



Afrapportering på huslejeområdet 2024

Indhold

Indledning	3
Introduktion til Huslejenævnet	4
Udvikling i antallet af sager	9
Udvikling i sagsbehandlingstid	12
Afgørelsesudfald	14
Andre administrative opgaver	15
Udfordringer	16
Indsatser	17
Forventet udvikling i sagstyperne	19

Indledning

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

Denne rapport for 2024 peger særligt på konsekvenserne af de senere års lovændringer på lejerettens område, da disse har påført Huslejenævnet yderligere opgaver i form af flere og mere komplekse sager og nye sagstyper. Huslejenævnet har fra 2021 og frem oplevet en stigning på ca. 1.000 flere indbragte sager årligt. Det drejer sig bl.a. om de såkaldte § 19, stk. 3-sager, der er et resultat af ændringen af boligreguleringsloven i 2020.

Sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet er på tilsvarende niveau som i 2023. Niveauet 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 og juridisk kompleks. Desuden har personaleomsætningen også haft en betydning for Huslejenævnets produktivitet, idet der løbende skal anvendes ressourcer på oplæring og opkvalificering af medarbejdere.

Endelig kan også fremhæves generelle tekniske vanskeligheder med primært sagsbehandlingssystemet eDoc samt underliggende systemer, som har indflydelse på produktiviteten. Rapporten vedrører også Huslejenævnets udviklingsarbejde med automatisering samt indledende aktiviteter vedrørende integration af AI, der kan optimere, støtte og effektivisere sagsbehandlingen.

Tidligere indgik centrale dele af Københavns Kommunes årlige boligredegørelse i Årsrapporten for Huslejenævnet. Af hensyn til overskueligheden og rapportens omfang samt læsevenligheden mv. er større dele af redegørelsen ikke længere en del af rapporten. En mindre del indgår fortsat i det sidste afsnit om forventningerne til sags sammensætningen i huslejenævnene i de kommende år. Den samlede Boligredegørelse kan tilgås her: [Boligredøgørelsen | Københavns Kommune](#)

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 vedrørende almennyttige boliger.

I hvert nævn sidder repræsentanter for lejer- og udlejerorganisationer samt en forperson (primært byretsdommere). 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 forberede sagen til afgørelse. Herefter forelægger Sekretariatet sagen for et af nævnene, som herefter træffer den endelige afgørelse. I en række sagstyper besigtiges lejemålet og/eller ejendommen også fysisk af nævnet.

Hvis 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 lejelovgivningen. Andre spørgsmål – f.eks. om ophævelse af lejemål og erstatningsspørgsmål er ikke en del af Huslejenævnets kompetence.

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. I den forbindelse kan det også for 2024 konstateres, at antallet af fraflytningssager fortsat er stigende.

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 huslejenævnens forudgående besigtigelse og godkendelse, inden lejemål kunne gennemgribende moderniseres. Disse sager kaldes for § 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 DUT¹ på 2,1 mio. kr. i 2020 og 4,2 mio. kr. fra 2021 og frem.

Antallet af sager er ikke faldet i Københavns Kommune. Som det fremgår af denne afrapportering, har sagsantallet i huslejenævnene, Ankenævnet og Beboerklagenævnet 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 omfatter også 2024.

Sammenskrivning af boligreguleringsloven og lejeloven

Den 1. juli 2022 trådte endnu en lovændring i kraft, der sammenskrev boligreguleringsloven og lejeloven. Der var alene tale om en teknisk sammenskrivning, og kommunerne blev ikke økonomisk kompenseret herfor (DUT). Af lovens bestemmelser fremgår det, at huslejenævnene fik tildelt nye kompetencer.

Med sammenskrivningen er huslejenævnene f.eks. blevet tillagt kompetence til at behandle en ny sagstype om manglende efterlevelse af huslejenævnenes afgørelser i fremleje forhold. 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 %.

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 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.

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 kan fortsat indbringes for huslejenævnene 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, nævns-møder, årlig afrapportering til det politiske niveau samt en oplysningskampagne om Huslejenævnet (Fortsættelse af bevilling givet ved budget 2021).

(Beløbene er ikke p/L-reguleret)

Den generelle bevilling fra 2021 er bl.a. anvendt til at håndtere stigningen i § 19, stk. 3-sagerne. Det har samtidig betydet, at den generelle effekt af bevillingen på sagsantallet har haft en forsinket effekt – en effekt, der nu viser sig i 2023 og 2024.

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 mulighederne for at få prøvet sin husleje. Kampagnen for 2024 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). Endelig er oplysningskampagnen blevet vist på skærmene i Borgerservice og på biblioteker.

