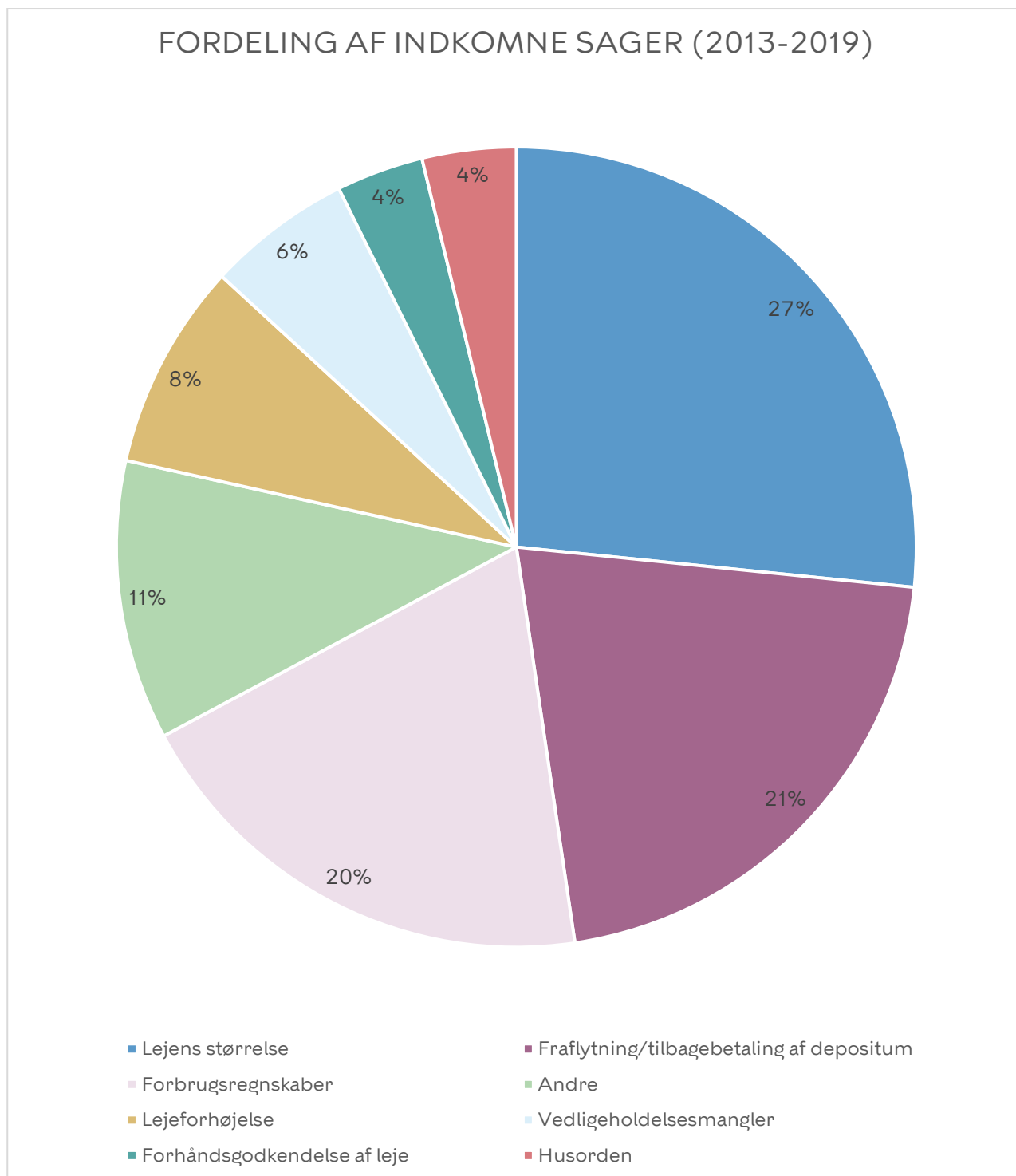
Ifølge lejeloven skal udlejer sørge for at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Huslejenævnet kan behandle sager, hvor lejer klager over vedligeholdelsesmangler ved lejemålet eller ejendommen.

Husorden

Udlejer kan ved husordensovertrædelser (for eksempel støj eller at holde husdyr i strid med husordenen) indbringe sagen for Huslejenævnet. Inden udlejers indbringelse af en sag om husordenovertrædelse er det en forudsætning, at udlejer har afgivet påmindelse til lejer om at bringe forholdet/overtrædelsen til ophør. I sager om husorden tiltrædes nævnet af et socialt sagkyndigt medlem.

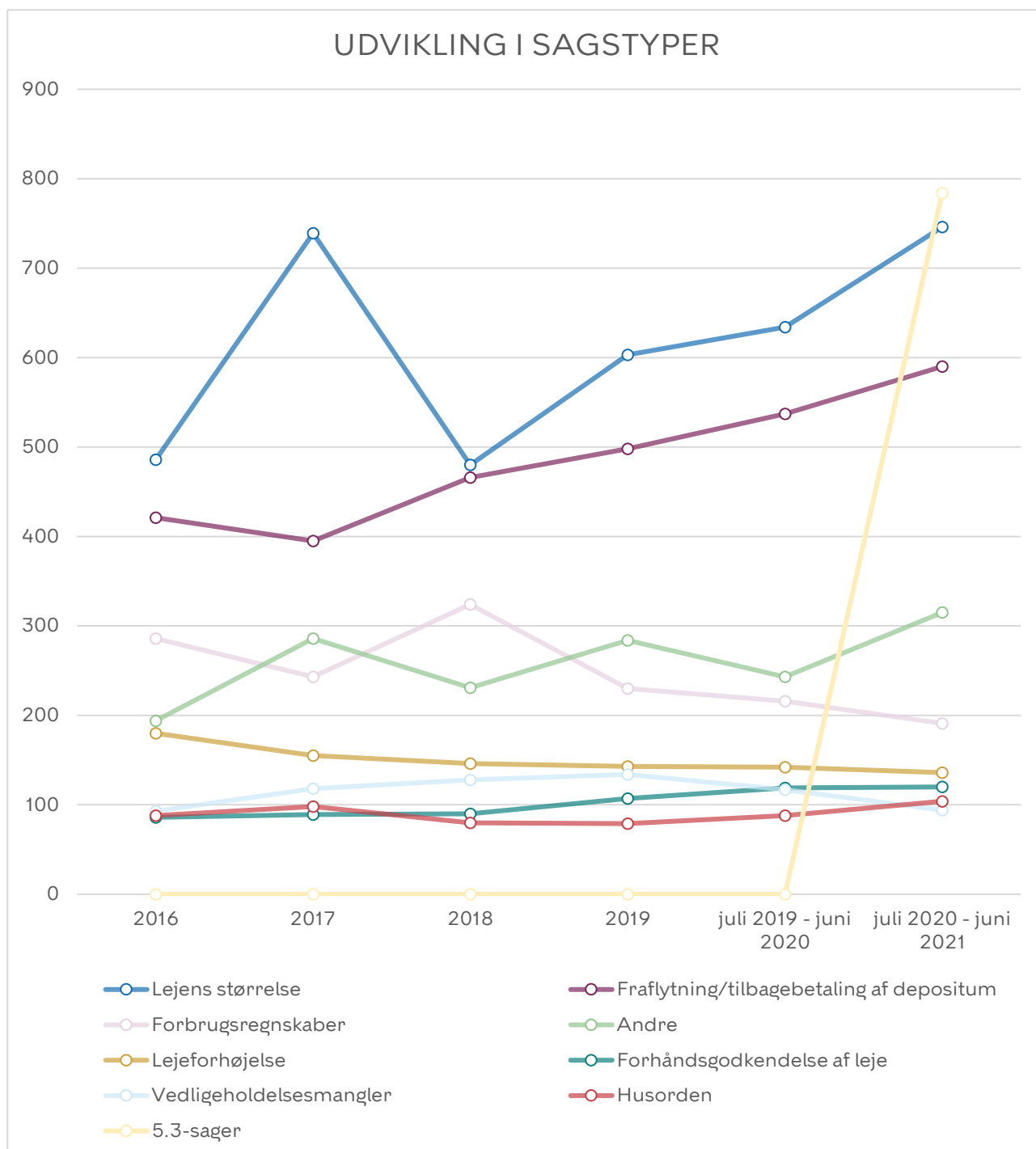
Fordeling af sagstyper

Af alle de sager, Huslejenævnet har behandlet i perioden 2013-2019, har der klart været flest sager om *lejens størrelse*, efterfulgt af *fraflytning/tilbagebetaling af depositum* og *forbrugsregnskaber* (figur 1).



Figur 1: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager. Sagskategorien "Andre" dækker over sager, der ikke indgår i de andre sagskategorier, eller som ikke er journaliseret korrekt

