

**Rapport
fra
Udvalget for huslejenævnenes organisering**

Februar 2022

**Rapport
fra
Udvalget for huslejenævnenes organisering**
Februar 2022

Rapport
fra
Udvalget for huslejenævnenes organisering

Februar 2022

I tabeller kan afrunding medføre,
at tallene ikke summer til totalen.

Henvendelse om publikationen
kan ske til:

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
T 33 92 93 00

Elektronisk Publikation:
ISBN: 978-87-94210-12-6

Publikationen kan hentes på
Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside:
www.im.dk

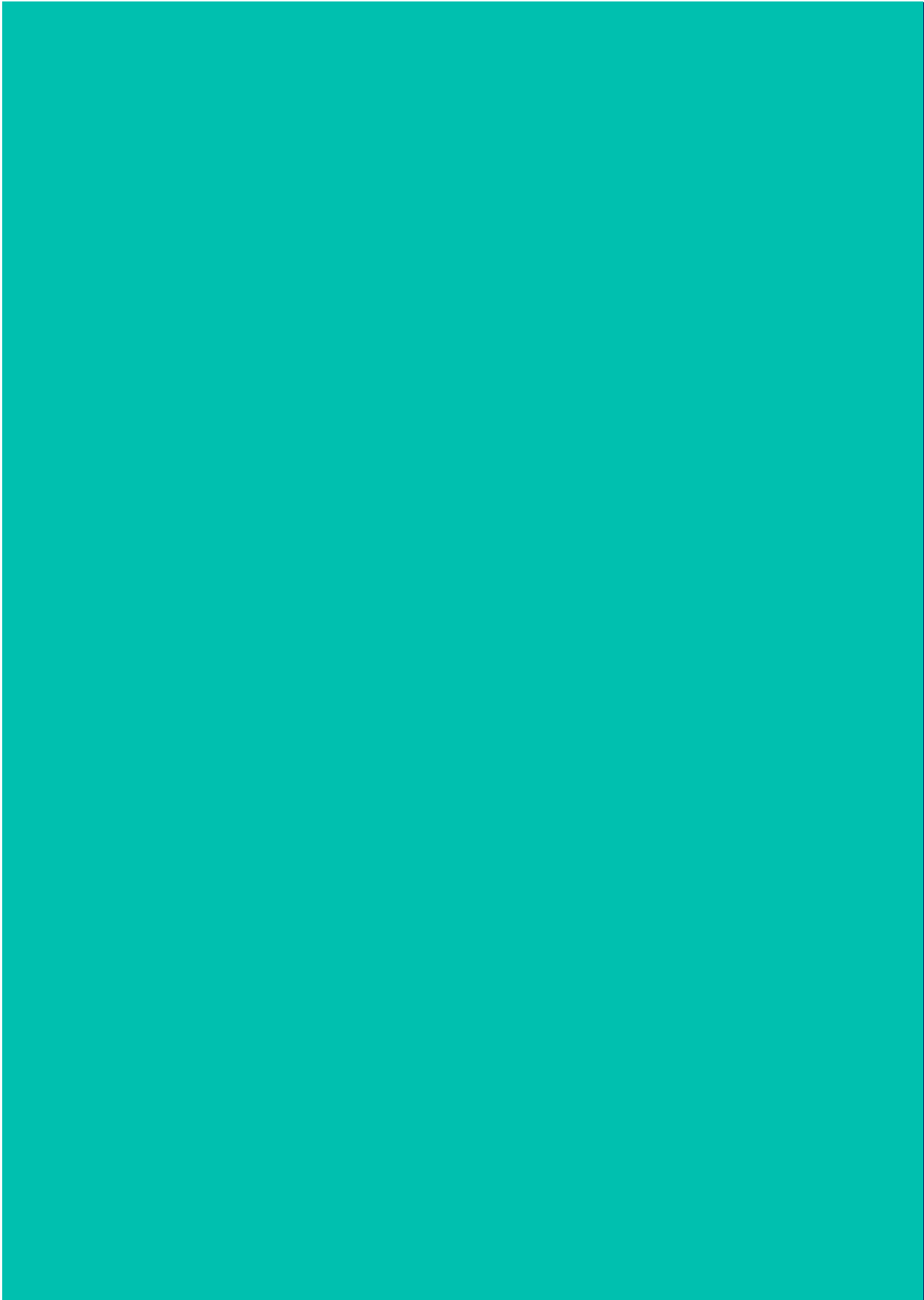
Indhold

Indledning	8
1.1 Baggrund for udvalgets nedsættelse	8
1.2 Kommissoriet	8
1.3 Sammenfatning	9
1.4 Sammensætning	12
1.5 Afrapportering	13
1.6 Mindretalsudtalelser	13
Huslejenævnenes organisering	14
2.1 Afgørelsessystemets organisatoriske opbygning	14
2.2 Sagsbehandlingsregler	18
Spørgeskemaundersøgelse	31
3.1 Indledning	31
3.2 Datagrundlag	31
3.3 Besigtigelser	32
3.4 Huslejenævnssekretariatet	36
3.5 Huslejenævnets sager	37
3.6 Nævnsmedlemmerne	42
3.7 Ekstern Bistand	44
3.8 Huslejenævnenes forslag til forbedringer	45
Udvalgets forslag	48
4.1 Indledning	48
4.2 Forslag 1 - Landsdækkende ankenævn	49
4.3 Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling	50
4.4 Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn	53
4.5 Forslag 4 - Kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævnene	54
4.6 Forslag 5 - Kompetenceudvikling for huslejenævnsmedlemmer	55
4.7 Forslag 6 – Faste erfarings-møder huslejenævnene imellem	57
4.8 Forslag 7 – Mindsteaf lønning af huslejenævnsmedlemmerne	58
4.9 Forslag 8 – Opdatering af huslejenævn.dk	58
4.10 Forslag 9 – Øget vidensdeling fra ministeriet	59
4.11 Forslag 10 – Fælles IT-system og digital indbringelse af sager	60

Indhold

4.12 Forslag 11 – Teknisk sagkyndig bistand.....	61
4.13 Forslag 12 – Gøre huslejenævnsafgørelser eksigible	62
4.14 Forslag 13 – Sikre huslejenævnet oplysninger om ankesager	63
4.15 Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling	63

Redaktionen er afsluttet den 1. februar 2022.



Kapitel 1

Indledning

1.1 Baggrund for udvalgets nedsættelse

Den 30. januar 2020 indgik Regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

Aftalen indeholdte 4 overordnede indgreb, som var

- et spekulantstop,
- et grønt energikrav,
- en huslejbremse og
- en styrkelse af lejerne.

Som et led i styrkelsen af lejerne blev det aftalt, at der skulle nedsættes et udvalg med det formål, at analysere hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres.

1.2 Kommissoriet

Udvalget havde følgende kommissorium:

”Som et element i den af regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet indgåede aftale af 30. januar 2020 om initiativer imod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger aftales at nedsætte et udvalg om huslejenævnenes løsning af tvister imellem lejere og udlejere.

Formålet med udvalget er at analysere, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres.

At bo til leje er et kompliceret retsforhold med mange interesse modsætninger og dermed også et stort konfliktpotential. Det er derfor vigtigt for parterne, herunder navnlig for lejerne som den svagere part i lejeforholdet, at kunne få afgjort tvister hurtigt, nemt og billigt. Ordningen med huslejenævn udgør derfor et særdeles centralt element i den danske lejelovgivning, herunder ikke mindst i relation til kontrol med huslejereguleringen. Det er derfor af stor betydning for retssikkerheden på området, at ordningen virker bedst muligt.

Udvalgets opgaver

Der er et ønske om at professionalisere arbejdet i huslejenævnene, sikre kortere og mere ensartet sagsbehandling på tværs af landet og styrke lejernes retssikkerhed.

På den baggrund skal udvalget foretage en analyse af, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres samt belyse modeller herfor.

Konkret skal udvalget løfte følgende opgaver:

- Beskrive og analysere den aktuelle organisering af huslejenævnene og udfordringerne forbundet hermed
- Udarbejde forslag til konkrete modeller for hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejer og udlejer kan løses med særligt henblik på;
 1. En professionalisering af arbejdet
 2. Kortere og mere ensartet sagsbehandling på landsplan
 3. Styrkelse af lejernes retssikkerhed

Udvalget skal i forbindelse med udarbejdelse af forslag til modeller overveje, om ændringer i den organisatoriske opbygning af huslejenævnsystemet kan bidrage til en bedre organisering. I disse overvejelser skal inddrages synspunkter vedrørende den geografiske fordeling af huslejenævn, huslejenævnenes sammensætning, den praktiske tilrettelæggelse af nævnenes arbejdsopgaver og lignende.

Udvalgets sammensætning

Udvalget sammensættes med:

- En repræsentant fra huslejenævnsforeningen,
- En repræsentant fra de større lejerforeninger i Danmark,
- En repræsentant fra de større udlejerforeninger i Danmark,
- En repræsentant fra KL, og
- En repræsentant fra Grundejernes Investeringsfond

Udvalget sekretariatsbetjenes af Transport- og Boligministeriet.”

Udvalget blev fra januar 2021 sekretariatsbetjent af Indenrigs- og Boligministeriet som følge af kongelig resolution af 21. januar 2021.

1.3 Sammenfatning

I kapitel 2 har udvalget udarbejdet en redegørelse for huslejenævnenes organisering. Heri redegøres nærmere for huslejenævnenes organisatoriske opbygning sammenholdt med de øvrige instansers opbygning, herunder sammensætningen i husleje- og ankenævn, boligretten samt landsretten.

I kapitlet redegøres ligeledes for sagsbehandlingsreglerne for husleje- og ankenævne, boligretten og landsretten, for derved at tydeliggøre forskellene herimellem. For så vidt

angår husleje- og ankenævnene kommer redegørelsen nærmere ind på officialprincippet, partshøring, besigtigelse, møder med parterne, afgørelsen og begrundelsen. Angående boligretten kommer redegørelsen nærmere ind på lejelovens procesregler, forhandlingsprincippet, besigtigelse, syn og skøn, edition, redegørelse fra huslejenævnet og nye oplysninger. Angående landsretten redegøres nærmere for forhandlingsprincippet, besigtigelse og syn og skøn.

I kapitel 3 gennemgås den af udvalget foretagne spørgeskemaundersøgelse blandt landets huslejenævn og først redegøres der for datagrundlaget bag spørgeskemaundersøgelsen. Der er en svarprocent på ca. 88 %, og besvarelsene dækker 85 af landets 98 kommuner.