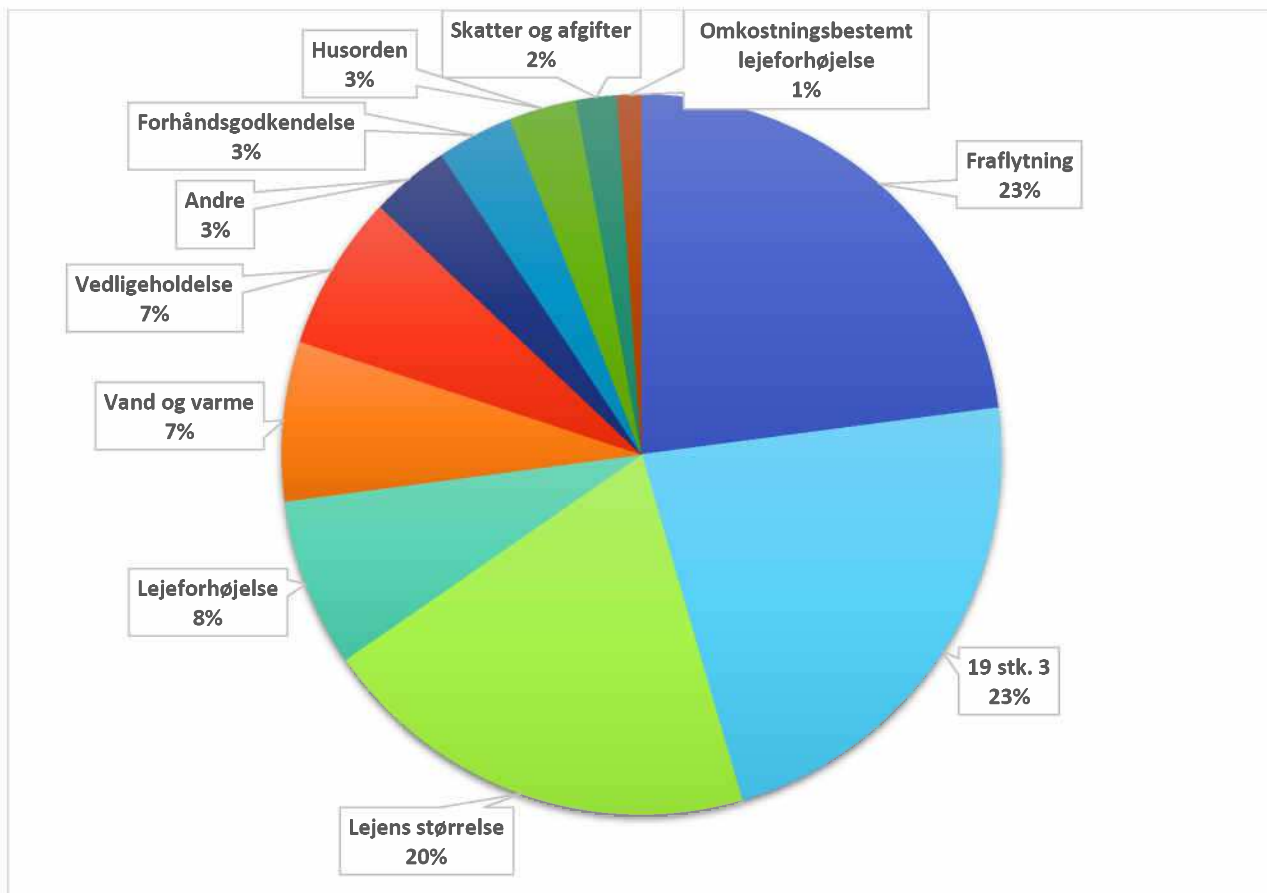
Kampagnen skal også ses i sammenhæng med Sekretariatets deltagelse på International Citizen Day, hvor Sekretariatet deltager for at oplyse nye internationale borgere om reglerne og muligheden for at klage over husleje mv. Samlet set er disse tiltag med til at styrke opmærksomheden omkring retsgarantierne på huslejeområdet, idet det dog er vanskeligt at måle den eksakte effekt af den samlede indsats på sagsantallet.

Udvikling i antallet af sager

Sagstyper

Huslejenævnet har fra 2021 til og med 2024 behandlet i alt 11.306 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 2021-2024 (afrundet til hele tal)



Figur 1: Kilde: Huslejenævnet.