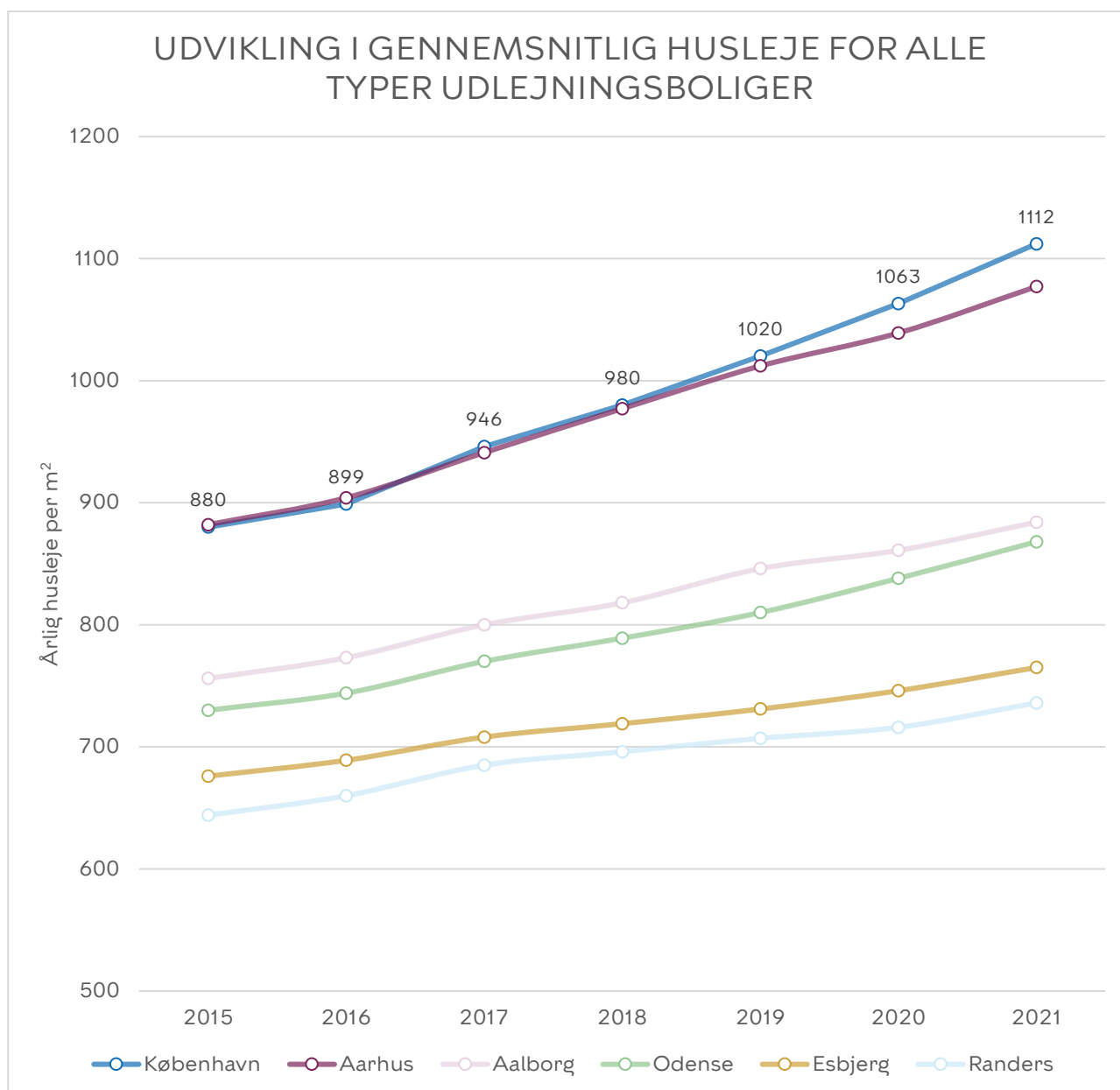
Forholdet mellem antallet af sager om *lejens størrelse, fraflytning/tilbagebetaling af depositum* og *forbrugsregnskaber* har svinget fra år til år, men alle år mellem 2016 og 2019 har det været de tre mest udbredte sagstyper, hvis man ser bort fra "Andre"-kategorien (figur 2). Forholdet mellem sagstyperne har dog ændret sig markant i løbet af 2020 og 2021, så 5.3-sagerne for perioden juli 2020 - juni 2021 er blevet den største sagstype, mens der også har været en stor stigning i både antallet af sager om *lejens størrelse* og *fraflytning/tilbagebetaling af depositum*.



Figur 2: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager. Sagskategorien "Andre" dækker over sager, der ikke indgår i de andre sagskategorier, eller som ikke er journaliseret korrekt

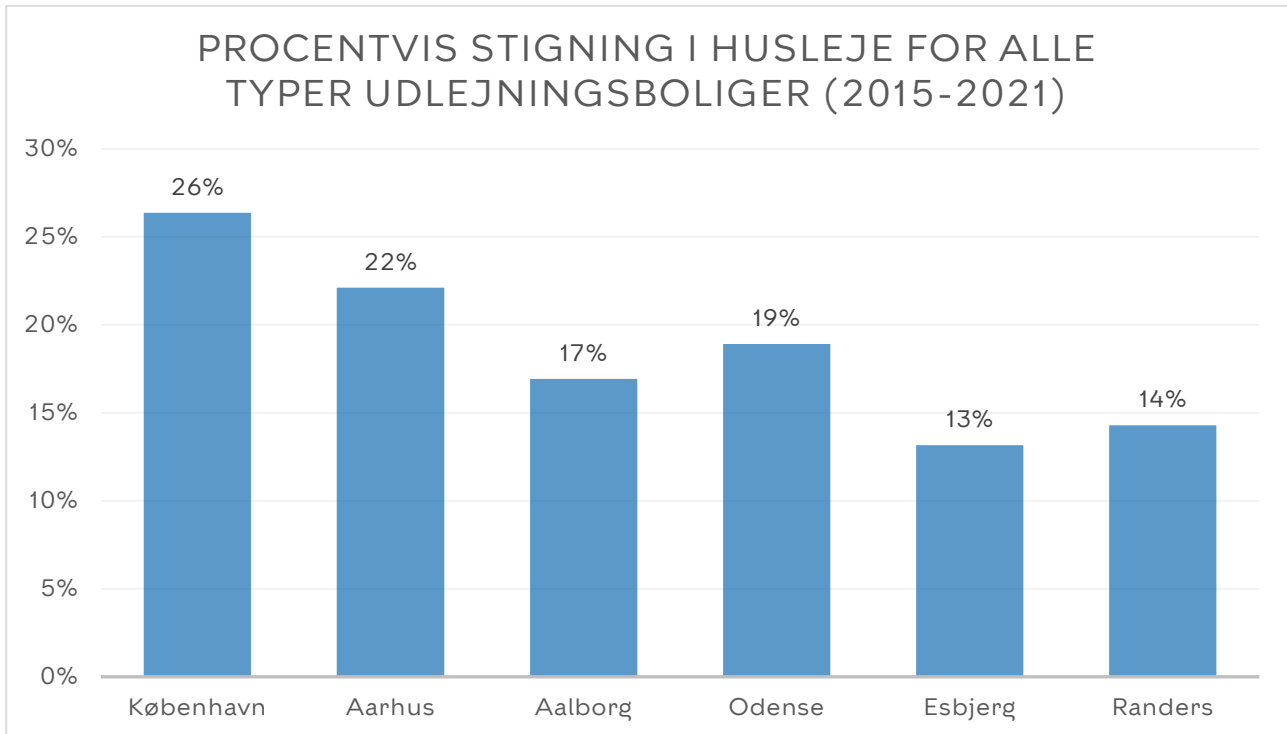
Status på det københavnske lejemarked

Af huslejerapporten fra januar 2021 fremgår det, at priserne på det københavnske lejemarked har været stødt stigende fra 2015-2020. Denne tendens ser ud til at fortsætte i 2021 (figur 3).



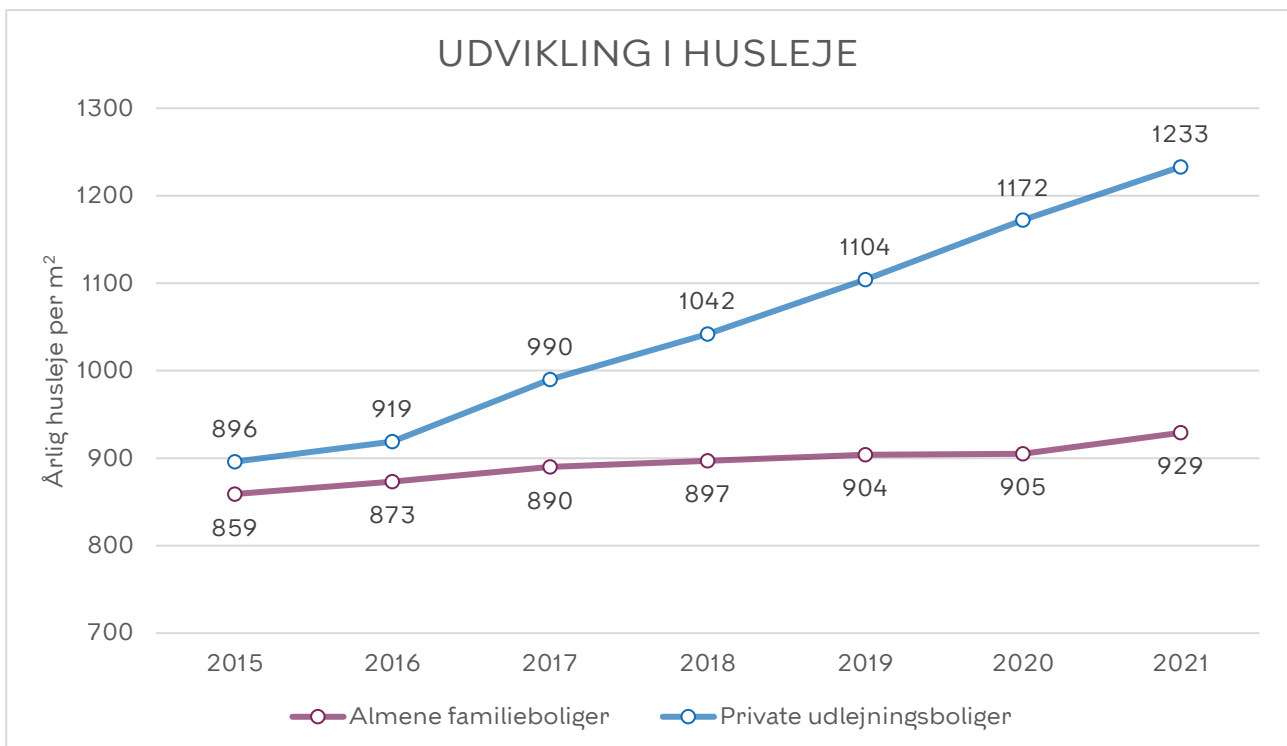
Figur 3: Kilde: [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik](#)

Fra 2015 til 2021 er den gennemsnitlige husleje per m² for alle typer udlejningsboliger i København steget med 26 procent, hvilket er den højeste stigning blandt landets seks største byer (figur 4). Alene fra 2020 til 2021 er den årlige husleje per m² steget med næsten fem procent for de københavnske udlejningsboliger.