Dernæst gennemgår kapitlet mere detaljeret de overordnede resultater af spørgeskemaundersøgelsen. Som det første gennemgås spørgeskemaundersøgelsens resultater om besigtigelser, herunder hvornår der foretages besigtigelser, og hvem der deltager i disse. Her konstateres, at der for næsten alle huslejenævn foretages besigtigelser i sager om lejens størrelse og vedligeholdelse, mens der for et flertal tillige foretages besigtigelser i sager efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Der bemærkes, at sidstnævnte kun finder anvendelse i såkaldte regulerede kommuner, ligesom der er en del kommuner, som på tidspunktet for spørgeskemaundersøgelsens gennemførelse endnu ikke havde haft disse sager, hvorfor dette kan være medvirkende til, at ikke alle foretager disse besigtigelser.

Dernæst gennemgås resultater om huslejenævnenes sekretariatsbetjening, herunder hvor mange der var ansat i sekretariatet for både husleje- og beboerklagenævnene og, hvor stor en andel af nævnssekretariatets arbejde, som bruges på huslejenævnet. Det konstateres her, at 80 % af nævnssekretariatene har 0-1 fuldtidsansat i huslejenævnssekretariatet, og at det for flertallet af nævnssekretariatene er gældende, at de bruger størstedelen af deres tid på arbejde for huslejenævnene.

Kapitlet kommer dernæst ind på huslejenævnets sager, herunder sagsmængde, sagsbehandlingstid og udgifter pr. sag. Her konstateres en stor spredning i antallet af sager hos nævnene dog således, at der er en større koncentration omkring 26-50 sager pr. huslejenævn. For så vidt angår sagsbehandlingstiden er der ligeledes en relativt stor spredning, men med en koncentration omkring 61-90 dages gennemsnitlig sagsbehandlingstid pr. sag. For udgifter pr. sag gør det sig generelt gældende, at huslejenævnene generelt har udgifter på op til 10.000 kr. pr. sag, mens et mindretal af huslejenævn har udgifter pr. sag på over 10.000 kr.

Nævnsmemberne berøres tillige i spørgeskemaundersøgelsen, og gennemgås i kapitel 3. Her redegøres for resultaterne for så vidt angår rekruttering af formanden og vederlag til nævnsmemberne. Blandt andet ses det, at et overvejende flertal af huslejenævnene rekrutterer huslejenævnformanden ved direkte henvendelse til kandidaten, og at der ved rekrutteringen lægges mest vægt på viden og/eller erfaring. For så vidt angår vederlaget til huslejenævnsmemberne ses det, at formanden generelt får et større vederlag, hvor flest af formændene får mellem 50.000-75.000 kr., mens vederlaget for

de øvrige huslejenævnsmemberer generelt er spredt mere ud, men med en stor vægtning omkring 5.001-20.000 kr.

Der konstateres desuden ikke en direkte sammenhæng mellem huslejenævnens formandens aflønning og sagsantallet, selvom der dog generelt er en tendens til, at vederlagets størrelse er større, hvis huslejenævnet behandler mange sager.

Kapitlet kommer desuden ind på spørgeskemaundersøgelsens resultater for ekstern bistand og her ses det, at det alene er meget få nævn, som benytter sig af ekstern bistand.

Slutteligt redegøres for huslejenævnens forslag til forbedringer, hvor huslejenævne bl.a. foreslår flere ankenævn, mere centraliseret sekretariatsbistand, kompetenceudvikling, sagsbehandlingsværktøjer, teknisk sagkyndig bistand og huslejenævne i forhold til domstolene.

I kapitel 4 redegøres for udvalgets forslag til en professionalisering af arbejdet, kortere og mere ensartet sagsbehandling på landsplan og styrkelse af lejernes retssikkerhed.

Indledningsvist har udvalgets medlemmer samstemmende fundet, at huslejenævnens nuværende sammensætning er den mest ideelle til opnåelsen af en agil og fagkyndig administrativ klageinstans, og finder på den baggrund ikke anledning til at foreslå, at der ændres herpå.

Som forslag 1 foreslår udvalget landsdækkende ankenævn, som kan udmøntes enten gennem landsdækkende ankenævn eller gennem ankenævn, som sammen dækker hele landet.

Som forslag 2 foreslås centraliseret sagsbehandling. Udvalget foreslår her to modeller for en centraliseret sagsbehandling. Model 1 går på, at samtlige huslejenævnsssekretariater omlægges til centraliseret sagsbehandling, mens model 2 går på at indføre centraliseret sagsbehandling for de mindre huslejenævnsssekretariater, mens de større nævn kan opretholde lokale nævnsssekretariater.

Udvalget foreslår som forslag 3 obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn for at sikre sagsbehandlerne muligheden for at opnå en fast rutine i arbejdet med huslejenævnsager.

Som forslag 4 foreslår udvalget kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævne og oplister 3 modeller til dette. Som model 1 foreslås introkurser og efteruddannelse for sagsbehandlere, mens der i model 2 foreslås fast tilknytning af vejleder fra et af de større nævn. Slutteligt foreslås i model 3 en opdatering fra de største huslejenævn om lejeretlige problemstillinger.

I forslag 5 foreslår udvalget kompetenceudvikling for huslejenævnets medlemmer, og foreslår hertil 3 modeller. Som model 1 foreslås obligatorisk kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmemberer, mens der i model 2 foreslås obligatorisk kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmemberer i mindre huslejenævn. Slutteligt foreslås i model 3 fakultativ kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmemberer.

Udvalget foreslår som forslag 6 at afholde faste erfaringsmøder imellem huslejenævnene for på den måde at øge vidensdelingen.

Som forslag 7 foreslår udvalget, at der fastsættes en mindsteafłønning for huslejenævnsmedlemmer for på den måde at kunne sikre, at der kan tiltrækkes og fastholdes medlemmer til huslejenævnene.

I forslag 8 foreslår udvalget, at der skal ske en opdatering af huslejenævn.dk, dels for at sikre korrekt data, men også for at lette huslejenævnenes arbejde med indberetning til systemet. Som et led heri foreslår udvalget endvidere, at der etableres et system til offentliggørelse af samtlige huslejenævnsafgørelser.

Det foreslås af udvalget som forslag 9, at der sker en øget vidensdeling fra ministeriet, hvilket indebærer, at når ministeriet melder oplysninger ud til et huslejenævn, så bør det sikres, at disse oplysninger tillige meldes ud til samtlige huslejenævn.

Udvalget foreslår desuden som forslag 10, at der etableres fælles IT løsninger og sikres digital indbringelse af sager. Udvalget beskriver i den forbindelse, at IT systemet skal sikre vidensdeling blandt huslejenævnene, ligesom det vil muliggøre en nemmere adgang til at optimere processer for alle huslejenævn samtidig. Under systemet foreslår udvalget tillige, at der kan etableres en mulighed for indbringelse af sager digitalt, så den indbringende part under indbringelsen igennem et "indbringelsesflow" kan vejledes og samtidig sikre upload af relevant materiale.

Som forslag 11 foreslår udvalget teknisk sagkyndig bistand til huslejenævnene både fra kommunen og fra Sikkerhedsstyrelsen. Udvalget foreslår de to modeller etableret sådan, at det er op til huslejenævnene at vurdere, hvornår bistand er påkrævet.

I forslag 12 foreslår udvalget at gøre huslejenævnsafgørelser eksigible, så de, når de er endelige, kan tvangsfuldbyrdes af fogedretten uden forudgående dom. Udvalget foreslår i den forbindelse, at der skeles til lignende ordning for Forbrugerklagenævnets afgørelser.

Det foreslås af udvalget som forslag 13, at huslejenævnet sikres oplysninger om ankesager for på den måde på sigt at højne huslejenævnsafgørelsernes kvalitet ved, at huslejenævnene bliver bekendt med, hvis deres afgørelser efterfølgende ændres.

I forslag 14 foreslår udvalget, at der sker en ændring af reglerne om skyggebudget, således at huslejenævnene forpligtes til at udarbejde et skyggebudget, hvis ikke huslejenævnet i sin afgørelse om lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 29 c henviser til sammenligningslejemål. Dette vil efter udvalgets opfattelse kunne medvirke til, at afgørelser afsagt af huslejenævnet ved en efterfølgende prøvelse tillægges større vægt.

1.4 Sammensætning

Udvalget har bestået af:

- Hans Henrik Edlund, professor, lic.jur., Huslejenævnsforeningen,

- Anders Serup Svendsen, chefjurist, LLO, på vegne af de større lejerforeninger
- Morten Østrup Møller, chef for asset management, P+, på vegne af de større udlejerforeninger
- Michael Bech Jørgensen, sekretariatsleder og faglig chef, Nævnsekretariatet i Aarhus Kommune, på vegne af Kommunernes Landsforening og
- Marianne Mosbæk, vicedirektør og juridisk chef, Grundejernes Investeringsfond

1.5 Afrapportering

Udvalget har afholdt 10 møder. Det bemærkes, at udvalget har haft mulighed for at komme med flertals- og mindretals udtalelser i forbindelse med den endelige afrapportering.

1.6 Mindretalsudtalelser

Følgende medlemmer af udvalget har ønsket at afgive mindretalsudtalelser: Michael Bech Jørgensen, Kommunernes Landsforening. Mindretalsudtalelsen er gengivet nedenfor:

Mindretalsudtalelse fra Michael Bech Jørgensen, Kommunernes Landsforening

Kommunerne har en interesse i at sikre den nødvendige kvalitet i huslejenævnenes arbejde og hilser derfor nye initiativer, der kan forbedre sagsbehandlingstider i huslejenævne og øge borgernes retssikkerhed, velkomne. KL ser derfor også mening i at af søge potentialer for øget tværkommunal opgaveløsning i forhold til huslejenævnenes opgaver. Det er dog væsentligt, at det sker i det omfang, at det er op til den enkelte kommune at træffe beslutning herom. I nogle kommuner vil en uddelegering af opgaverne medføre en uhensigtsmæssig svækkelse af det faglige og juridiske miljø, der også kan have negative konsekvenser for varetagelsen på andre tilstødende opgaver. Det er derfor væsentligt, at det i det videre arbejde er op til den enkelte kommune at træffe beslutning om organisering af huslejenævn og huslejenævnenes sekretariater.

Kapitel 2

Huslejenævnenes organisering¹

2.1 Afgørelsessystemets organisatoriske opbygning

Prøvelse af langt de fleste tvister imellem lejere og udlejere, som udspringer af lejeforholdet, sker ved indbringelse for huslejenævnet. I Københavns Kommune kan huslejenævnenes afgørelser yderligere prøves ved indbringelse for ankenævnet, jf. boligreguleringslovens § 44. Af lejelovens § 106 fremgår, hvilke tvister huslejenævnet træffer afgørelse i.

Dette første led i afgørelsessystemet udgøres af administrative forvaltningsorganer, jf. nærmere under pkt. 2.1.1.