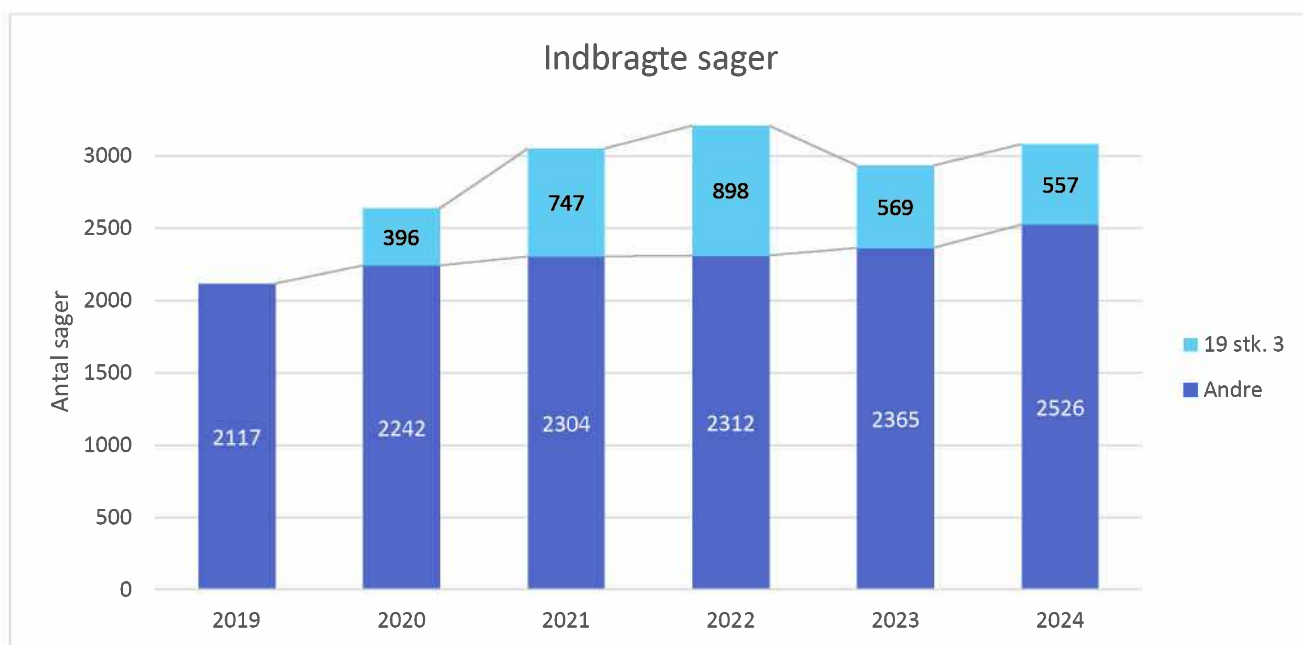
Sagsantal

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. I 2024 blev der indbragt 3.083 sager, hvoraf 557 af disse var § 19, stk. 3-sager. Der er således – særligt i 2024 – en stigning i de øvrige sager, mens § 19, stk. 3-sagerne ligger på niveauet for 2023, jf. figur 2. § 19, stk. 3-sagerne er ikke nær så ressourcekrævende at behandle, men har en lovbestemt behandlingstidsfrist på 6 uger.

Figur 2. Udvikling i antal indbragte sager fra 2019 til 2024



Figur 2: Kilde: Huslejenævnet.

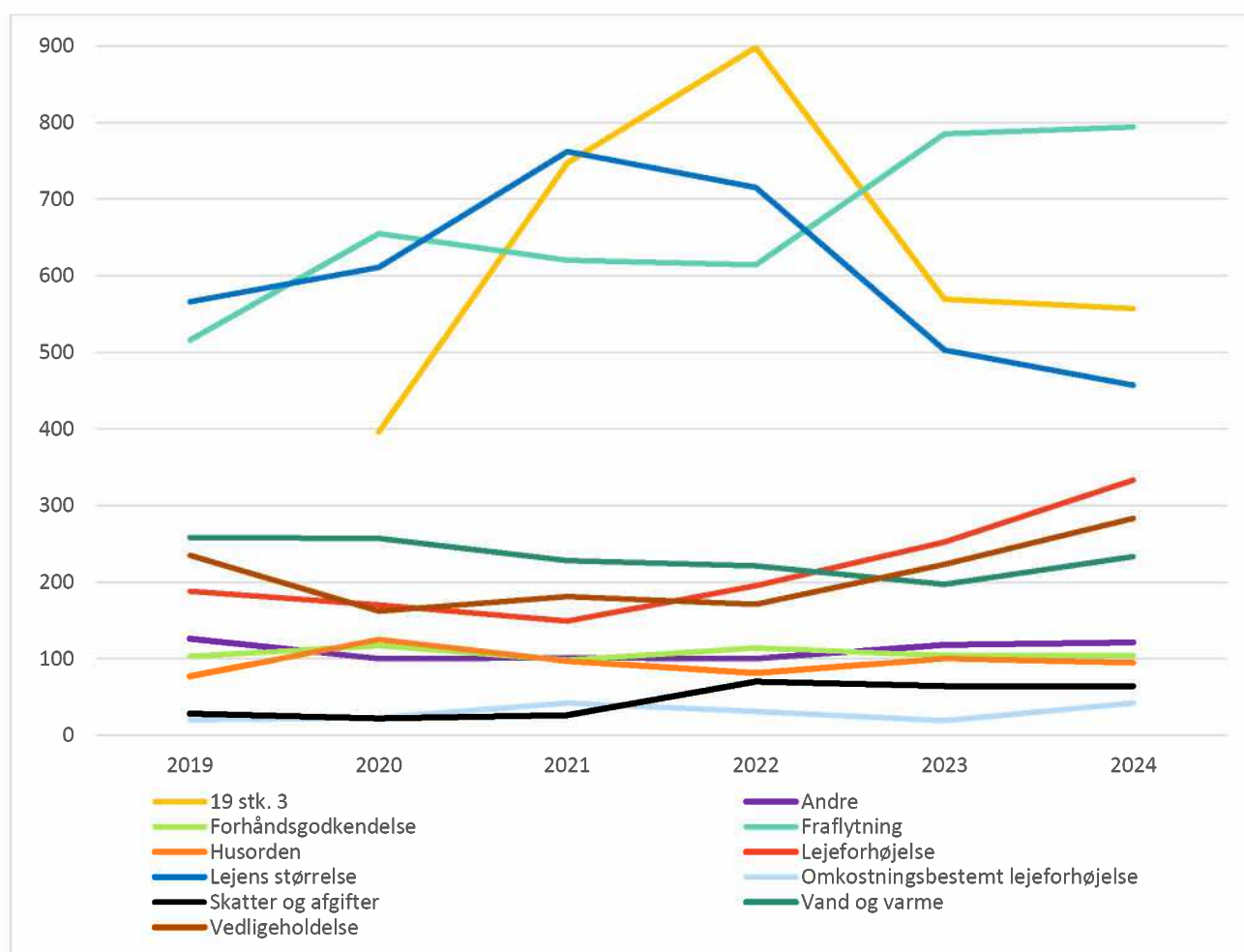
En udlejer skal i dag informere samtlige lejere i ejendommen om, at der er truffet afgørelse om delvist eller fuldt medhold for en lejer. Der kan muligvis være en sammenhæng mellem denne oplysningspligt og udviklingen i antallet af sager fra 2021-2024, idet oplysningen giver andre lejere et incitament til at indbringe en sag 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 billedokumentation – der er ofte over 100 billedsider.