Figur 4: Kilde: [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik](#)

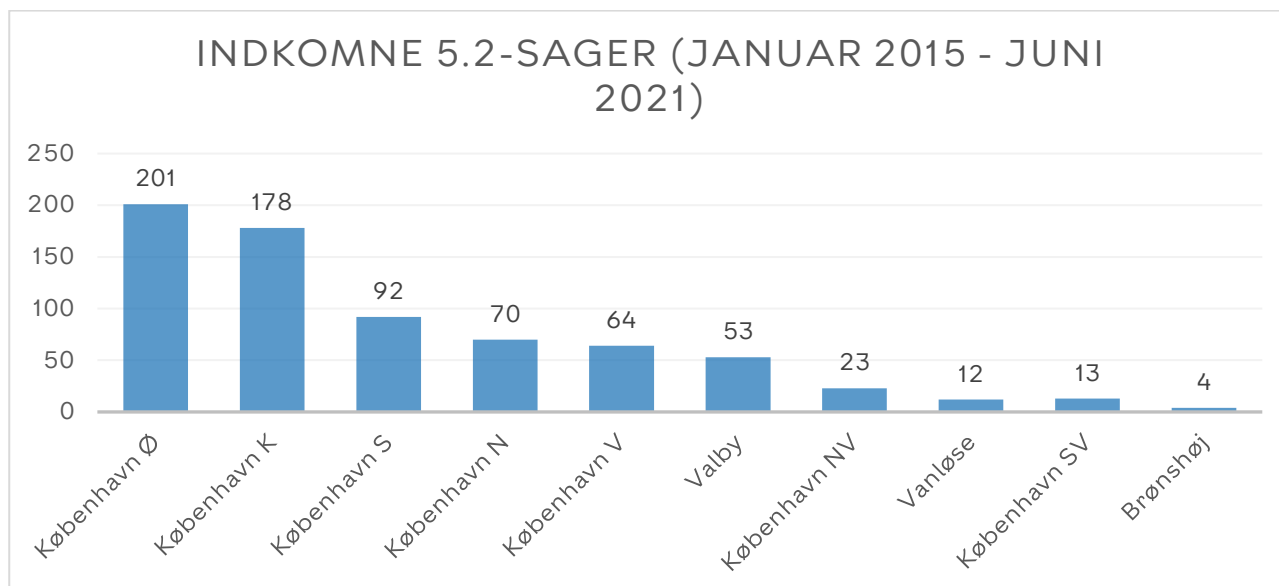
Huslejen i de private udlejningsboliger er generelt højere end i de almene familieboliger (33 procent højere i 2021) (figur 5). Begge boligtyper har oplevet en stigning i husleje siden 2015. Stigningen har dog været markant højere for private udlejningsboliger (38 procent) end for almene familieboliger (8 procent).



Figur 5: Kilde: [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik](#)

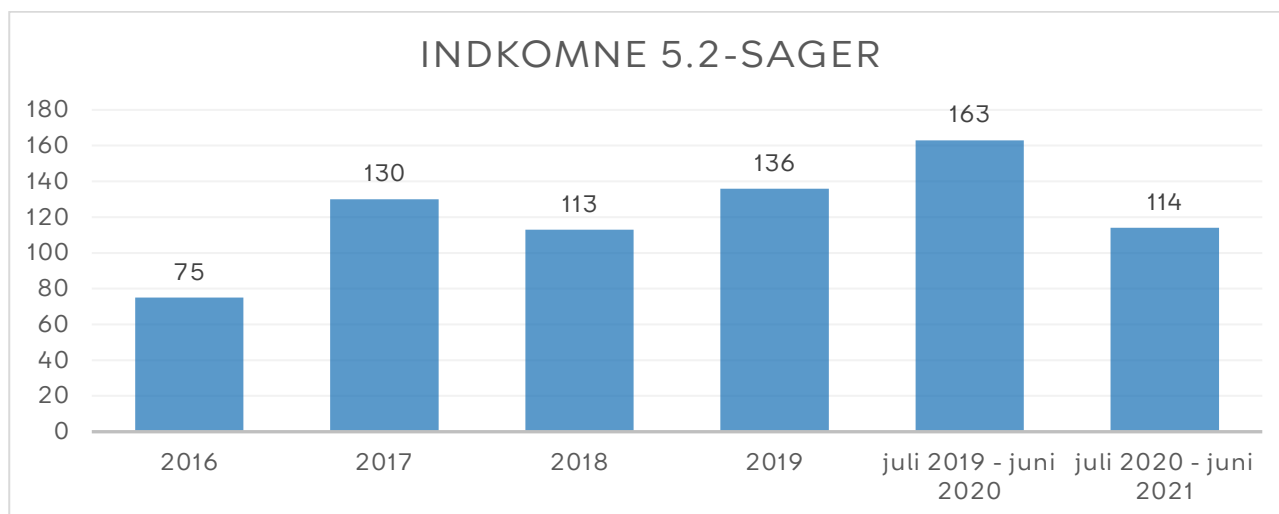
Faktorer for lejepriser

Som nævnt i rapporten fra januar 2021 inkluderer mulige bidragende faktorer til de stigende lejepriser i private udlejningsboliger blandt andet en kraftig befolkningstilvækst i Københavns Kommune, at der i de mange nye boliger er fri lejefastsættelse og boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som muliggør, at udlejer kan foretage lejeforhøjelse ved gennemgribende modernisering af lejemål. Det har særligt været i København Ø og København K, at der de seneste år er blevet indbragt disse såkaldte 5.2-sager (figur 6).



Figur 6: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager

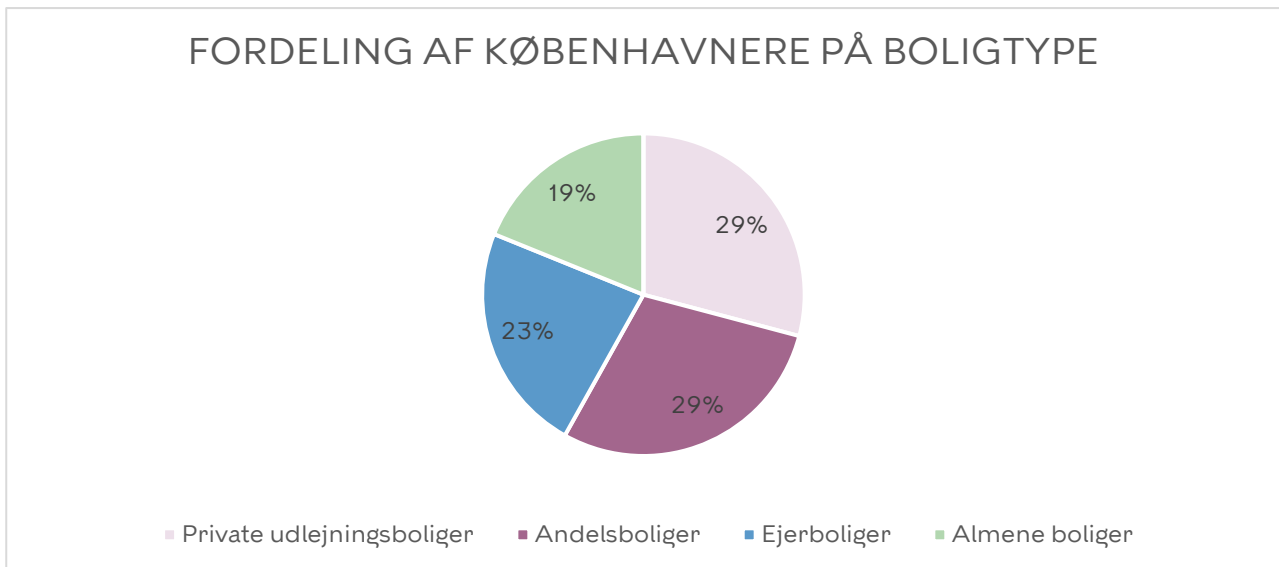
Med ændringen af boligreguleringsloven, som trådte i kraft den 1. juli 2020, blev muligheden for at gennemføre lejeforhøjelser ved § 5, stk. 2-moderniseringer begrænset. Huslejenævnet har i perioden juli 2020 - juni 2021 oplevet et fald i antallet af indkomne 5.2-sager sammenlignet med samme periode året før (figur 7). Det er stadig i overvejende grad i København K (40 sager) og København Ø (28 sager), der indbringes 5.2-sager.



Figur 7: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager

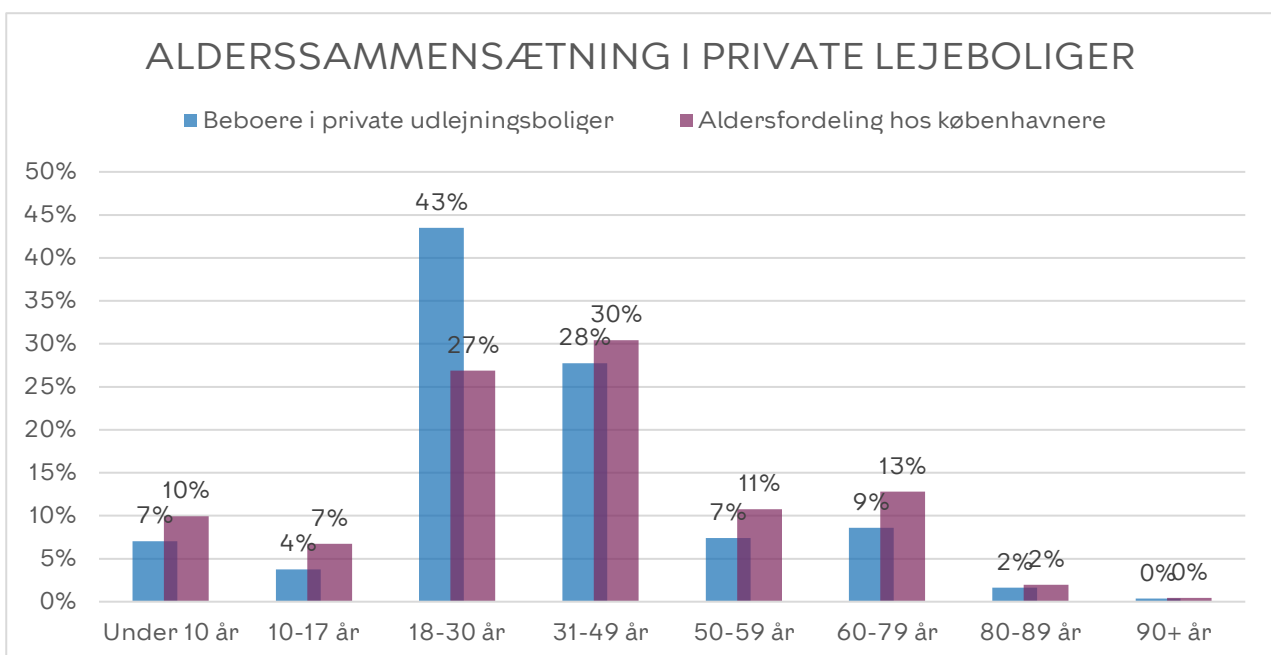
Den københavnske lejer

Københavns Kommune er hjem for cirka 630.000 borgere (2021-tal). Heraf bor den største andel enten i private udlejningsboliger (29 procent) eller i andelsboliger (29 procent). Herefter kommer ejerboliger (23 procent) og almene boliger (19 procent) (figur 8).