Huslejenævnene er uafhængige ift. den øvrige offentlige forvaltning, da dette sikrer, at huslejenævnene træffer objektive afgørelser. Af samme grund er huslejenævnet heller ikke undergivet Ankestyrelsens tilsyn med kommunerne. Huslejenævnene er i øvrigt heller ikke underlagt Folketingets Ombudsmand, jf. ombudsmandslovens § 7, stk. 3.

Sager, som er afgjort af huslejenævnene og ankenævnet, kan indbringes for domstolene (boligretten) efter boligreguleringslovens § 43, stk. 1, og § 44, stk. 6. Lejelovens kapitel XVIII indeholder nærmere regler om boligretten, jf. pkt. 2.1.2.

Efter lejelovens § 113, stk. 1, kan boligrettens afgørelser ankes og kæres til landsretten efter retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

2.1.1 Huslejenævn og ankenævn

Huslejenævninstitutionen har sit udspring i lov nr. 187 af 9. juni 1916 om fastsættelse af husleje. I den form, de kendes i dag, blev huslejenævnene indført ved lov nr. 251 af 14. juni 1951 om leje.

Baggrunden for reglerne om huslejenævn var betænkningen "Den fremtidige huslejepolitik" (1948-betænkningen) afgivet af Boligministeriets Huslejeudvalg I af 1948.

Udvalgets forslag til ændringer i lejelovgivningen for så vidt angår huslejenævn blev i vidt omfang indført i 1951-loven. Udvalgets forslag om at lade et landsdækkende huslejeråd træffe endelig afgørelse i klager over huslejenævnenes afgørelser, herunder tvister

¹ Nærværende kapitel er i et stort omfang ajourførte uddrag fra rapporten fra Bygge- og Boligstyrelsen: Bevisbyrdeforhold i lejeværdisager, 1996.

om lejens størrelse, blev dog erstattet af det nugældende system med adgang til at indbringe huslejenævnenes afgørelser for boligretten.

Indtil 1975 fungerede huslejenævnene fortrinsvis som godkendelsesnævn. Dette indebærer, at en række vilkår, herunder blandt andet vilkår vedrørende legeberegning, som gyldighedsbetingelse krævede godkendelse fra huslejenævnet. Herudover havde huslejenævnet i enkelte tilfælde kompetence til at afgøre tvister mellem udlejer og lejer.

Efter lejelovsændringerne i 1975 overgik huslejenævn og ankenævn til at fungere som såkaldte privatretlige tvistenævn, der som hovedregel kun træder i funktion, når der er uenighed mellem udlejer og lejere. Kun i enkelte relationer, som for eksempel ved forhåndsgodkendelser og ved besigtigelser efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, udøver huslejenævnene efter den gældende lovgivning godkendelsesbeføjelser.

Reglerne om huslejenævn og ankenævn er fastsat i boligreguleringslovens kapitel VI.

Huslejenævn nedsættes i alle kommuner, men det er i henhold til boligreguleringslovens § 35, stk. 1, muligt for flere kommuner at have fælleskommunale huslejenævn. Der kan nedsættes flere nævn i samme kommune. Er der flere nævn, skal nævnene tilrettelægge behandlingen af sagerne efter ensartede retningslinjer, og der kan efter omstændighederne oprettes kommunale samarbejder vedrørende sekretariatsbetjeningen.

Sammensætning

I boligreguleringslovens §§ 35-37 og § 44 er der regler om nedsættelse og sammensætning af huslejenævn og ankenævn samt om vilkårene for de enkelte medlemmer.

Huslejenævnet består af en formand og 2 øvrige medlemmer, der udnævnes for indtil 4 år. Formanden, der beskikkes af Indenrigs- og Boligministeriet, skal have juridisk kandidateksamen og må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandel.

Efter boligreguleringslovens § 36, stk. 3, vælges udlejer- og lejerrepræsentanterne af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis større grundejerforeninger og større lejerforeninger i kommunen. Findes sådanne foreninger ikke, vælger kommunalbestyrelsen selv en ejer, der tillige er udlejer, og en lejer, der ikke tillige er udlejer. Udlejer- og lejerrepræsentanterne skal være kendt med huslejerforhold. Det er ikke i bestemmelsen eller andre steder nærmere angivet, hvori medlemmernes kendskab til huslejerforhold skal bestå. Formuleringen i bestemmelsen svarer ordret til den, som blev indført ved 1951-loven, uden at der i forarbejderne nærmere redegøres for, hvad der kræves for at opfylde dette krav om sagkundskab. Af 1948-betænkningen, side 150, fremgår, at huslejudvalget med sit forslag lagde vægt på, at huslejenævnene omfattede repræsentanter for grundejere og lejere, uden at udvalget forholdt sig til den sagkundskab, disse efter lovtæksten forudsattes at besidde. Der er ikke opstillet faste kriterier for, hvornår en forening kan anses som en "større" forening, og det må derfor bero på en konkret vurdering af fx medlemstal og foreningens geografiske udbredelse i kommunen.

Uanset at dette element i huslejenævnsystemet ikke er nærmere beskrevet i forarbejderne, må nævnene, efter lovens ordlyd "være kendt med lejeforhold", antages at være sagkyndige organer, hvilket da også er udtrykt i flere boligrets- og landsretsafgørelser.

Retsplejelovens habilitetsregler i § 60, stk. 1, og § 61 finder efter boligreguleringslovens § 37, stk. 4, tilsvarende anvendelse for nævnsmedlemmerne. Man må i denne forbindelse være opmærksom på, at det ligger til grund for indstillingen af nævnsmedlemmerne, bortset fra formanden, som nævnt er udpeget efter indstilling af grundejer- henholdsvis lejerforeninger, at de på et generelt plan skal varetage de interesser, som foreningerne står for. Dette gælder tilsvarende for suppleanterne. Det må derfor formentligt følge af lovens ordning, at denne generelle interesse ikke i sig selv vil kunne begrunde inhabilitet. Se om habilitetsproblemet U 1988.593 V, U 1979.436 Ø samt U 1995.379 Ø, der dog vedrører en boligretsdommer.

Ankenævnet i Københavns Kommune består af en formand og 4 øvrige medlemmer, hvoraf de 2 skal være bygningskyndige. Formanden beskikkes af indenrigs- og boligministeren, de øvrige medlemmer af kommunalbestyrelsen.

Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og i øvrigt opfylde samme krav, som stilles til formanden for huslejenævnet.

De øvrige medlemmer beskikkes efter indstilling af landsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme henholdsvis lejerforeninger. Der beskikkes 2 medlemmer indstillet af hver organisation, hvoraf den ene beskikkede skal være bygningskyndig.

Huslejenævnsmedlemmer kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Herudover gælder for ankenævnsmedlemmer de samme regler som for huslejenævnsmedlemmer.

Indbringelse for boligretten

Efter boligreguleringslovens § 43, stk. 1, kan huslejenævnets afgørelser uden for Københavns Kommune af hver af parterne indbringes for boligretten ved at anlægge sag imod den anden part i lejeforholdet.

Indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at huslejenævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog efter fristens udløb tillade, at en sag indbringes, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Indbringelse af sager for boligretten har ikke opsættende virkning, bortset fra sager, hvor nævnet har tiltrådt iværksættelse af forbedringer, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 6.

Hvis huslejenævnet overskrider 4-ugers fristen for afgørelse af nævnssager, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 1, kan den part, som har indbragt sagen for huslejenævnet,

indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 6. Udvalget bekendt bliver denne adgang stort set ikke brugt.

Afgørelser, der er truffet af huslejenævnene i Københavns Kommune, kan af hver af parterne indbringes for ankenævnet, såfremt det sker senest 4 uger efter, at parterne har fået meddelelse om nævnets afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 44.

Ankenævnets afgørelser kan indbringes for boligretten efter samme bestemmelser, som gælder for indbringelse af huslejenævnets afgørelser.

2.1.2 Boligretten

Boligretten som institution blev oprettet med lejeloven af 1937, lov nr. 54 af 23. marts 1937, idet der etableredes en voldgiftsret for København, Frederiksberg og Gentofte kommuner.

Ved lejeloven fra 1951, jf. lov nr. 251 af 14. juni 1951, indførtes boligretter i hele landet som en del af det almindelige domstolssystem. Dog opretholdt man voldgiftsretten, men nu alene for Københavns Kommune.

Med lejeloven fra 1967, jf. lov nr. 23 af 14 februar 1967, blev det ved 1951-loven etablerede system ligeledes indført for Københavns Kommune, således at voldgiftsretten for København overførtes til Københavns byret. Systemet med boligretter er herefter landsdækkende.

Boligretten er en særlig domstol, dels fordi dens kompetence er begrænset til sager om hus eller husrum, jf. lejelovens § 107, stk. 1, dels fordi den har en speciel sammensætning, jf. nedenfor.

I henhold til lejelovens § 107, stk. 1, indbringes retssager om hus eller husrum, der er omfattet af lejeloven, i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

Spørgsmålet om, hvorvidt huslejenævnet kan anses at være 1. instans i forhold til senere indbringelse for boligretten, har ind imellem været rejst. Dette spørgsmål ses imidlertid afgjort allerede ved Højesterets kendelse af 18. februar 1954, U 1954. 325 HKK, i hvilken kendelse det blandt andet udtales: "Det tiltrædes, at de i henhold til lejelovens § 82, stk. 1, for boligretten indbragte sager, i hvilke huslejenævnet har truffet afgørelse, ikke er ankesager i retsplejelovens forstand, men retssager i første instans." Det ses ikke, at senere lovændringer skulle have ændret heri.

Sammensætning

I henhold til lejelovens § 108, stk. 1, er byretsdommeren boligrettens formand. Retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det, eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke, jf. lejelovens § 107, stk. 2.

I henhold til lejelovens § 109, stk. 1, skal de, der beskikkes, være kendt med bolig- og husleje forhold. Kallehaug og Blom skriver herom i kommentaren til lejelovene I, 1980,

side 397, følgende: "I reglerne om boligretter er der i 1975 sket den ændring, at det præceptive krav om, at lejesager skulle behandles som boligretssager under medvirken af 2 lægdommere, er afløst af en bestemmelse, hvorefter lægdommere skal medvirke, såfremt en af parterne begærer det, eller retten bestemmer det, jf. § 107, stk. 2. Herved er der først og fremmest sket en praktisk forenkling af retternes arbejde, således at rene inkassosager og andre sager, hvor der ikke er ønske om lægdommers medvirken, nu kan afgøres af byretsdommerne alene."

Om fremgangsmåden ved beskikkelse af lægdommere fremgår det af lejelovens § 108, stk. 2 og 3, at for hver retskreds beskikker præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen.

Findes der ikke større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen, udpeges de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, mens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere.

Boligrettens formand udtager efter forhandling med sagens parter én person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har et særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Retsplejelovens regler om dommers habilitet finder tilsvarende anvendelse, jf. lejelovens § 110, stk. 1.