I de seneste år har der generelt set været en stigende tendens i antallet af fraflytningssager, og igen for 2024 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 2024



Figur 3: Kilde: Huslejenævnet.

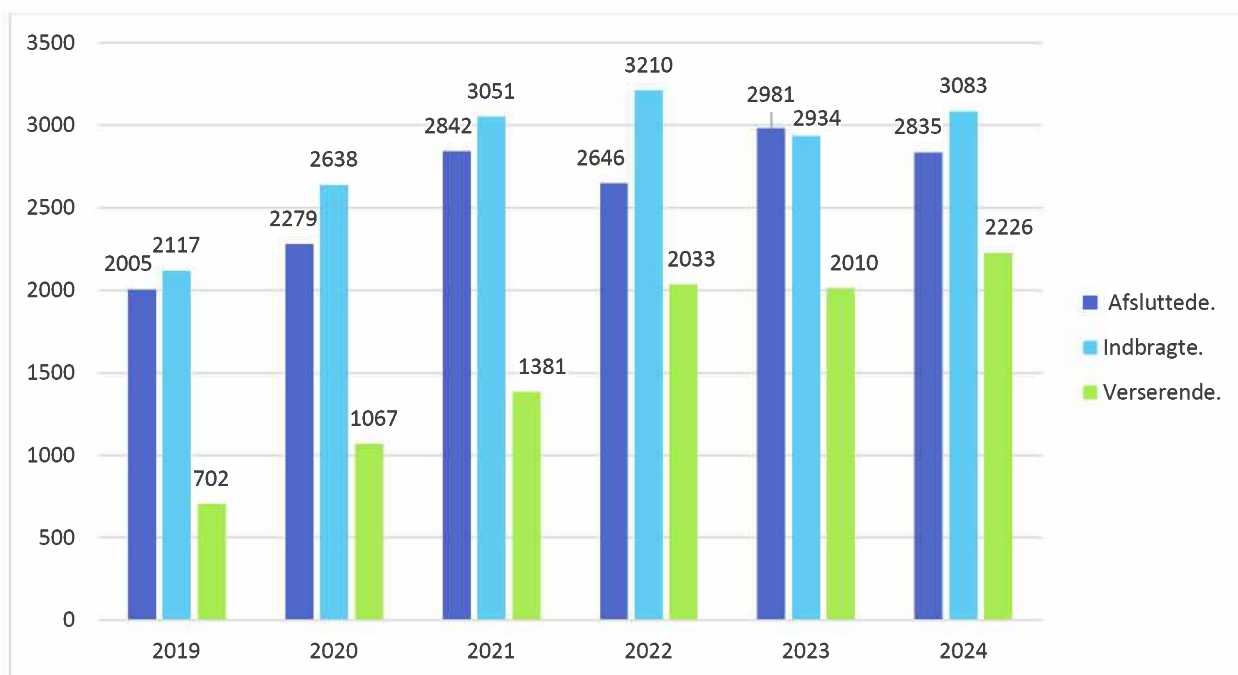
Udvikling i sagsbehandlingstid

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.