Figur 8: Kilde: [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik](#)

Den største gruppe af københavnere er mellem 31-49 år (30 procent), mens den næststørste er borgere mellem 18-30 år (27 procent). Sidstnævnte gruppe er markant overrepræsenteret i de københavnske private udlejningsboliger, hvor de udgør 43 procent af beboerne (figur 9).



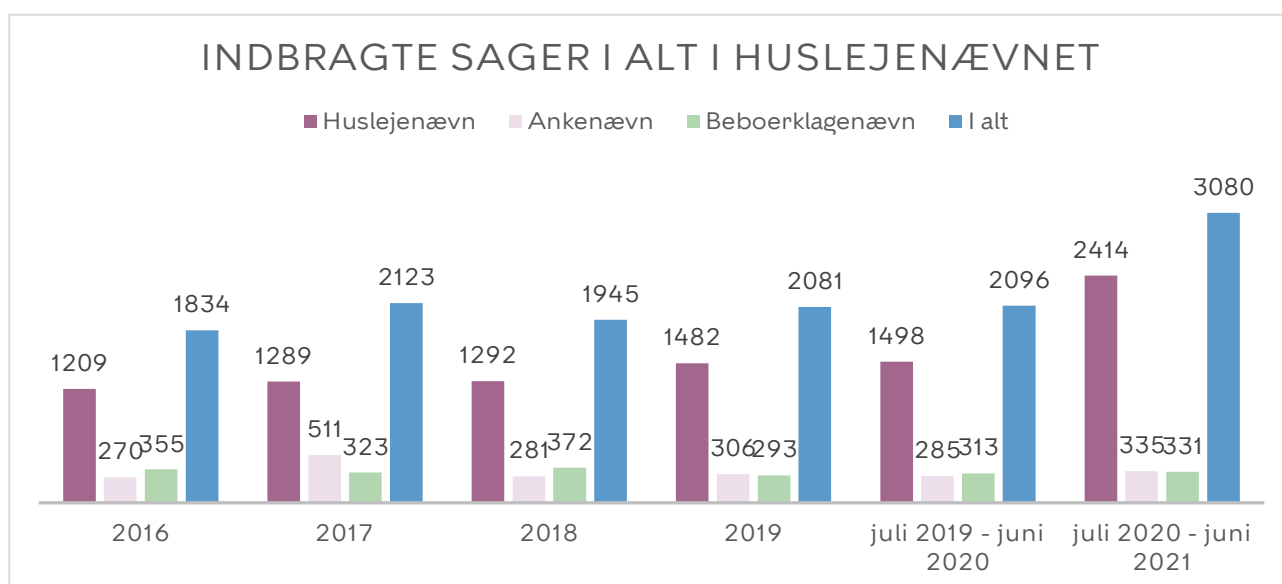
Figur 9: Kilde: [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik](#)

Sagsmængde

Med ændringen af boligreguleringsloven, som trådte i kraft den 1. juli 2020, blev en række regler ændret:

- Reglerne for udlejning af et lejemål, som er gennemgribende moderniseret, blev skærpet
- Der blev indført et krav om en forudgående besigtigelse og godkendelse fra Huslejenævnet, inden lejemål kan gennemgribende moderniseres (5.3-sager)
- En række gebyrer blev forhøjet
- Der blev indført et krav om, at udlejer skal oplyse lejere om afgørelser fra Huslejenævnet, hvor udlejer i samme ejendom ikke er givet medhold

I lovforslaget forudsættes det, at disse ændringer vil føre til et faldende antal sager i huslejenævnene, hvorfor kommunerne blev pålagt en negativ DUT. Huslejenævnet i Københavns Kommunes har dog ikke oplevet et faldende antal sager. Tværtimod er der for perioden juli 2020 – juni 2021 blevet indbragt næsten 1000 flere sager end i samme periode året før (figur 10). Det svarer til en stigning på næsten 50 procent.



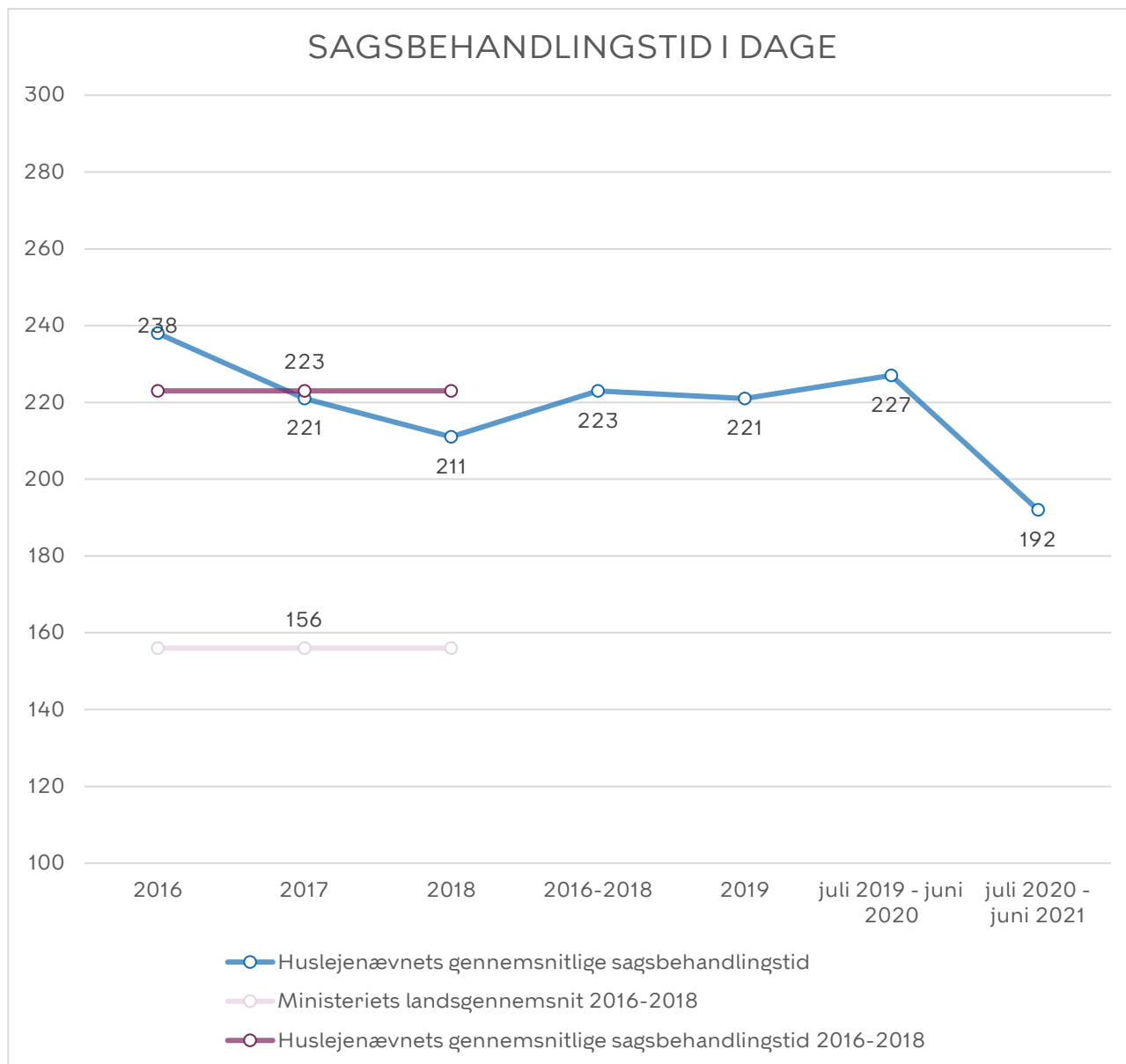
Figur 10: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager

Stigningen i antallet af indbragte sager findes i overvejende grad i huslejenævnene og skyldes primært den nye 5.3-sagstype. Per den 30. juni 2021 havde Huslejenævnet således modtaget 784 5.3-sager. Til sammenligning havde Huslejenævnet i Aarhus Kommune per 30. juni 2021 modtaget i alt 178 5.3-sager.

Derudover oplever Huslejenævnet en tendens til, at der ofte indbringes mange sager samtidig i ejendomme, hvor en lejer tidligere har opnået medhold, hvorfor det vurderes, at den nye oplysningspligt er en bidragende faktor til det stigende antal indbragte sager. Endelig skal det bemærkes, at Borgerrepræsentationen med Budget 2021 bevilligede penge til en årlig oplysningskampagne om Huslejenævnet. Første kampagne kørte på en række af kommunens fysiske og digitale platforme i december 2020 og kan have bidraget til det stigende antal sager. Kampagnen vil køre igen i december 2021.