Det fremgår i almindelighed af en dom, hvis der har medvirket lægdommere ved sagens behandling. Alle dommere i boligretten har adgang til at afgive dissens.

2.1.3 Landsretten

I henhold til lejelovens § 113 sker anke og kære af boligrettens afgørelser til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret. Der er ikke, som ved behandlingen i boligretten, fastsat regler om deltagelse af sagkyndige dommere i landsretten, og sagen behandles og afgøres derfor i henhold til retsplejeloven af 3 juridiske dommere.

Landsrettens afgørelser kan kun indbringes for Højesteret som 3. instans med tilladelse fra Procesbevillingsnævnet. Det er en betingelse for at opnå tredjeinstansbevilling, at sagen er af principiel karakter, jf. retsplejelovens §§ 371 og 392.

2.2 Sagsbehandlingsregler

2.2.1 Huslejenævn og ankenævn

Huslejenævn og ankenævn udgør en del af den offentlige forvaltning og antages dermed at være administrative myndigheder eller forvaltningsorganer.

Dette forhold betyder, at nævnene udover at være omfattet af de særlige regler i boligreguleringslovens §§ 39-44 om behandling af sager i nævnet er omfattet af de almindelige forvaltningsretlige regler, herunder reglerne i forvaltningsloven.

Af de almindelige forvaltningsretlige regler har især reglerne om officialprincippet betydning for huslejenævnenes behandling af sager. Af særlig interesse i denne forbindelse er også reglerne om partshøring og begrundelse.

Boligreguleringsloven indeholder derudover regler om partshøring, nævnenes adgang til at foretage besigtigelse og om parternes adgang til at afgive forklaring for nævnet.

Officialprincippet

Efter officialprincippet, der ikke er lovfæstet, men følger af almindelige retsgrundsætninger, påhviler der nævnet en pligt til selv at oplyse sagen i fornødent omfang både for så vidt angår det retlige som det faktiske grundlag.

I henhold til boligreguleringslovens § 40, stk. 2, afgør nævnet selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Endvidere har nævnet ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private. Boligreguleringsloven forudsætter således, at nævnets afgørelser træffes på grundlag af officialprincippet.

Spørgsmålet om huslejenævnenes anvendelse af officialprincippet har været prøvet i en sag fra Københavns Byret af 26. april 1994, GD 1995.26, i hvilken sagsøger påstod ankenævnets afgørelse hjemvist under henvisning til, at forhandlingsprincippet burde have været anvendt. Sagsøger fik ikke medhold i denne påstand. Dommen blev anket til landsretten, men anken blev senere frafaldet.

Partshøring

Efter boligreguleringslovens § 39, stk. 3, påhviler det nævnet at underrette den anden part i lejeforholdet om en sags indbringelse. Underretning skal gives inden 1 uge efter sagens indbringelse og med angivelse af, at der kan fremsættes bemærkninger inden 14 dage. Denne frist kan forlænges, hvis særlige omstændigheder taler derfor. Udvalget bekendt er der en liberal anvendelse af denne adgang, og der stilles således ikke i praksis nævneværdige krav til, hvad der kan anses for særlige omstændigheder i denne relation.

Hvis nævnet i henhold til boligreguleringslovens § 40, stk. 2, stiller spørgsmål til sagens parter eller andre, skal der fastsættes en frist for besvarelse, der ikke bør overstige 2 uger, medmindre der foreligger særlige forhold. Udvalget finder også her, at der i praksis ikke stilles nævneværdige krav til, hvad der skal anses for særlige forhold.

Af boligreguleringslovens § 42 følger, at huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger efter, at svar er modtaget fra modparten, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 3, eller andre, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 2, eller 4 uger efter de i disse bestemmelser nævnte frister er udløbet.

Boligreguleringslovens regler har forrang over for forvaltningsloven. Boligreguleringslovens § 41, stk. 4, foreskriver, at sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse, og opstiller i modsætning til forvaltningslovens § 19, stk. 1, ikke et krav om væsentlighed. Boligreguleringslovens regler om partshøring suppleres dog efter omstændighederne af forvaltningslovens almindelige regler om kontradiktion, jf. forvaltningslovens § 19, hvorefter afgørelse ikke kan træffes, før en part er gjort bekendt med og har fået lejlighed til at udtale sig om oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som parten ikke kan antages at være bekendt med er i myndighedens besiddelse. Retten til kontradiktion omfatter dog kun oplysninger, som er til ugunst for parten og af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for partens afgivelse af udtalelse.

Der har været rejst spørgsmål om, hvorvidt nævnene har pligt til at foretage partshøring for så vidt angår den sammenligning, nævnet foretager i forbindelse med afgørelser af lejeværdisager.

På foranledning af Boligministeriet har Justitsministeriet ved skrivelse af 29. august 1995 udtalt sig herom. Af denne udtalelse fremgår det, at det efter Justitsministeriets opfattelse må antages, at en konkret oplysning om lejens størrelse i et sammenligningslejemål er en faktisk oplysning i forvaltningslovens forstand, og at høringspligten indtræder, hvis sådanne konkrete oplysninger indgår i nævnets sagsbehandling, medmindre høring kan undlades af andre årsager. Det skal i den forbindelse bemærkes, at huslejenævne efter domspraksis ikke behøver at oplyse om konkrete sammenligningslejemål, jf. fx TBB 2016.127 V.

Endvidere gælder efter forvaltningslovens § 21, at en part på ethvert tidspunkt af sagens behandling kan forlange, at sagens afgørelse udsættes, indtil parten har afgivet en udtalelse til sagen. Denne ret er begrænset af en række undtagelser, herunder at en lovbestemt frist for sagens afgørelse overskrides på grund af udsættelsen, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2, og boligreguleringslovens § 42, stk. 1.

Besigtigelse

For at oplyse sagen kan nævnet efter boligreguleringslovens § 41, stk. 1, foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Denne bestemmelse giver huslejenævnet adgang til at besigtige det omtvistede lejemål og mulige sammenligningslejemål, som nævnet enten selv er bekendt med, eller som parterne påberåber sig.

Besigtigelse sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne, således at der også efter en besigtigelse gælder en svarfrist vedrørende oplysninger fremkommet fra modparten.

Ligeledes finder boligreguleringslovens § 42, stk. 2, anvendelse. Dette indebærer, at hvis den part, som råder over lejemålet, ikke giver nævnet adgang til boligen, vil nævnet

kunne fortolke dette på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fortolkning til grund for afgørelsen.

Så vidt det er udvalget bekendt, er det sædvanlig praksis, at huslejenævnene, hvor det er relevant, besigtiger det omtvistede lejemål, hvorimod det er almindeligt, at nævnene ikke besigtiger sammenligningslejemål.

I en dom afsagt af Østre Landsret den 1. december 1995, U 1996. 452 ØLD, har landsretten ophævet boligrettens dom og hjemvist sagen til fornyet behandling i huslejenævnet, fordi "... det må lægges til grund, at Huslejenævnet har truffet sin afgørelse uden besigtigelse, og uden at der, som foreskrevet i boligreguleringslovens § 31, stk. 1, jf. lejelovens § 49, stk. 1 og 2, jf. § 47, har foreligget oplysninger om sammenligningslejemål". Nævnet havde ikke i den pågældende sag givet oplysning om kendskab til den omhandlede bolig, og dommen må forstås således, at nævnet ved ikke at have besigtiget det omtvistede lejemål i et sådant tilfælde har tilsidesat sin forpligtelse til selv at oplyse sagen.

Dommen kan ikke tages som udtryk for, at oplysninger om sammenligningslejemål kun kan tilvejebringes ved besigtigelse af disse, og det er ikke udvalget bekendt, at der skulle være afsagt andre domme, der fastslår en sådan bestemt form for oplysningers tilvejebringelse.

Se tillige landsdommer Poul Lodbergs kommentar til dommen i Huset, april 1996, side 16 og nedenfor under 'Særligt om begrundelse'. Se også Vestre Landsrets dom af 1. marts 1993, GD 1993.13, hvori det af præmisserne fremgår, at den omstændighed, at huslejenævnets enstemmige afgørelse ikke indeholder oplysning om sammenligningslejemål, ikke giver tilstrækkeligt grundlag for at statuere, at nævnets afgørelse ikke er truffet på korrekt grundlag.

Møder med parterne

Nævnet har efter boligreguleringslovens § 41, stk. 2, mulighed for at indkalde parterne til at afgive forklaring for nævnet, men det forudsætter, at begge parter indkaldes. Så vidt udvalget er bekendt, benyttes denne mulighed i praksis meget sjældent, bortset fra i husordenssager og sager, hvori der foretages besigtigelse, og parterne i forbindelse med besigtigelsen indkaldes.

Dette hænger sammen med, at der for nævnsbehandlingen gælder det princip, at enhver af sagens parter har ret til at gøre sig bekendt med og udtale sig om, hvad den anden part gør gældende, jf. ovenfor om partshøring.

Dette princip kan indebære en betragtelig afgørelsestid, medmindre nævnet fastsætter en kort svarfrist efter et indlæg fra hver af parterne. Parterne kan møde ved en befuldmægtiget. Indlægget er ikke at anse som et partsindlæg i retssager, men vil stadig være underlagt straffelovens § 162, hvorfor det vil være strafbart at afgive urigtige oplysninger.

Afgørelsen

I de afgørelser, som nævnene træffer, indgår et betydeligt skønsmæssigt moment til udfyldelse af de gældende bestemmelser. I udøvelsen af dette skøn indgår gældende nævns- og retspraksis. Heraf følger, at nævnenes afgørelser træffes i henhold til den for den pågældende tvist gældende lovgivning og praksis.

Grundlaget for afgørelsen udgøres af de oplysninger, som er tilvejebragt ved sagens behandling i nævnet, det vil sige oplysninger, som parterne har givet enten af egen drift eller på foranledning af nævnet, herunder ved forklaring for nævnet, oplysninger, som nævnet har indhentet fra andre, og oplysninger, som er tilvejebragt ved nævnets besigtigelse.

Der er i boligreguleringslovens § 42, stk. 1, angivet, at nævnet skal træffe afgørelse inden 4 uger efter det tidspunkt, hvor nævnet enten har modtaget svar fra sagens parter om bemærkninger til modpartens indbringelse af sagen eller svar på nævnets spørgsmål, eller den fastsatte frist for svar er udløbet. Fristen regnes indtil afgørelsestidspunktet, det vil sige den dag, hvor afgørelsen modtages af parterne.