Af figur 4 fremgår det, at der i 2024 er modtaget 3.083 og afgjort 2.835 sager. Antallet af afgjorte sager er steget ift. 2022.

Figur 4. Udvikling i antal indbragte, afsluttede og verserende sager fra 2019 til 2024.



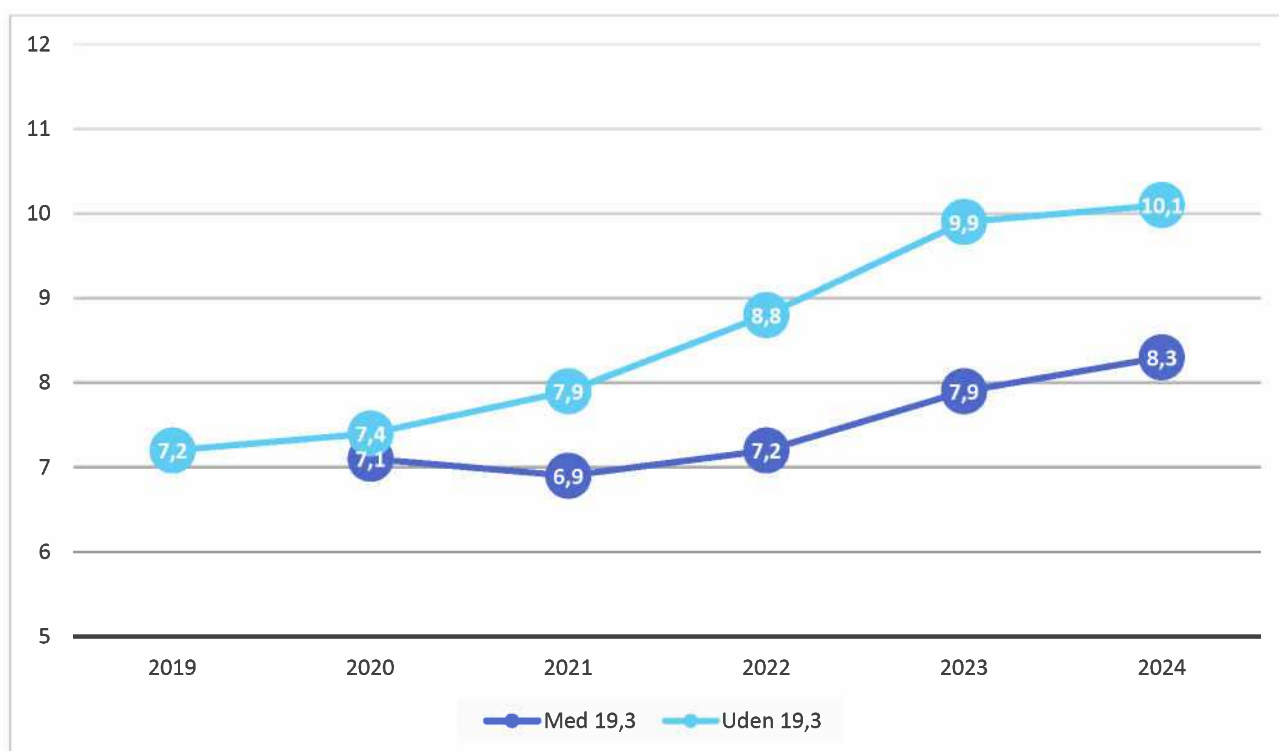
Figur 4: Kilde: Huslejenævnet.

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 fra og med 2024 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. Samtidig er tendensen, at stigningen samlet set er aftagende.

Figur 5. Udvikling i sagsbehandlingstid i måneder fra 2019 til og med 2024.



Figur 5: Kilde: Huslejenævnet.