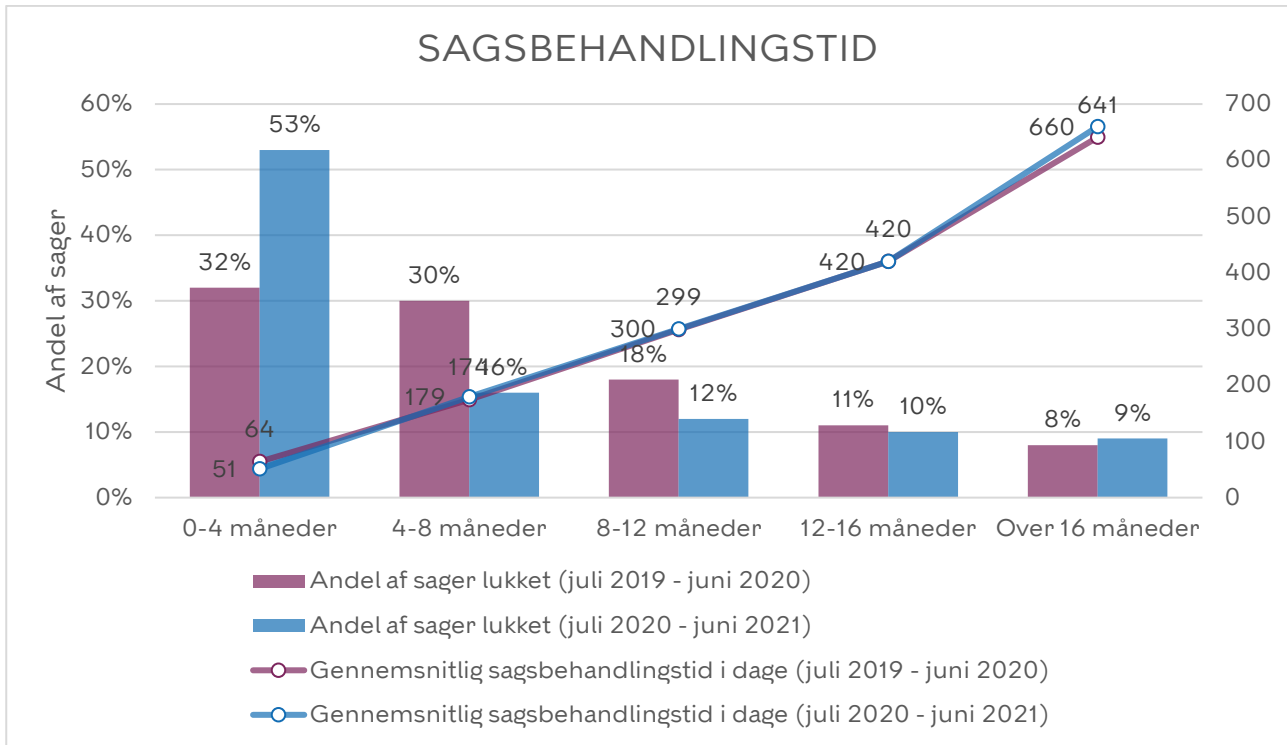
Sagsbehandlingstid

I seneste afrapportering fra januar 2021 fremgik det, at sagsbehandlingstiden var faldet fra 223 dage til 216 dage for perioden december 2019 – november 2020. Siden da er sagsbehandlingstiden faldet yderligere, så den for perioden juli 2020 – juni 2021 lå på 192 dage (figur 11).

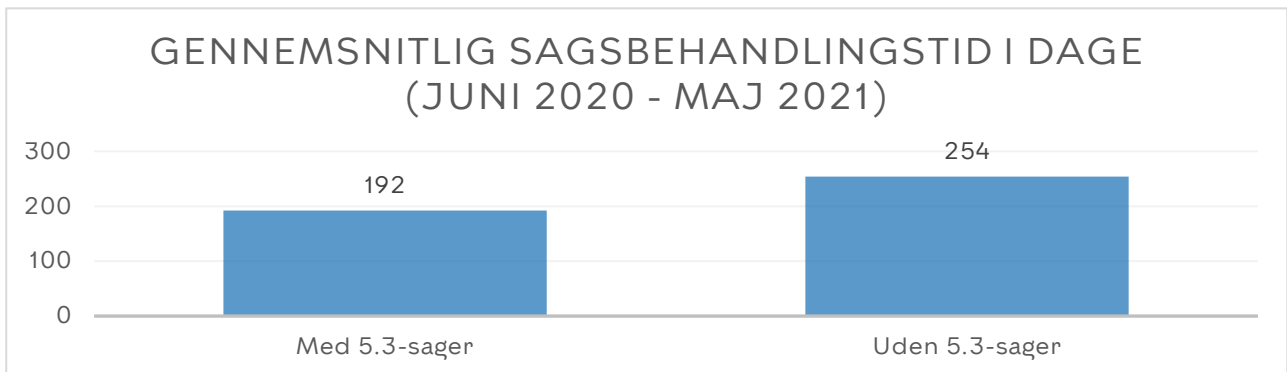


Figur 11: Kilde: Huslejenævnet. Grafen inkluderer ikke sager fra Beboerklagenævnet

Faldet i sagsbehandlingstiden skyldes en kombination af forskellige faktorer. Som vist tidligere er en større andel af de sager, Huslejenævnet behandler, 5.3-sager, som typisk har en kort sagsbehandlingstid på grund af lovkrav om sagsbehandling inden for seks uger. Af den grund er andelen af sager med en sagsbehandlingstid under fire måneder steget væsentligt (figur 12). Ser man bort fra 5.3-sagerne, er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra juli 2020 – juni 2021 væsentligt højere (figur 13).



Figur 12: Kilde: Huslejenævnet. Grafen inkluderer ikke sager fra Beboerklagenævnet



Figur 13: Kilde: Huslejenævnet. Grafen inkluderer ikke sager fra Beboerklagenævnet

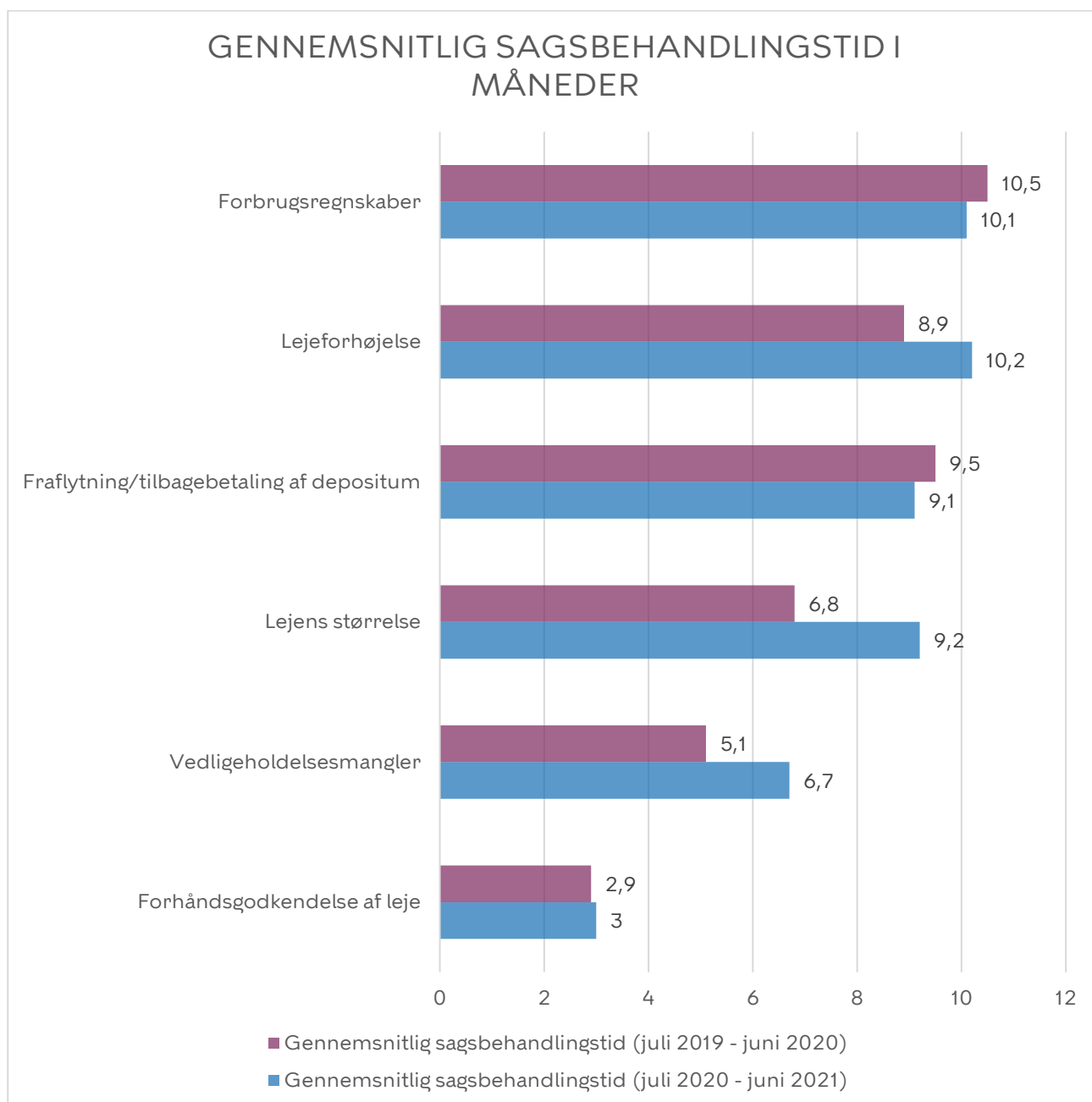
Selvom de mange nye 5.3-sager har haft en lav sagsbehandlingstid, har de udgjort en stor belastning for sagsbehandlingen i Huslejenævnet. Da 5.3-sager ifølge Boligreguleringsloven skal behandles inden for seks uger, har det været nødvendigt at prioritere behandlingen af dem ved at dedikere et helt team alene til dem. Desuden er der blevet ansat en tekniker, der besigtiger lejemål én gang om ugen i modsætning til, at der normalt besigtiges én gang om måneden.

Afgørende for at det har været muligt at håndtere den stigende sagsmængde, har været Borgerrepræsentationens beslutning om at styrke Huslejenævnet i forbindelse med Budget 2021. De bevilligede midler har betydet, at der er blevet ansat flere sagsbehandlere, afholdt flere nævnsmøder og oprettet et nyt 6. huslejenævn. Desuden har Kammeradvokaten og Aarhus Kommune udlånt medarbejdere til Huslejenævnet for at hjælpe med at behandle en række sager. Til sammen har dette muliggjort redueringen af sagsbehandlingstid.

Corona-udfordringer

Effekten af tiltagene for at reducere sagsbehandlingstiden har været dæmpet af en række forhold, herunder særligt Corona-pandemien. Nedlukningerne har ad flere omgange forhindret Huslejenævnet i at besigtige lejemål og dermed i at afslutte sager.