Hvis fristen for besvarelse af nævnets spørgsmål eller for adgangen til at ytre sig i anledning af sagens indbringelse er overskredet, vurderer nævnet selv, hvorledes tavsheden skal fortolkes. Nævnet kan fortolke tavsheden på den måde, der er gunstigst for modparten, og herved også lægge dennes fremstilling af sagen til grund for afgørelsen, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

Nævnsafgørelser træffes ved stemmeflerhed, således at formandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed.

Nævnet har i henhold til boligreguleringslovens § 40, stk. 1, mulighed for at afvise klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. Det vil fx være tilfældet, hvis sagen kræver bevisførelse på en måde, som ikke er forenelig med huslejenævnenes mulighed for at oplyse sagen. Dette indebærer, at sager, hvor der kræves syn og skøn eller afhøring af vidner, vil kunne afvises.

Nævnets afgørelse skal efter boligreguleringslovens § 42, stk. 5, meddeles begge parter i lejeforholdet, og parterne skal gøres bekendt med adgangen til at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 1, samt i Københavns Kommune adgangen til at indbringe huslejenævnets afgørelse for ankenævnet, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1, og ankenævnets afgørelse for boligretten, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 6. Til brug for parternes afgørelse af, om afgørelsen skal indbringes for boligretten/ankenævn, skal nævnet gøre opmærksom på, om der er tale om en enstemmig afgørelse og i tilfælde af uenighed begrunde, hvori uenigheden har bestået.

Nævnet skal tillige i henhold til boligreguleringslovens § 45, stk. 2, 3. pkt., meddele parterne om udlejerens meddelelsespligt efter lejelovens § 107 a.

Nævnet har i visse tilfælde ret og i andre tilfælde pligt til at genoptage sager, som der allerede er truffet afgørelse i. Dette kan være tilfældet, hvor en retspraksis, som nævnet har lagt til grund for sin afgørelse, ændres radikalt, jf. U 2000.2047 H.

Der er både en ret og pligt for huslejenævnet til at genoptage sagen, hvor en afgørelse er behæftet med alvorlige sagsbehandlingsfejl, som dog ikke medfører afgørelsens ugyldighed. Det samme gør sig gældende, hvis sagen er afgjort på et forkert grundlag, og dette skyldes nævnets fejlagtige forståelse af sagens faktiske forhold, eller at nævnet har overset forhold i sagen. Slutteligt gør det samme sig gældende, hvis nævnets afgørelse er behæftet med meningsforstyrrende fejl, såsom fx fejl i angivelse af beløb.

Særligt om begrundelse

Efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 42, stk. 5, skal huslejenævnets afgørelse begrundes, og såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal også dissensen begrundes. Det fremgår ikke nærmere, hvilke krav der kan stilles til begrundelsens indhold.

Reglerne i forvaltningslovens kapitel 6 indeholder en række regler, som supplerer ovennævnte bestemmelse i boligreguleringsloven. Således fremgår blandt andet af forvaltningslovens § 24, at en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, og at de hovedhensyn, som har været bestemmende for et eventuelt administrativt skøn i henhold til de anvendte retsregler, skal angives. Yderligere skal afgørelsen om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

Det fremgår ikke af boligreguleringsloven, om nævnene i deres afgørelser skal angive konkrete sammenligningslemål. Så vidt det er udvalget bekendt, er det almindeligt, at huslejenævnene, efter en beskrivelse af det omtvistede lejemål, begrunder deres afgørelse alene med en generel henvisning til nævnets viden om den sammenlignelige leje i kvarteret eller området samt en henvisning til anvendte lovbestemmelser.

Domstolene har i enkelte afgørelser kritiseret huslejenævnenes manglende angivelse af sammenligningslemål, men har ikke dermed fundet, at afgørelserne er ugyldige eller skal hjemvises til fornyet behandling, se herved Nykøbing Falster Byrets dom af 31. oktober 1991, og Vestre Landsrets dom af 1. marts 1993, GD 1993.13 samt dom i TBB 2016.127 V.

Østre Landsret har dog i en dom af 1. december 1995, U 1996. 452 ØLD, ophævet boligrettens dom og hjemvist en sag til fornyet behandling i huslejenævnet blandt andet med den begrundelse, at der ikke har foreligget oplysninger om sammenligningslemål i huslejenævnets afgørelse, se nærmere om dommen ovenfor under 'Besigtigelse' i pkt. 2.2.1. Se tillige landsdommer Poul Lodbergs kommentar til dommen i Huset, april 1996, side 16f, hvor det blandt andet anføres: "Østre Landsrets hjemvisningsdom kan således

ikke dreje sig om manglende angivelse af sammenligningslejemål. Det, der efter dommen var i vejen, var, at der ikke var nogen reel begrundelse i huslejenævnets afgørelse, sammenholdt med et lejemål, der ikke havde været besigtiget.”

2.2.2 Boligretten

Lejelovens procesregler

I henhold til lejelovens § 112, stk. 1, behandles sager af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

I såvel lejeloven fra 1937 som lejelovene fra 1951 og 1967 er det processuelle grundlag for sagsbehandlingen fastlagt ved en henvisning til retsplejeloven med den ovenfor anførte modifikation.

Det fremgår imidlertid hverken af udvalgsbetænkningen til 1937-loven eller af forarbejderne til lejelovene, hvilke intentioner lovgiver måtte have haft med denne adgang til fravigelser. I de nævnte love er der i tilknytning til henvisningen til retsplejeloven angivet en række afvigelser fra den almindelige sagsbehandling. Lejelovens § 112 indeholder også sådanne enkelte fravigelser, jf. blandt andet nedenfor under 'besigtigelse'. Se tillige ovenfor under pkt. 2.1.2. om boligrettens sammensætning.

I den kommenterede lejelov, 1970, side 444 f beskrives forholdet således af Bent Nielsen: "Der anføres i § 71 en række afvigelser fra den almindelige sagsbehandling, alt i alt uvæsentlige afvigelser, der lige så lidt som lovens henvisning til "ændringer..., som forholdene gør nødvendige" betager boligretssagernes entydige lighed med almindelige underretssager."

Forhandlingsprincippet

Sager ved boligretten behandles med de omtalte afvigelser efter de almindelige civilprocessuelle regler i retsplejeloven. For boligrettens behandling gælder forhandlingsprincippet, jf. retsplejelovens § 338, hvorefter retten ikke kan tilkende en part mere, end han har påstået, og kun kan tage hensyn til de anbringender, som parten har gjort gældende.

Forhandlingsprincippet indebærer således, at det er parterne, der må formulere deres krav i form af påstande, fremskaffe grundlaget for domsafgørelsen i form af beviser og redegøre for de anbringender, hvorpå påstandene støttes. Retten kan dog, jf. retsplejelovens § 339, ved at stille spørgsmål til parterne søge uklarheder afhjulpet, ligesom retten kan opfordre parterne til at tage stilling til faktiske og retlige spørgsmål samt til at føre bevis, hvis sagens faktiske omstændigheder uden sådan bevisførelse ville henstå som uvisse.

Hvis parterne i boligretten ikke er repræsenteret ved advokater, gælder i medfør af retsplejelovens § 339, stk. 4, at retten skal vejlede parten om, hvad denne bør foretage til oplysning af sagen og i øvrigt til varetagelse af sine interesser under denne.

Parterne har en række beføjelser, der indebærer, at parterne har ret til at gøre sig bekendt med og udtale sig om alt processtof (kontradiktionsprincippet), at retten er afskåret fra at tage hensyn til processtof, som parterne ikke kender eller har haft lejlighed til at udtale sig om, og at parterne har ret til at være til stede i alle retsmøder.

Under domsforhandlingen, der foregår mundtligt, er det parterne, der forelægger sagen, ligesom det er parterne, der forestår afhøring af parter og vidner, hvis forklaringer gives under strafansvar, jf. straffelovens § 158. I medfør af retsplejelovens § 183 kan boligretten stille supplerende spørgsmål til de afhørte.

Retten kan ikke selv inddrage yderligere påstande, anbringender eller beviser i sagen og skal træffe sin afgørelse på grundlag af det, der er passeret under hovedforhandlingen, jf. retsplejelovens § 344.

Besigtigelse

I henhold til lejelovens § 112, stk. 3, kan boligretten foretage besigtigelse af det lejede. Bestemmelsen fik sin nuværende formulering ved lov nr. 934 af 27. december 1991. Herefter skal hele retten, det vil sige den juridiske dommer og lægdommerne, deltage i besigtigelserne.

Ifølge forarbejderne til lovændringen afskæres lægdommerne dog ikke fra at foretage besigtigelse alene, hvis boligrettens formand finder det forsvarligt, men i følge Østre Landsrets kendelse af 24. september 1992, U 1993.95 ØLK, kræver dette en konkret begrundelse.

I Østre Landsrets dom af 16. februar 1990, GD 1991.01, bemærker Landsretten: "at en anmodning til boligretten om besigtigelse af sammenligningslejemål bør imødekommes, medmindre ganske særlige grunde taler herimod, og at oplysninger om, hvilke lejemål, der er besigtiget, bør optages i retsbogen eller i dommen".

Syn og Skøn

Af § 71, stk. 5, i den tidligere gældende lejelov fra 1967 fremgik, at boligrettens besigtigelse, i det omfang forholdene tillod det, burde træde i stedet for syn og skøn. Lejeloven indeholder ikke længere regler om syn og skøn.

Reglerne om sagens behandling for boligretten findes nu i lejelovens § 112 der fik sin nuværende udformning i 1979-loven, bortset fra stk. 3. Ved lovforslagets fremsættelse blev § 112 ledsaget af følgende bemærkninger, jf. Folketingstidende 1978-79, tillæg A, sp. 2475-2476: "Bestemmelsen svarer til lovens § 71, stk. 2-6. Udeladt er dog bestemmelsen om, at besigtigelse i det omfang, forholdene tillader det, bør træde i stedet for syn og skøn. Ligeledes er udeladt bestemmelsen i § 70, stk. 3, sidste pkt., hvorefter der ved udpegningen skal tilstræbes, at nogle af de på hver liste opstillede personer har særligt kendskab til de tekniske forhold, der har forbindelse med husleje forhold. Hensigten med disse ændringer er på den ene side at fastslå, at lægdommernes særlige indsigt vedrørende leje forhold bevirker, at besigtigelse - ligesom efter hidtidig praksis - vil kunne

træde i stedet for syn og skøn, men at der på den anden side kan tænkes situationer, hvor der er et særligt behov for at få den ekspertise, der ligger i syn og skøn, f.eks. hvor spørgsmålet vedrører en ejendoms handelsværdi. Derimod skønnes det ikke ønskeligt at afskære muligheden for syn og skøn, hvor der ønskes en vurdering af forhold, der forudsætter sagkundskab, som lægdommerne ikke kan formodes at besidde."