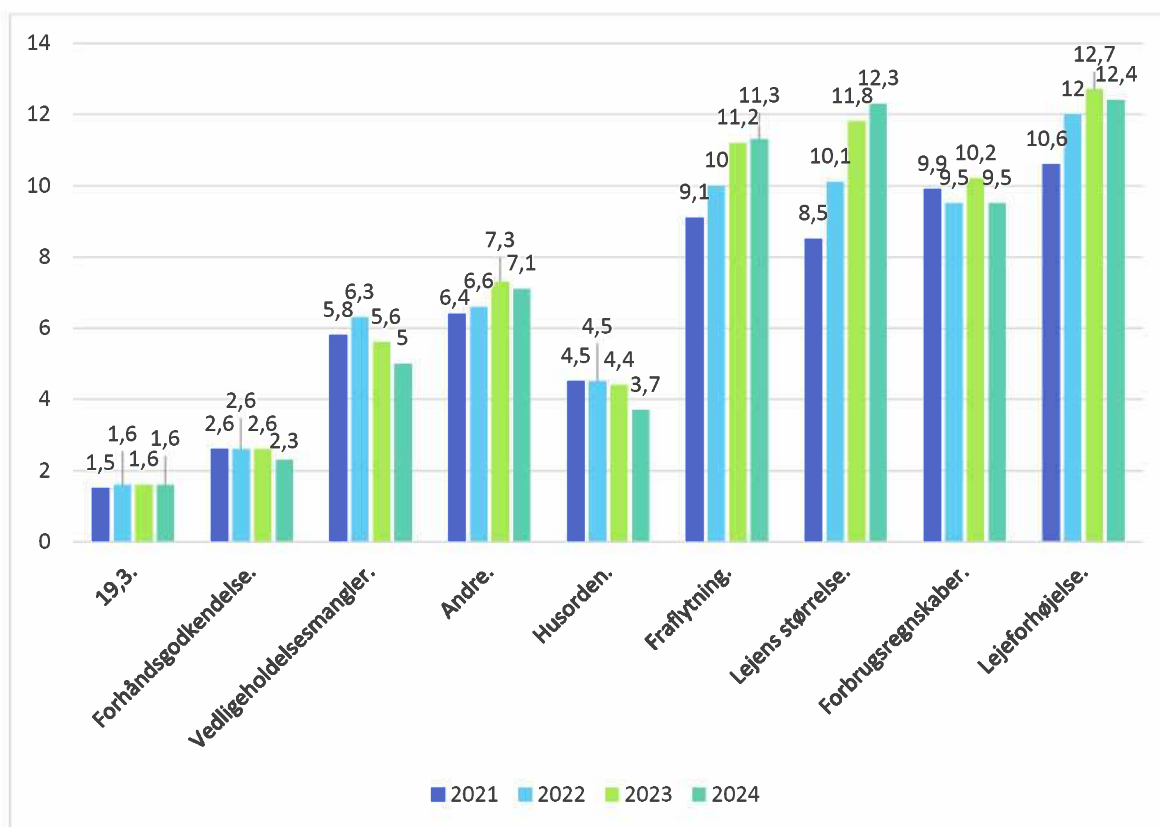
Figur 6 (A og B) nedenfor illustrerer sagsbehandlingstiden for forskellige sagstyper over årene fra 2021 til 2024. Det fremgår, at sagsbehandlingstiden for fraflytningssager samt lejens størrelse er stigende.

Fraflytningssager er med de seneste lovændringer væsentlig mere kompliceret at behandle både juridisk og administrativt. Det samme gælder sager om lejens størrelse, hvor sagerne på grund af en praksisændring fra Ankenævnet (2021), nu skal opdeles i budgetleje, hensættelser og forbedringer. Herefter skal Fællessekretariatet 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 særligt sager om forhåndsgodkendelser, vedligeholdelsesmangler, husorden, forbrugsregnskaber og lejeforhøjelser været nedadgående. Det kan derfor konstateres, at kompleksiteten i de andre sagstyper påvirker sagsbehandlingstiden (mere) negativt.

Figur 6 (A og B). Sagsbehandlingstid i måneder fordelt på sagstyper i 2021 til og med 2024.