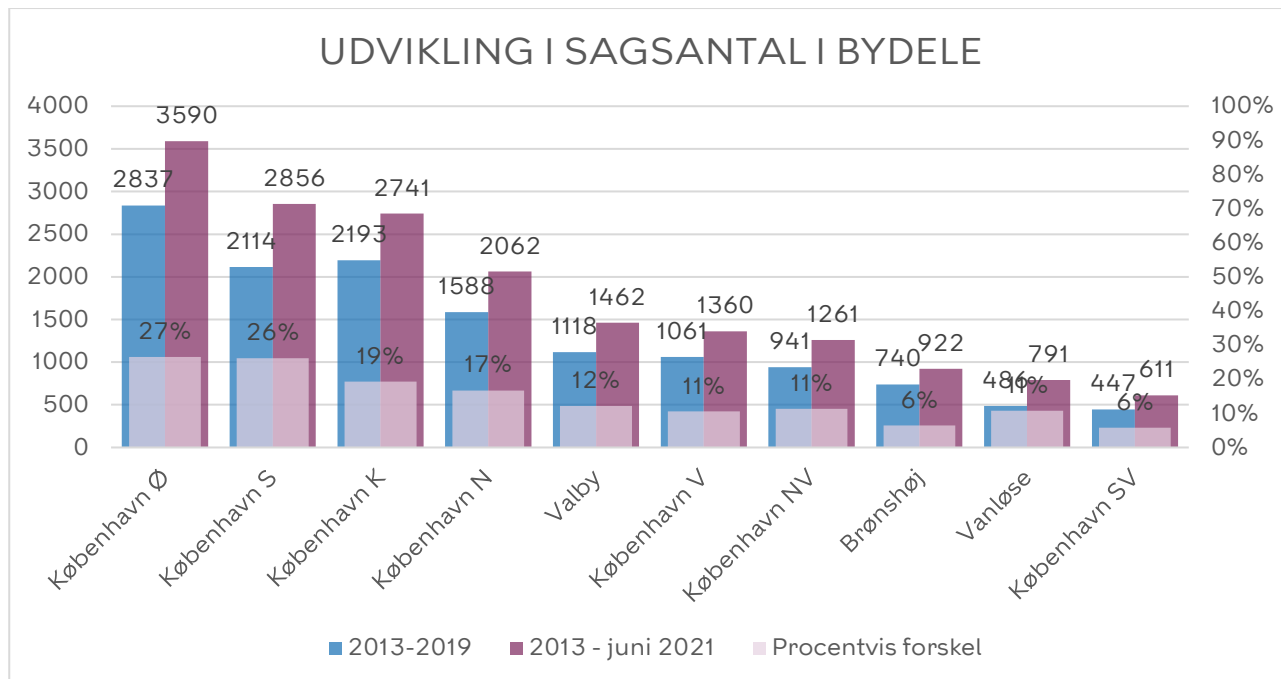
Huslejenævnene har forsøgt at kompensere for dette ved at opretholde behandlingen af mødesager og ved at afholde ekstraordinære nævnsmøder efter genåbningen. Trods dette har sagsbehandlingstiden under Corona-nedlukningerne været stigende for de sagstyper, hvor der besigtiges (*lejeforhøjelse, lejens størrelse og vedligeholdelsesmangler*) (figur 14). Sagspuklen fra Corona-nedlukningen forventes nedbragt omkring årsskiftet.



Figur 14: Kilde: Huslejenævnet. Grafen inkluderer ikke sager fra Beboerklagenævnet

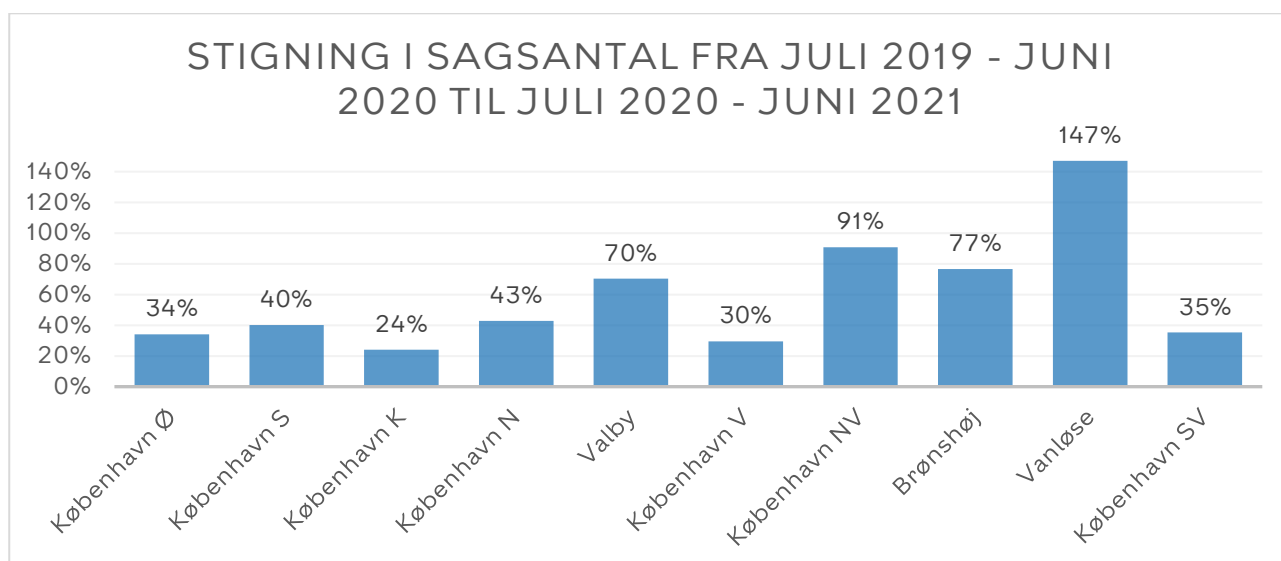
Geografisk fordeling af sager

Som nævnt i sidste rapport kommer flest sager i Huslejenævnet fra København Ø, København S og København K. Det er også disse bydele, der har oplevet den største stigning i antallet af sager i løbet af 2020 og 2021 (figur 15).



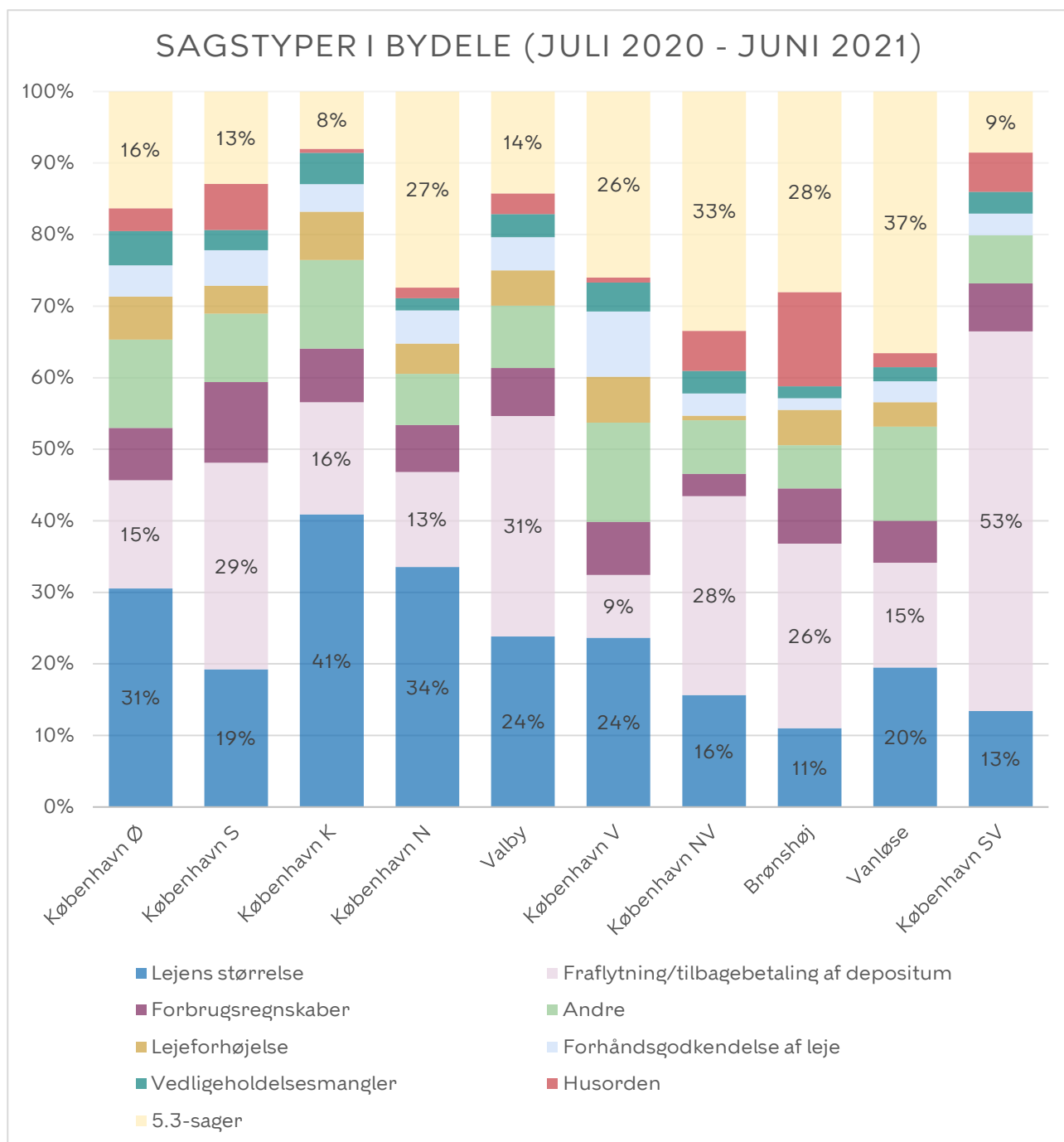
Figur 15: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager. Grafen inkluderer også sager fra Beboerklagenævnet

Kigger man alene på perioden juli 2020 – juni 2021, er det Vanløse, København NV, Brønshøj og Valby, der har oplevet den største stigning i sagsantal sammenlignet med perioden juli 2019 – juni 2020 (figur 16).