Det følger af retsplejelovens § 196, stk. 1, at retten i borgerlige sager kan tage en begæring fra en af parterne om syn og skøn til følge. Så vidt det er udvalget bekendt, er det ikke almindelig praksis ved boligretten, at der udmeldes syn og skøn i sager som de omhandlede.

Edition

Rettsplejelovens § 298 indeholder en bestemmelse om partsedition. Efter denne bestemmelse kan retten efter begæring fra en part pålægge modparten at fremlægge dokumenter, der er undergivet hans rådighed, og som parten vil påberåbe sig under sagen, medmindre der derved vil fremkomme oplysning om forhold, som han ville være udelukket fra eller fritaget for at afgive forklaring om som vidne.

I en kendelse af 14. december 1995, U 1996.458 ØLK, har Østre Landsret i en sag om lejeværdien af et boliglejemål pålagt udlejer at fremlægge en liste med lejens størrelse i lejemålene i ejendommen. Derimod fandt landsretten ikke, at der i § 298 var hjemmel til at pålægge udlejeren at udarbejde en oversigt over forbindelsen mellem lejen og gennemført forbedring. Se tillige U 1992.189 ØLK.

Endvidere indeholder retsplejelovens § 299 en bestemmelse om tredjemandsedition, hvorefter retten efter begæring fra en part kan pålægge tredjemand at forevise eller udlevere dokumenter, der er undergivet hans rådighed, og som har betydning for sagen, medmindre der derved vil fremkomme oplysninger om forhold, som han ville være udelukket fra eller fritaget for at afgive forklaring om som vidne.

I en kendelse af 25. januar 1996, U 1996.619 ØLK, har Østre Landsret i en sag om størrelsen af lejen for et erhvervslejemål, hvor udlejer som sagsøger anmodede boligretten om at pålægge en anden udlejer af lokaler i naboejendommen at udlevere kopi af lejekontrakter med videre for at skaffe oplysning om et sammenligningslejemål, fandt Landsretten, at tredjemands begrundede frygt for at lide skade ved at oplyse om vilkårene i sine lejeaftaler, jf. princippet i retsplejelovens § 171, stk. 2, nr. 3, burde tillægges større vægt end udlejerens behov for at kunne opfylde beviskravene i erhvervslejelovens § 3, stk. 4.

Redegørelse fra huslejenævnet

Efter boligreguleringslovens § 43, stk. 4, skal huslejenævnet efter boligrettens bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen. I det omfang huslejenævnet ikke fremkommer med konkrete oplysninger i sin redegørelse, men fx alene henviser til nævnets almene kendskab til lejeniveauet, har boligretten ikke mulighed for ad denne vej at

opnå viden om konkrete forhold, der kan tillægges vægt ved rettens afgørelse af sagen, herunder viden om mulige konkrete sammenligningslejemål.

Det er dog en mulighed at bede nævnet redegøre for sin afgørelse under boligretssagen, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 4.

Nye oplysninger

Det har været gjort gældende, at oplysninger, herunder påstande, anbringender og bevis, der ikke har været fremsat for huslejenævnet (og eventuelt ankenævnet), men som kunne have været fremsat, almindeligvis ikke kan fremsættes for boligretten.

Østre Landsret har i en kendelse af 29. august 1995, U 1995.957 ØLK udtalt, at der ikke gælder sådanne begrænsninger i retten til at fremsætte nye oplysninger, når en sag indbringes for boligretten: "Dernæst bemærkes, at den af huslejenævnet, der er et administrativt organ, truffne afgørelse må kunne prøves ved boligretten efter regler, der svarer til de almindelige regler om domstolsprøvelse af forvaltningsakter. Indbringelse for boligretten og behandlingen ved denne kan således ikke antages at være undergivet de begrænsninger, der i retsplejeloven er fastsat for anke af retsafgørelser."

Højesteret udtalte dog i U 2009.2465 H, at det måtte følge af bestemmelserne i boligreguleringslovens § 40, stk. 2, og § 42, stk. 2, at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysning og dokumentation, der er fornødne for afgørelse af sagen, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger i boligretten, hvis modparten protesterer herimod.

Det må herefter lægges til grund, at en part efter protest fra modparten er afskåret fra at fremlægge oplysninger for domstolene, som har været specifikt efterspurgt i huslejenævnet. Vedrørende spørgsmålet om huslejenævnet som 1. instans, se under pkt. 2.1.2.

2.2.3 Landsretten

Forhandlingsprincippet

Lejeloven indeholder ikke regler om sagernes behandling for landsretten. Som det fremgår af pkt. 2.1.3., deltager der ikke særlige sagkyndige dommere i landsretten.

Sager for landsretten behandles efter de samme regler, som er beskrevet for så vidt angår boligretten. Også for landsretten gælder forhandlingsprincippet, jf. retsplejelovens §§ 338 og 339, hvorefter retten er bundet af de påstande, anbringender og beviser, som parterne fremfører for retten.

Besigtigelse

Lejeloven indeholder ikke regler om landsretternes besigtigelse. Retsplejeloven indeholder ikke bestemmelser om besigtigelse i almindelige civile sager, men det antages, at retten kan foretage besigtigelse af forholdene på stedet, efter omstændighederne også uden at parterne fremsætter en særlig begæring herom.

I ældre ankesager om lejeværdi er det forekommet, at parterne begærer besigtigelse af det omtvistede lejemål og/eller af påberåbte sammenligningslejemål. Vestre Landsret har i nogle tilfælde foretaget besigtigelse, mens Østre Landsret ikke har gjort det.

Det er ikke set i nyere praksis, at Østre Landsret eller Vestre Landsret har foretaget besigtigelser.

Praksis kan illustreres af følgende retsafgørelser: Østre Landsret har i en kendelse af 26. april 1993, afslået en anmodning om besigtigelse, subsidært syn og skøn i en sag om nogle boliglejemål i Roskilde, med følgende begrundelse: "... den lokalkendte boligret, herunder de sagkyndige medlemmer har foretaget besigtigelse af de lejemål, sagen omhandler, samt af de lejemål, parterne har inddraget til sammenligning i boligretten. Landsretten finder, uanset at den indankede dom ikke er enstemmig, ikke, at der i sagen foreligger sådanne særlige omstændigheder, at der er anledning til, at landsretten foretager besigtigelse...". Kendelsen er stadfæstet ved Højesterets kendelse af 10. marts 1994 (utrykt).

I en kendelse af 30. maj 1994 om nogle erhvervslejemål i Odense har Østre Landsret afvist at foretage besigtigelse med følgende begrundelse: "Den lokalkendte boligret med sagkyndige medlemmer har foretaget besigtigelse af de lejemål, sagerne omhandler, samt af lejemål, parterne har inddraget til sammenligning i boligretten. Landsretten finder, at kun ganske ekstraordinære forhold kan begrunde rettens besigtigelse under anken. Da sådanne forhold ikke findes at foreligge i de omhandlede tre sager, tages begæringen om besigtigelse ikke til følge." Højesteret har i en kendelse af 7. september 1994, U 1994.866 HK, stadfæstet Landsrettens afgørelse i henhold til grundene. Endelig har Vestre Landsret i en kendelse af 30. januar 1995 om et erhvervslejemål udtalt: "Da der ikke i denne sag foreligger ganske ekstraordinære forhold, som kan begrunde en besigtigelse specielt i denne sag, er landsretten afskåret fra at tage parternes begæring om besigtigelse til følge, jf. Højesterets kendelse af 7. september 1994 (UFR 1994/866)".

Vestre Landsrets kendelse blev indbragt for Højesteret, som i en kendelse af 6. april 1995, U 1995.567 HK, udtalte: "Højesteret finder, at landsretten har været berettiget til at undlade at tage parternes begæring om besigtigelse til følge, i det der ikke foreligger sådanne ganske ekstraordinære forhold, at landsrettens besigtigelse af det lejede kan anses for påkrævet som bevismiddel under ankesagen."

Gangsted-Rasmussen har i artikler i U 1995 B, side 88 og 159, kritiseret landsretternes praksis med den begrundelse, at landsretterne dermed afviser at behandle ankesagerne i realiteten.

Syn og skøn

Lejeloven indeholder ikke regler om landsretternes udmeldelse af syn og skøn. Det følger af retsplejelovens § 196, at retten i borgerlige sager kan tage en begæring fra en af parterne om syn og skøn til følge. I sager om lejeværdi kan det forekomme, at parterne begærer udmeldt syn og skøn som et alternativ til et ønske om, at landsretten besigtiger.

Det skete for eksempel i Østre Landsrets kendelse af 26. april 1993, omtalt ovenfor, hvor såvel Landsretten som Højesteret afslog at imødekomme lejernes subsidiære ønske om syn og skøn med den begrundelse, at der ikke forelå særlige omstændigheder. Se også Højesterets kendelse af 12. maj 1989, U 1989.711 HK, der vedrørte en sag om lejen for en bolig på Vesterbro i København, der anvendtes til klubværelser. Landsretten udtalte, at: "Syn og skøn under anke af en sag om lejeforhøjelse kan i almindelighed ikke forventes tilladt. Dette må antages at gælde også i tilfælde som det foreliggende, hvor der ikke er oplyst om forhold, som bevirker, at det kan anses for undskyldeligt, at sammenligningslejemål ikke er oplyst og påberåbt af udlejer i boligretten med den følge, at lægdommerne alene har besigtiget indstævntes lokaler. Under hensyn til, at boligrettens dom ikke er enstemmig, til det lejedes særlige karakter, og til, at den indstævnte lejer må anses for at have tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser, finder landsretten imidlertid, at appellants anmodning om supplerende bevisførelse ved syn og skøn på grundlag af det nu fremkomne skønstema bør tages til følge."

Højesteret stadfæstede kendelsen i henhold til grundene. Spørgsmålet om besigtigelse og syn og skøn bliver særligt aktuelt, hvis der under anken bliver fremdraget sammenligningslejemål, som ikke var fremme i første instans, og som boligretten derfor ikke har haft anledning til at besigtige. Se om dette spørgsmål, Højesterets kendelse af 27. april 1990, U 1990.472 HK, som angik lejen for nogle restaurationslokaler i Nyhavn.

Landsretten udtalte i sin kendelse, at: "Syn og skøn under anke af en sag om lejeforhøjelse kan ikke forventes tilladt, medmindre ganske særlige omstændigheder taler derfor. Dette gælder navnlig i tilfælde som det foreliggende, hvor det ikke kan anses som undskyldeligt, at eventuelt yderligere ønskede oplysninger ikke er tilvejebragt og forelagt for boligretten under dens behandling af sagen. Da boligrettens afgørelse endvidere er enstemmig, ses der ikke at foreligge sådanne særlige omstændigheder, der kan begrunde, at udlejers begæring om syn og skøn tages til følge." Højesteret stadfæstede i henhold til grundene. Se også Højesterets kendelse af 9. januar 1995 (utrykt). Sagen angik et restaurationslejemål i København, hvor lejer ved boligretten, efter lægdommernes besigtigelse af en række sammenligningslejemål, havde fået medhold i, at lejen oversteg det lejedes værdi.