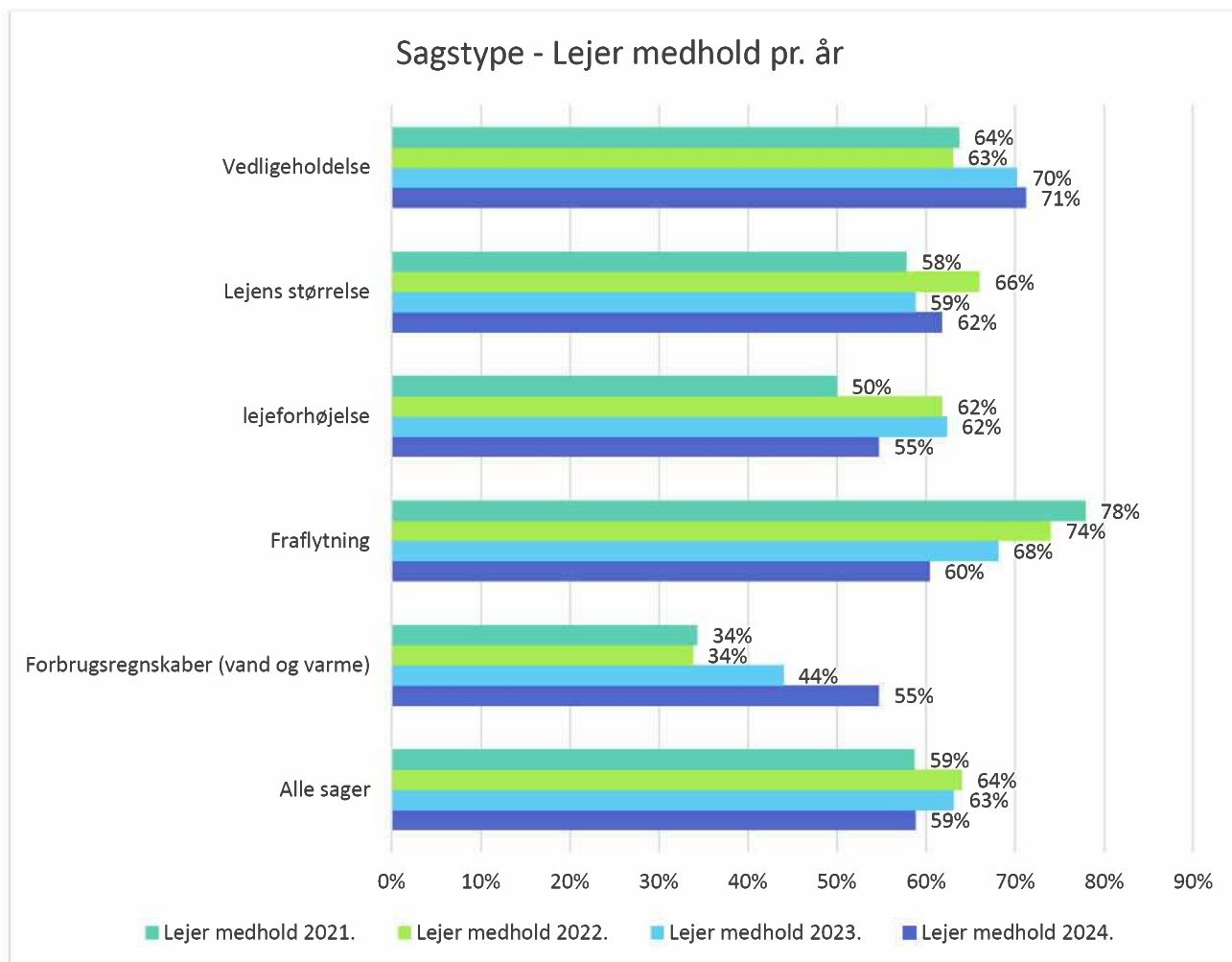


Figur 6 (A og B): Kilde: Huslejenævnet.

Afgørelsesudfald

Andelen af sager, hvor lejer får medhold (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 2021 til og med 2024.



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.

Andre administrative opgaver

For at belyse nogle af Huslejenævnets andre administrative opgaver er det besluttet fra 2024 at registrere antallet af aktindsigtsanmodninger i afsluttede sager, ejendomsforespørgsler samt forespørgsler fra Grundejernes Investeringsfond. Hensigten er at fremhæve en række af de afledte administrative opgaver, der følger med behandlingen af lejesager. Det bemærkes, at der for så vidt angår aktindsigtssager, er tale om en opgørelse fra juli 2024 til og med udgangen af 2024.

Herudover indgår en opgørelse af håndteringen af telefoniske henvendelser til Huslejenævnet.

	Ejendomsforespørgsler	Gi forespørgsler	Aktindsigter (halvt år)
Antal	6.741	133	128
Pr arbejdsdag	26,6	0,5	1

Telefonopkald 2024:

- Telefonopkaldenes samlede varighed: 224,16 timer
- Modtaget opkald i åbningstiden (også omstillet fra andre afdelinger): 5.434 opkald
- Opkald "opgivet/lagt på": 259
- Gennemsnitlig håndteringstid pr opkald: 02:36
- Gennemsnitlig ventetid: 01:04

Det er Huslejenævnets opfattelse, at stigningen i kompleksiteten i sagerne generelt medfører et øget behov for råd og vejledning af borgerne i indbringelse af sager for huslejenævne. Det gælder også i forhold til forståelse af nævns- og ankeafgørelser. Derfor har Huslejenævnet også iværksat en indsats for at forbedre afgørelserne, så de fremstår mere konsistente og om muligt kortere og præcise.

Udfordringer

IT-understøttelse

En væsentlig udfordring i de seneste år har 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.

Der har på den baggrund – også i 2024 – været afholdt en række større arbejdsworkshops med deltagelse af bl.a. Fujitsu, Koncern IT, eDoc-vejledere samt Huslejenævnet for at løse IT-udfordringerne. Dette arbejde foregår stadig, men det er også konstateret, at der ikke er en løsning på de tekniske vanskeligheder.

For at imødekomme udfordringerne er Huslejenævnet i tæt dialog med Social-, og Boligministeriet med til at udvikle det nye landsdækkende sagsbehandlingssystem for

huslejenævnene. Huslejenævnet har prioriteret at afsætte ressourcer til at yde et væsentligt bidrag til udviklingen og implementeringen af systemet, jf. herom nedenfor.

Honorar til nævnsmedlemmer

Forpersonerne for huslejenævnene og Ankenævnet samt de øvrige nævnsmedlemmer oplever på baggrund af den stigende kompleksitet i sagerne samt den stigende sagsmængde en forøget arbejdsbyrde, som ikke svarer til den aktuelle størrelse af honoraret. Forvaltningen vil ved de kommende budgetforhandlinger foreslå at øge honorarets størrelse. Det skal også ses i sammenhæng med ønsket om at fastholde (byrets)dommere som forpersoner for huslejenævnene.