Figur 16: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager. Grafen inkluderer også sager fra Beboerklagenævnet

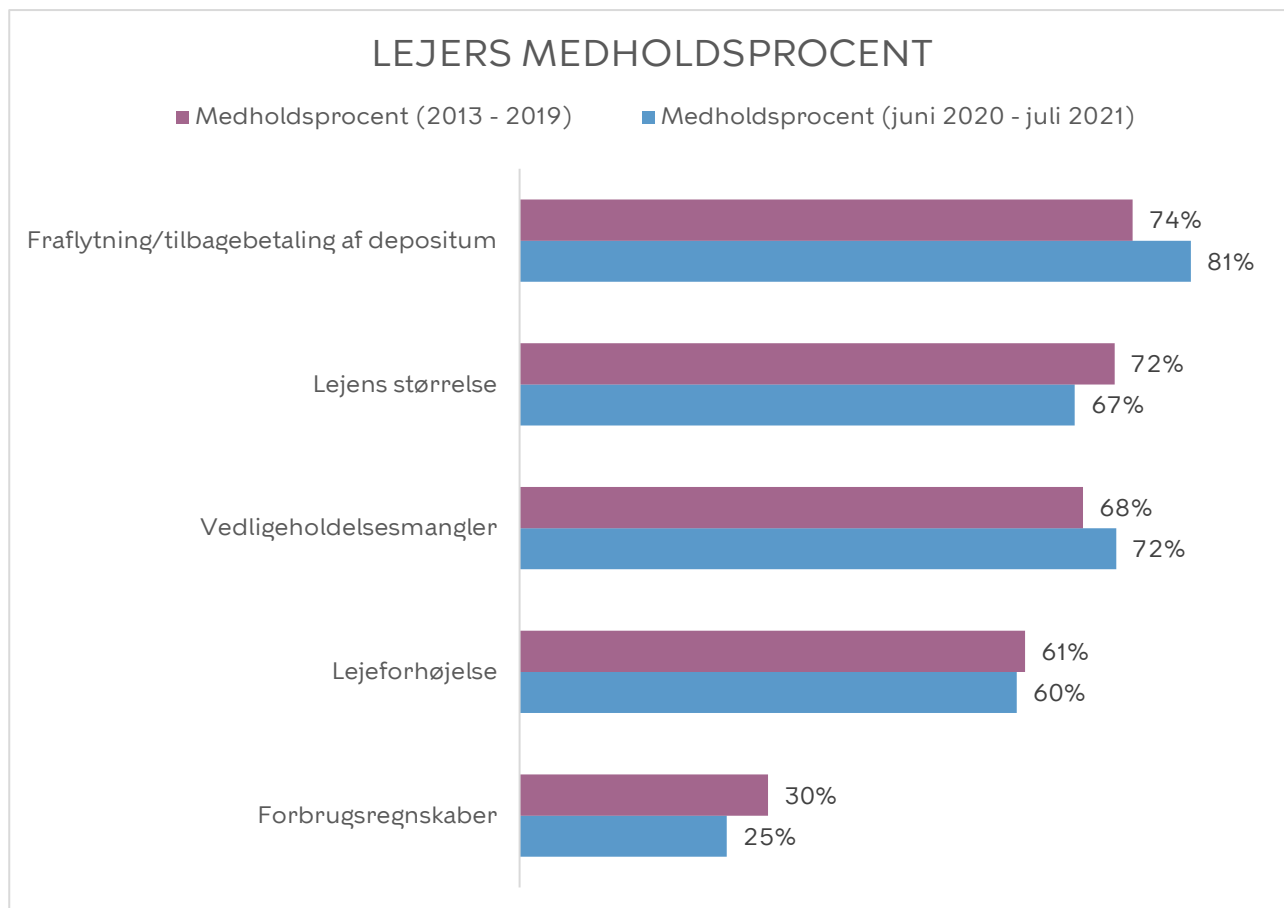
Det varierer, hvilke sager Huslejenævnet behandler flest af i de respektive bydele. Kigger man isoleret på indkomne sager i perioden juli 2020 – juni 2021 (figur 17), ser man en stor andel af sager om *lejens størrelse* i København K (41 procent), København N (34 procent) og København Ø (31 procent) og en stor andel af sager om *fraflytning/tilbagebetaling af depositum* i København SV (53 procent) og Valby (31 procent). 5.3-sagerne udgør over en fjerdedel af de indkomne sager i Vanløse (37 procent), København NV (33 procent), Brønshøj (28 procent), København N (27 procent) og København V (26 procent).



Figur 17: Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager. Grafen indeholder kun bydele med mere end 25 sager. Grafen inkluderer sager fra Beboerklagenævnet

Udfaldet af sager

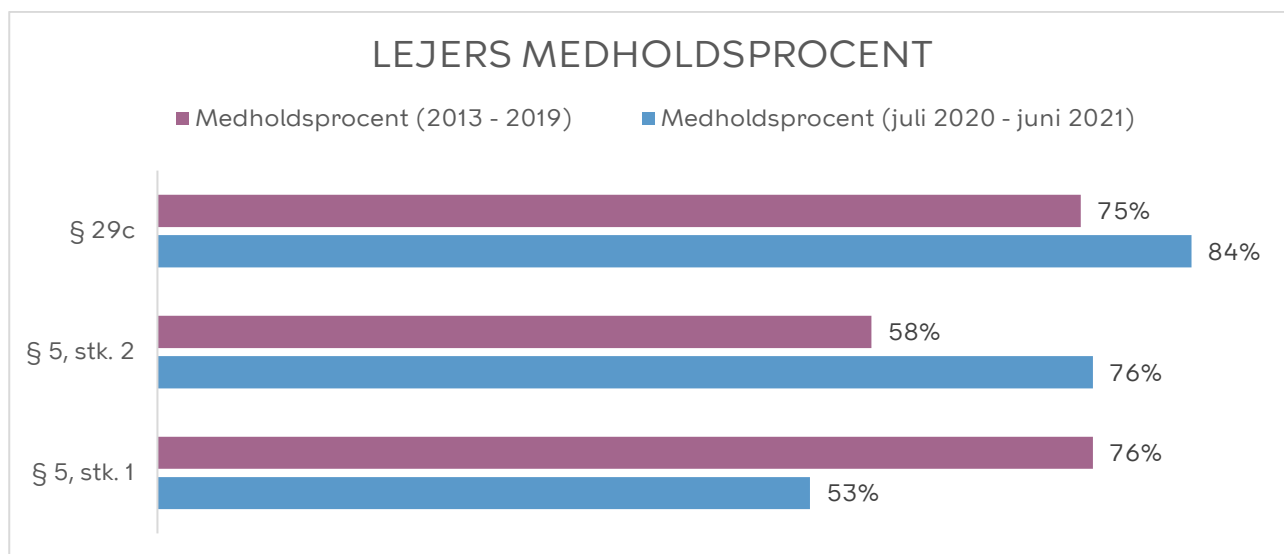
Som beskrevet i seneste afrapportering varierer andelen af sager, hvor lejer opnår medhold (her kaldet medholdsprocenten), væsentligt afhængigt af sagstype og over tid. Når det kommer til sagstyper, er det typisk i sager om *fraflytning/tilbagebetaling af depositum* samt *lejens størrelse*, hvor medholdsprocenten er høj. For førstnævnte er medholdsprocenten for perioden juli 2020 – juni 2021 steget i forhold til for perioden 2013 – 2019, mens den for sidstnævnte er faldet (figur 18).



Figur 18: Kilde: Huslejenævnet. Indeholder ikke sager fra Beboerklagenævne. Opgørelsen inkluderer ikke 5.3-sager eller sager om husorden, forhåndsgodkendelser og "Andre"-kategorien, hvor der ikke altid er to sagsparter

Specifikt for sager om *lejens størrelse* gælder, at lejers medholdsprocenten typisk har været høj i sager om det lejedes værdi i småejendomme (boligreguleringslovens § 29c), og sager om lejens størrelse i storejendomme (boligreguleringslovens § 5, stk. 1), mens den har været væsentligt lavere for sager om lejens størrelse ved gennemgribende moderniseringer (boligreguleringslovens § 5, stk. 2). For perioden juli 2020 – juni 2021 er medholdsprocenten for 29c-sager og 5.2-sager steget markant i forhold til perioden 2013 - 2019, mens den faldet for 5.1-sager (figur 19).

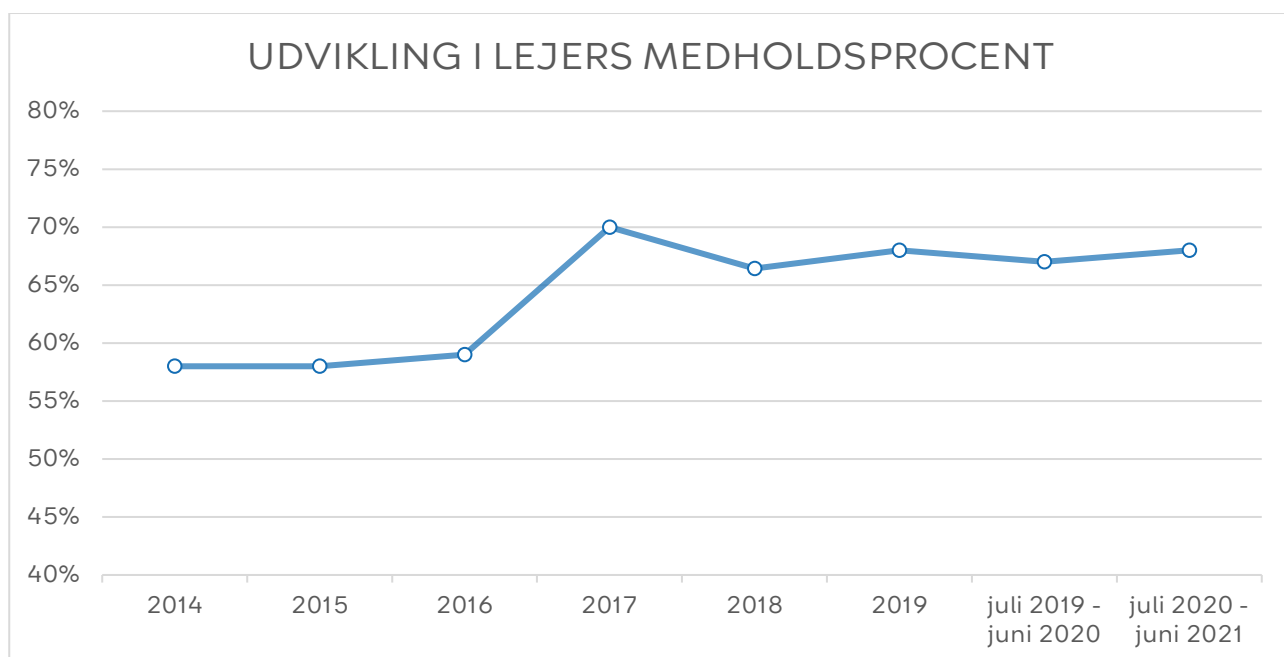
En forklaring på den særligt høje medholdsprocent i 29c-sager kan være, at udlejere i storejendomme – modsat i småejendomme – typisk er professionelle udlejere med mere erfaring i fastsættelse af lejeniveau.



Figur 19: Kilde: Huslejenævnet. Indeholder ikke sager fra Beboerklagenævnet

Af sidste afrapportering fremgik det, at den gennemsnitlige andel af sager, hvor lejer får helt eller delvist medhold, lå på 65 procent for alle sager lukket siden 2013^{1, 2}, og at medholdsprocenten har været generelt stigende siden 2013 på grund af blandt andet en stigning i andelen af sager om *fraflytning/tilbagebetaling af depositum*.