Under anken begærede udlejer syn og skøn. Østre Landsret afslog anmodningen med den begrundelse, at der ikke forelå ganske særlige omstændigheder, og Højesteret stadfæstede afgørelsen i henhold til grundene.

Retspraksis synes at vise, at landsretterne under anke udviser samme tilbageholdenhed over for at tage en begæring om syn og skøn til følge som over for en begæring om besigtigelse, herunder også når der er tale om nye oplysninger i anken.

Kapitel 3

Spørgeskemaundersøgelse

3.1 Indledning

I det følgende gennemgås resultaterne fra den gennemførte spørgeskemaundersøgelse vedr. huslejenævnets organisering.

Spørgeskemaundersøgelsens datagrundlag beskrives kort i delafsnit.

3.2 Datagrundlag

Undersøgelsen baserer sig på en spørgeskemaundersøgelse sendt ud til landets huslejenævn d. 10. maj 2021, som dækker landets 98 kommuner. Da der findes fælleskommunale huslejenævne, er der udsendt 80 spørgeskemaer. Spørgeskemaerne er blevet sendt ud igennem kontaktoplysningerne fundet for hver huslejenævn via huslejenavn.dk. Frem til primo september 2021 er der i alt blevet besvaret eller returneret 73 spørgeskemaer. 3 ud af de 73 besvarede skemaer er frasorteret, da der har været tale om flere besvarelser fra samme huslejenævn, hvoraf det har været tydeligt, at den ene udgjorde den rigtige besvarelse, mens den eller de øvrige besvarelser åbenlyst var kladder.

Herefter består 70 besvarede skemaer ud af 80 udsendte, hvilket svarer til en svarprocent på ca. 88 %. Hvis respondenterne ikke har besvaret specifikke spørgsmål, fremgår dette under "ikke besvaret". Angivelsen af hvor stor en andel, der har besvaret bekræftende på et spørgsmål, beregnes dog som udgangspunkt ud fra det samlede antal respondenter, der har besvaret hele spørgeskemaet, altså 70.

Tabel 1 Antal respondenter		
	Antal	Andel af adspurgte, pct.
Respondenter	70	87,50%

Besvarelserne dækker i øvrigt over 85 af landets 98 kommuner. Dette svarer til ca. 87 procent af landets kommuner.

I spørgeskemaundersøgelsen er huslejenævnssekretariatet med inddragelse af huslejenævnmedlemmerne blevet bedt om at besvare undersøgelsen på baggrund af forholdene for året 2019. Året 2019 blev valgt som undersøgelsens omdrejningspunkt for at undgå eventuelle påvirkninger af Covid-19 pandemien. Fsva. spørgsmålet om besigtigelser i sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3, er det dog forudsat, at huslejenævnene svarer generelt på, hvorvidt der foretages besigtigelser, da hjemlen først blev indsat medio 2020, hvorfor spørgsmålet ikke kan besvares med udgangspunkt i forholdene i år

2019. Det har endvidere været muligt at afgive kommentarer til spørgsmålene, hvis nævne ønskede at gøre opmærksom på særlige forhold, uddybe svarene mv.

En svaghed i undersøgelsen kan i visse tilfælde være, at hver besvarelse får samme vægtning, uanset om der er tale om et større nævn eller et mindre nævn, eller om der er tale om et huslejenævn for en enkelt kommune eller et fælleskommunalt huslejenævn. Uligevægten betyder eksempelvis, at besvarelserne fra det nævn, som indrapporterede færrest sager (2 sager), og besvarelserne fra det nævn, som indrapporterede flest sager (1820 sager inkl. ankenævnsager) vægtes lige højt i spørgeskemaundersøgelsen.

3.3 Besigtigelser

Første del af spørgeskemaundersøgelsen angik huslejenævnets organisering i forhold til besigtigelser, hvilket gennemgås nedenfor.

3.3.1 Hvornår foretages der besigtigelser?

Huslejenævne er blevet spurgt om, i hvilke sager der foretages besigtigelser?

I ca. 99 % af besvarelserne blev det oplyst, at der foretages besigtigelser i sager om lejens størrelse.

Af ca. 66 % af besvarelserne, fremgik det, at der foretages besigtigelser i sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Det vurderes i den sammenhæng at en medvirkende faktor til den relativt lave andel af besigtigelser kan være, at en del af huslejenævne endnu ikke har haft sådanne sager, da hjemlen først blev etableret i 2020, og derfor af den grund har angivet, at der ikke foretages besigtigelser i disse sager, ligesom der hverken skal eller kan foretages disse besigtigelser i kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-V ikke finder anvendelse, de såkaldte uregulerede kommuner. Se nærmere herom nedenfor under pkt. 3.2.

Ca. 91 % af besvarelserne angiver, at der foretages besigtigelse i sager om vedligeholdelse.

Herudover angives 'Andet' som begrundelse for besigtigelse i ca. 37 % af besvarelserne. Af disse er de væsentligste fraflytningssager, hvis det kan ske inden udlejerens istandsættelse, samt husordenssager, men også sager om lejeforhøjelser, forhåndsgodkendelser, varsling af iværksættelse, pulterrum der flyttes, sager efter boligreguleringslovens § 5, stk. 12, om, at der ikke kan aftales mere byrdefulde vilkår for lejer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, sager om fugt/skimmelsvamp, sager efter boligreguleringslovens §§ 18 b om den bundne konto for udvendig vedligeholdelse, sager om §§ 25 og 25 a om udlejerens iværksættelse m.v. af forbedringer, sager om mangler ved det lejede mv. Enkelte besvarelser angiver desuden, at der foretages besigtigelse i alle sager, hvor det er nødvendigt af hensyn til sagens oplysning.

Tabel 2 - Foretagelse af besigtigelser

Hvornår foretages der besigtigelser?	Antal	Andel af respondenter
Sager om lejens størrelse	69	
Sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3.	46	¹⁾
Sager om vedligeholdelse		64
Andet	26	²⁾
Ikke besvaret	0	0,00%

1) En af årsagerne til det relativt lave tal skønnes at være, at en del nævn endnu ikke har haft sådanne sager.

2) Af sager angivet under 'Andet' kan nævnes primært fraflytningssager, inden udlejer istandsætter, husordenssager og sager om lejeforhøjelser.

3.3.2 Hvem deltager i besigtigelser?

Huslejenævnene er blevet spurgt om, hvem der deltager i besigtigelserne ved forskellige sagstyper: sager om lejens størrelse, boligreguleringslovens § 5, stk. 3, og vedligeholdelse.

Sager om lejens størrelse

69 af i alt 70 respondenter, der havde angivet, at de foretog besigtigelser i sager om lejens størrelse under 3.3.1., har besvaret spørgsmålet om, hvem der deltager i besigtigelserne i sager om lejens størrelse, mens én respondent ikke har besvaret spørgsmålet.

I 100 % af besvarelsene, angives det, at formanden, udlejer- og lejerrepræsentanten deltager i besigtigelse om lejens størrelse, mens huslejenævnsekretæren alene deltager i ca. 80 % af tilfældene.

I to besvarelser nævnes det desuden, at der tillige deltager en teknisk sagkyndig.

I 5 af besvarelsene er det endvidere angivet, at der deltager "Andre" i besigtigelserne. Tre af disse nævner parterne, altså udlejer og lejer. Dette må dog formodes at være gældende for størstedelen, hvis ikke i alle besigtigelser. Herudover oplyses det i én besvarelse, at der under corona-pandemien har deltaget færre end normalt, mens det i den sidste besvarelse oplyses, at det varierer mellem, hvorvidt besigtigelsen foretages af en teknisk sagkyndig og en nævnsekretær eller huslejenævnet og en nævnsekretær.

Sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3

Som det fremgår af afsnit 3.3.1., foretager 46 respondenter besigtigelser i sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Adspurgt om, hvem der deltager i besigtigelserne i sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3, har 65 respondenter dog besvaret spørgsmålene, mens 5 ikke har besvaret spørgs-

målet. I gennemgangen nedenfor må det således som udgangspunkt antages, at de respondenter, som i ovennævnte spørgsmål har angivet, at de ikke har foretaget besigtigelser i sager omhandlende boligreguleringslovens § 5, stk.3, har angivet, at der ikke deltager nogen, fordi der ikke foretages sådanne besigtigelser.

Af de 65 respondenter svarer henholdsvis 48 og 47 af respondenterne, at huslejenævnnsformanden og nævnsmedlemmerne (udlejer- og lejerrepræsentanten) deltager ved besigtigelsen. Det betyder umiddelbart, at huslejenævnnsformanden og nævnsmedlemmerne deltager i alle sager vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 3, hvor der foretages besigtigelser. Det bemærkes dog i den anledning, at der er en uoverensstemmelse, idet alene 46 huslejenævn har angivet at foretage besigtigelserne, jf. afsnit 3.3.1., mens 48 huslejenævn beskriver, at have medlemmer af huslejenævnet, som deltager i disse besigtigelser.

44 af respondenterne har oplyst, at huslejenævnnssekretæren deltager i besigtigelsen, hvilket således også er i størstedelen af de besigtigelser, der foretages i sager omhandlende boligreguleringslovens § 5, stk. 3, mens 3 respondenter oplyste, at der deltager teknisk sagkyndige. Herudover fremgår det i 6 af besvarelserne, at ingen deltager, da der ikke foretages besigtigelser, mens der i 17 af besvarelserne angives 'Andet', hvoraf de tilhørende kommentarer primært går på, at nævnet endnu ikke har haft disse sager, jf. også den indledende kommentar herom. Herudover er det også anført i kommentarerne, at kommunen er ureguleret, og derfor ikke har sagerne, ligesom enkelte bemærker, at parterne ligeledes deltager.

Støttet af de tilhørende kommentarer, som respondenterne har afgivet i relation til spørgsmålene, og som også nævnt under punkt 3.3.1., vurderes det, at en medvirkende faktor til den relativt lave andel af besigtigelser i sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3, kan være, at en del af huslejenævnene endnu ikke har haft sådanne sager, da hjemlen først blev etableret i 2020, og derfor af den grund har angivet, at der ikke foretages besigtigelser i disse sager.

Sager om vedligeholdelse

Som det fremgår af afsnit 3.3.1., foretager 64 respondenter besigtigelser i sager om vedligeholdelse. Adspurgt om, hvem der deltager i besigtigelser i sager om vedligeholdelse, har 67 respondenter dog besvaret spørgsmålet, mens 3 ikke har besvaret spørgsmålet. I gennemgangen nedenfor må det umiddelbart antages, at de respondenter, som i ovennævnte spørgsmål har angivet, at de ikke har foretaget besigtigelser i sager omhandlende vedligeholdelse, har angivet, at der ikke deltager nogen, fordi der ikke foretages sådanne besigtigelser.