Indsatser

Indførelse af sagsbehandlerprofiler

Huslejenævnet har iværksat en indsats i form af etablering af forskellige sagsbehandlerprofiler. Profilerne tager udgangspunkt i sagsbehandlerernes 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 inden for 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 udføres af 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 de senere år 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 mv.

Huslejenævnet arbejder aktivt med at implementere nye tiltag, der kan automatisere sagsbehandlingen yderligere.

Det er f.eks. brug 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.

Allerede nu er der implementeret en statustjek robot, som afhjælper tung dataindhentning. Det sikrer, at sagen følger det korrekte lovgrundlag, og minimerer brug af ressourcer på opslag. Robotten samler data fra forskellige offentlige registrer og vores egne arkiver i et

samlet dokument. Robotten lægger dokumentet på sagen så sagsbehandlerne kun skal lave ét klik frem for at se flere forskellige steder.

Herudover er der vedr. § 19, stk. 3-sagerne implementeret en robot, der indhenter grundoplysninger og danner et kvitteringsbrev til sagen, som sagsbehandleren alene skal kvalitetssikre og sende. Det frigiver ressourcer til juridisk sagsbehandling.

Endeligt forventer Huslejenævnet at implementere en ejerskifterobot, som automatisk oplyser sagsbehandleren om ejerskifte på en ejendom – og samtidig indhenter oplysninger om den nye ejer. Dette sikrer korrekt partsstatus i sagerne, så en partshøring sendes til rette modtager.

Sagsstyring og sagsbehandlingssystem

Efter en politisk aftale indgået den 30. januar 2020 for staten, skal staten udvikle en ny landsdækkende huslejenævnsdatabase. I sammenhæng hermed skal Social- og Boligministeriet i samarbejde med en ekstern konsulent udvikle et fælles kommunalt sagsstyrings- og sagsbehandlingssystem, som forventes idriftsat i 2025.

Allerede i november 2024 implementerede ministeriet første stadie af systemet, som er en database for huslejenævnsafgørelser og kort med oversigt over lejens størrelse – på sigt skulle dette afhjælpe det store antal af aktindsigter i tidligere afgørelser. Det fulde system er endnu i udviklingsfasen. Fællessekretariatet har bidraget med faglige og administrative erfaringer til udviklingen af løsningen, og Fællessekretariatet er i færd med at se nærmere på en implementering i Københavns Kommune.

Forventet udvikling i sagstyperne

Med udgangspunkt i bl.a. tal fra Boligreddegørelsen 2024 er det Fællessekretariatets vurdering, at Huslejenævnet i Københavns Kommune vil se en forøgelse af sager inden for følgende områder:

- Sager om lejens størrelse og lejereguleringer, her særligt skatte- og afgiftsvarslinger
- Fraflytningssager og depositumstvister

Københavns Kommunes Boligreddegørelse samler viden og de nyeste tal om udviklingen på boligmarkedet. Ifølge Boligreddegørelsen for 2024 oplever København en vedvarende befolkningsvækst, som overstiger den hastighed, hvormed nye boliger opføres. Befolkningstilvæksten er stigende med 6.000 fra 661.000 i 2023 og 667.000 i 2024, og samtidig har boligtilvæksten en stigning på 5.000 fra 340.000 til 345.000. Der opleves således cirka 20 % flere nye indbyggere end nye boliger. Dette øger konkurrencen om eksisterende lejemål. Det betyder, at udlejerne, så vidt det er muligt, vil søge en højere husleje, og det vil få flere lejere til at indbringe sager for huslejenævnet for at undersøge hvorvidt de betaler en lovlig husleje.

Det forventes desuden, at antallet af indsigelser mod udlejers forhøjelser af skatter og afgifter vil stige. Dette skyldes blandt andet de stigende elpriser og de nye ejendomsvurderinger fra Vurderingsstyrelsen. Dette skyldes, at ændringerne kan medføre markante lejestigninger, og at skattereguleringerne kan få tilbagevirkende kraft for tidligere år, men først vil blive opkrævet i 2025. I den forbindelse må det forventes, at der fra lejernes og udlejerens side vil være et ønske om en afklaring af praksis for, hvornår sådanne forhøjelser kan varsles over for lejerne.

Endeligt registrerer Københavns Kommune ifølge Boligreddegørelsen for 2024 årligt omkring 210.000 flytninger, hvilket svarer til cirka en tredjedel af kommunens samlede befolkning. Det er især i aldersgruppen 20-39 år, at der sker hyppige boligskift. Over 57 % af lejerne i private udlejningsboliger er mellem 18 og 49 år. Den høje mobilitet blandt især unge beboere skaber en dynamik, hvor beboerskift forekommer langt oftere i private lejeboliger end i andre boligformer. Det medfører i særlig grad flere fraflytningssager, da unge lejere ofte påvirkes hårdere af de økonomiske krav, der stilles i forbindelse med fraflytning.