Medholdsprocenten for perioden juli 2020 - juni 2021 (68 procent) er uændret i forhold til samme periode året forinden (figur 20).



Figur 20: Kilde: Huslejenævnet. Indeholder ikke sager fra Beboerklagenævne. Opgørelsen inkluderer ikke 5.3-sager eller sager om husorden, forhåndsgodkendelser og "Andre"-kategorien, hvor der ikke altid er to sagsparter

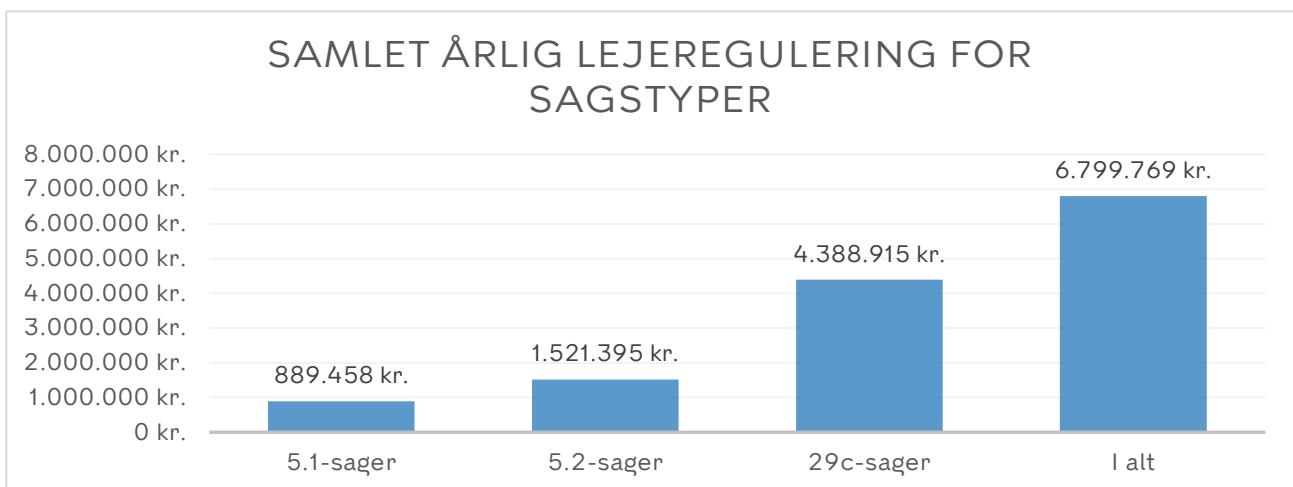
¹ Dette inkluderer ikke 5.3-sager eller sager om husorden, forhåndsgodkendelser og "Andre"-kategorien, hvor der ikke altid er to sagsparter.

² Sager registreres med lejermedhold, selvom lejer kun får delvist medhold i sagen.

Lejeregulering

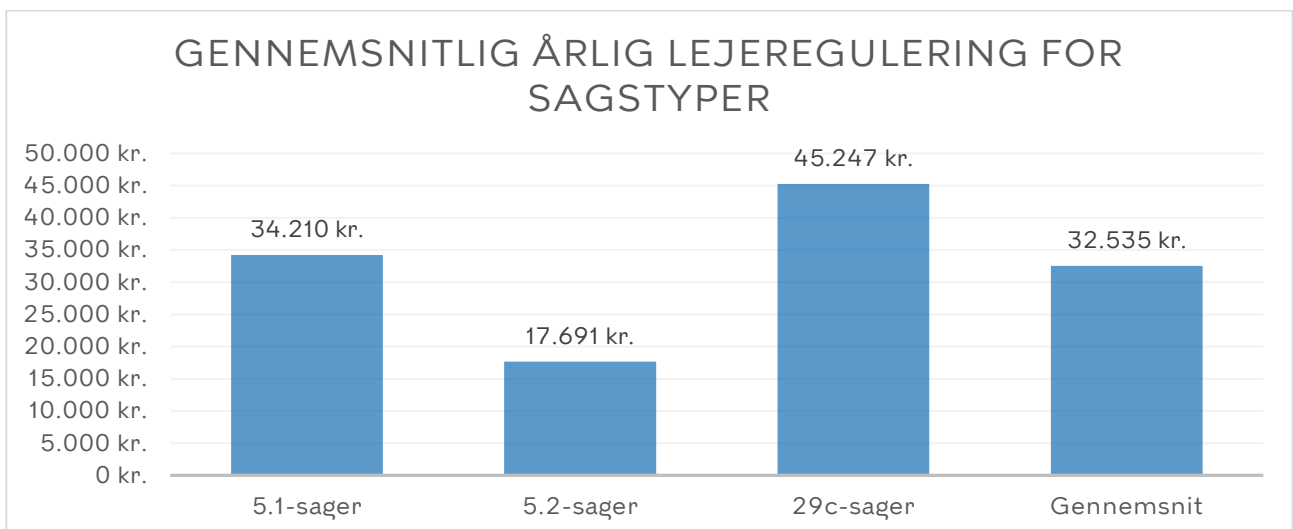
I sager om lejens størrelse er der uenighed mellem lejer og udlejer omkring det *aftalte lejeniveau* ved indgåelse af lejeaftalen. Hvis Huslejenævnet giver lejer medhold i disse sager, fastlægges et nyt lovligt lejeniveau – det *godkendte lejeniveau*. Ud fra forskellen mellem det *aftalte lejeniveau* og det *godkendte lejeniveau* kan udregnes *lejereguleringen*.

I alt har Huslejenævnet (per 30. juni) truffet endelig afgørelse i 209 5.1-, 5.2- og 29c-sager i 2020 og 2021. I langt størstedelen af disse sager er lejeniveauet blevet nedsat. Samlet set har dette ført til en regulering på 6,8 millioner kroner i årlig leje (figur 21). Det svarer til en årlig nedsættelse på over 32.000 kroner per lejer.



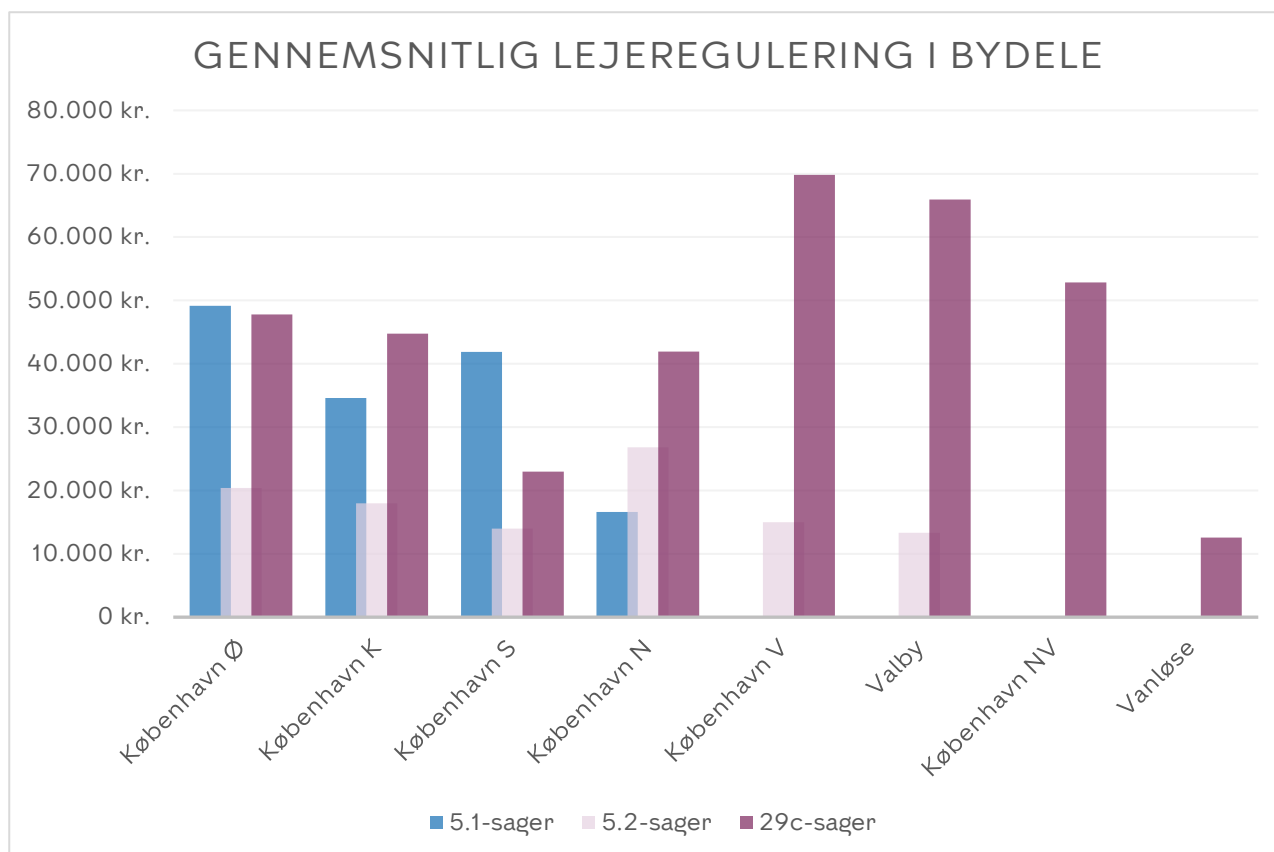
Figur 21: Kilde: Huslejenævnet

Der er markante forskelle i, hvor stor den gennemsnitlige lejeregulering er på tværs af de forskellige sagstyper. 29c-sager har i gennemsnit den største lejeregulering og 5.2-sager den mindste (figur 22). Igen skyldes det muligvis, at udlejere i 29c-sager typisk ikke er professionelle udlejere.



Figur 22: Kilde: Huslejenævnet

Den gennemsnitlige lejeregulering varierer også på tværs af bydelene. De største gennemsnitlige lejereguleringer findes i 29c-sager i København V, Valby og København NV. For 5.1-sager findes de største gennemsnitlige lejereguleringer i København Ø, København K og København S. Og for 5.2-sager findes de højeste gennemsnitlige lejereguleringer i København N, København K og København Ø.



Figur 23: Kilde: Huslejenævnet. Den gennemsnitlige lejeregulering i en bydel er kun opgjort for sagstyper med minimum tre afsluttede sager af den pågældende sagstype