66 respondenter oplyser, at samtlige nævnsmedlemmer deltager ved disse besigtigelser, mens 53 respondenter oplyser, at huslejenævnnssekretæren deltager. Det bemærkes i den forbindelse, at der også her er uoverensstemmelser i datagrundlaget, da der kun er 64

respondenter, som har tilkendegivet, at der foretages besigtigelser i sager om vedligeholdelse, mens der er 66 respondenter, som har oplyst, at samtlige nævnsmedlemmer deltager ved sådanne besigtigelser.

Af 3 respondenter oplyser, at teknisk sagkyndige deltager, mens 7 respondenter har anført 'Andet'. Den primære kommentar knyttet til disse besvarelser er, at parterne ligeledes deltager, men der har ligeledes været svaret, at det ikke er i alle vedligeholdelsessager, der foretages besigtigelse, ligesom det afhænger af sagens karakter, hvorvidt det er en teknisk sagkyndig eller nævnsmedlemmerne, som deltager ved besigtigelsen.

Tabel 3 Deltagelse i besigtigelser		
<i>Hvem deltager i besigtigelser i sager om lejens størrelse?</i>	Antal	Andel af respondenter
Huslejenævnshovedmanden	69	98,57%
Udlejerrepræsentanten	69	98,57%
Lejerrepræsentanten	69	98,57%
Huslejenævnsssekretær	56	
Teknisk sagkyndig	2	
Ingen (der foretages ikke besigtigelse)	0	
Andet	5 ¹⁾	
Ikke besvaret	1	1,43%
<i>Hvem deltager i besigtigelser i sager om boligreguleringslovens § 5, stk. 3?</i>	Antal	Andel af respondenter
Huslejenævnshovedmanden	48	68,57%
Udlejerrepræsentanten	47	67,14%
Lejerrepræsentanten	47	67,14%
Huslejenævnsssekretær	44	62,86%
Teknisk sagkyndig	3	
Ingen (der foretages ikke besigtigelse)	6	8,57%
Andet	17 ²⁾	
Ikke besvaret	5	7,14%
<i>Hvem deltager i besigtigelser i sager om vedligeholdelse?</i>	Antal	Andel af respondenter
Huslejenævnshovedmanden	66	94,29%
Udlejerrepræsentanten	66	94,29%
Lejerrepræsentanten	66	94,29%
Huslejenævnsssekretær	53	75,71%
Teknisk sagkyndig	3	
Ingen (der foretages ikke besigtigelse)	0	

Andet	7 ³⁾	
Ikke besvaret	3	4,29%

1) Under 'Andet' besvares primært lejer og udlejer.
2) Under 'Andet' besvares primært, at nævn ikke har haft disse sager endnu.
3) Under 'Andet' besvares primært lejer og udlejer.

3.4 Huslejenævnssekretariatet

Anden del af spørgeskemaundersøgelsen angik huslejenævnssekretariatene.

Huslejenævnene er almindeligvis opbygget således, at det er sagsbehandlere, som forbereder sagerne, hvorefter sagerne forelægges for huslejenævnsmemberne til afgørelse. Disse sagsbehandlere udgør huslejenævnssekretariatet. Det vil meget ofte være sådan, at sagsbehandlere for huslejenævnene også arbejder med andre områder, fx sagsbehandling for beboerklagenævnet, men også med sager, der ikke vedrører husleje- eller beboerklagenævnet.

3.4.1 Antal ansatte i huslejenævnssekretariatet

Adspurgt om, hvor mange der var ansat i sekretariatet for både husleje- og beboerklagenævnene pr. 31. december 2019, målt i fuldtidsstillinger, hvor deltid tæller 0,5 og studentermedhjælper tæller 0,25, svarede 67 af respondenterne på spørgsmålet, mens 3 respondenter ikke besvarede spørgsmålet.

52 respondenter oplyste, at der var 0-1 fuldtidsstilling, 11 respondenter oplyste, at der var 2-3 fuldtidsstillinger, 3 respondenter oplyste, at der var 4-6 fuldtidsstillinger, mens en respondent oplyste, at der var 16-18 fuldtidsstillinger.

Besvarelserne indikerer således, at der generelt er mange små nævn, få mellemstore nævn og et enkelt stort nævn. Af mellemstore huslejenævn, som har 150 eller flere sager kan umiddelbart nævnes Frederiksberg Kommune, Gentofte Kommune, Odense Kommune, Randers Kommune, Aalborg Kommune samt Aarhus Kommune, mens det store huslejenævn er Københavns Kommune.

3.4.2 Andelen af nævnssekretariatets arbejde, der anslås brugt på arbejde for huslejenævnet

Adspurgt om hvor stor en andel af nævnssekretariatets arbejde, der anslås brugt på arbejde for huslejenævnet, besvarede 66 af respondenterne spørgsmålet, mens 4 ikke har besvaret spørgsmålet.

14 respondenter har oplyst, at 0-25 % af tiden blev anslået brugt på arbejde for huslejenævnet, 13 respondenter har oplyst, at 26-50 % af tiden blev anslået brugt på arbejde for huslejenævnet, 24 respondenter oplyste, at 51-75 % af tiden blev anslået brugt på arbejde for huslejenævnet, mens 15 respondenter oplyste, at 76-100 % af tiden blev brugt på arbejde for huslejenævnet.

Årsagen til spredningen formodes at ligge i, at i de mindre nævn vil medarbejdere beskæftige sig med andet arbejde ud over sagsbehandlingen for beboerklage- og huslejenævnet, mens de større nævn i højere grad har ansatte, som alene arbejder med nævnsbetjening.

Tabel 4 Ansatte i huslejenævnet		
<i>Hvor mange var der ansat i nævnssekretariatet for husleje- og beboerklagenævnet pr. 31.12.2019¹⁾</i>		
	Antal	Andel af respondenter
0-1	52	
2-3	11	15,71%
4-6	3	
16-18	1	
Ikke besvaret	3	
<i>Hvor stor en andel af nævnssekretariatets arbejde anslås brugt på arbejde for huslejenævnet?</i>		
	Antal	Andel af respondenter
0-25 %	14	20,00%
26-50 %	13	18,57%
51-75 %	24	34,29%
76-100 %	15	
Ikke besvaret	4	
1) Målt i fuldtidsstillinger, hvor deltid tæller 0,5 og studentermedhjælper tæller 0,25		

3.5 Huslejenævnets sager

3.5.1 Sagsmængde og sagsbehandlingstid

Adspurgt om, hvor mange sager der blev indbragt for huslejenævnet i 2019 svarede 65 af respondenterne på spørgsmålet, mens 5 ikke har besvaret spørgsmålet.

Spørgsmålene er besvaret kvalitativt og efterfølgende inddelt i intervaller af sekretariatet for udvalget.

Fordelingen i antallet af sager kan ses af *tabel 5* nedenfor.

Som det fremgår heraf ses det også, at der er en relativ stor spredning i antallet af sager indbragt i 2019. En stor andel af nævnene havde 26-50 sager årligt, hvilket passer med antagelsen om, at der er mange mindre nævn, få mellemstore og et meget stort.

Tabel 5		
Antal sager i huslejenævnet		
<i>Hvor mange sager havde huslejenævnet i 2019²⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
0-10	7	
11-25	9	
26-50	22	31,43%
51-75	11	15,71%
76-100	8	11,43%
101-200	3	
301-400	3	
601-700	1	
1801-1900	1	
Ikke besvaret	5	7,14%

1) Antal sager indbragt for huslejenævnet i 2019, uanset afgørelsestidspunkt

Som det ses af *tabel 6* er spredningen i sagsbehandlingstid ligeledes relativt stor, men med en median på 61-90 dage, hvor der også er flest besvarelser.

Tabel 6		
Gnms. sagsbehandlingstid		
<i>Hvor lang var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid hos huslejenævnet i 2019²⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
0-30 dage	1	
31-60 dage	15	21,43%
61-90 dage	23	
91-120 dage	13	18,57%
121-150 dage	8	11,43%
151-180 dage	1	1,43%
181-360 dage	6	8,57%
Ikke besvaret	3	

1) Afgørelser afsagt i 2019

Som det fremgår af *tabel 7* er der en svag tendens til, at jo flere sager et huslejenævn har, jo længere sagsbehandlingstid har det. Tendensen er dog ikke helt klar, og tabellen viser også, at der er meget store udsving. Det ses fx, at et nævn med mellem 11-25 sager om året har en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 181-360 dage, mens et nævn med mellem 601-700 sager har en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 31-60 dage. Isoleret set vidner dette om, at der kan være et optimeringspotential for en stor del af huslejenævnene fsva. sagsbehandlingstiden.

Tabel 7 Gnms. Sagsbehandlingstid fordelt på antal sager								
<i>Antal sager/Gnms. Sagsbehandlingstid</i>	0-30 dage	31-60 dage	61-90 dage	91-120 dage	121-150 dage	151-180 dage	181-360 dage	Total
0-10	1	1	5					7
11-25.		2	3	2	1		1	9
26-50		2	10	6	3		1	22
51-75		4	2	3	1		1	11
76-100		4	2	1			1	8
101-200				1	2			3
301-400					1	1	1	3
601-700		1						1
1801-1900							1	1
Ikke besvaret		1	1					2
Total	1	15	23	13	8	1	6	67
Ikke besvaret begge	3							

Adspurgt om, hvilke sagstyper der skønnes at være forbundet med længst sagsbehandlingstid, ses der, jf. *tabel 8*, ligeledes en stor spredning, ligesom det af kommentarerne til besvarelserne 'Andet' ligeledes fremgår, at sagsbehandlingstiden ikke kommer an på sagstypen, men afhænger af parterne og deres medvirken til sagens oplysning.

Fra besvarelserne kan det forsigtigt formodes, at sager af typerne fraflytningssager, sager om lejefastsættelse, herunder sager om omkostningsbestemt lejefastsættelse, generelt tager længere tid end de øvrige sager. Dette kan måske forklares ved, at der i disse sager ofte skal foretages besigtigelser.

Tabel 8 - Længst sagsbehandlingstid - Sagstype

<i>Hvilken sagstype skønnes generelt at have længst sagsbehandlingstid?¹⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
Omkostningsbestemt lejefastsættelse	12	17,14%
Depositum/fracflytningssager	21	30,00%
Forbedringssager	2	2,86%
Forbrugssager	3	
Vedligeholdelsessager	7	10,00%
Lejefastsættelsessager	14	
Andet	6 ²⁾	8,57%
Ikke besvaret	5	

1) Her regnes på afgørelser afsagt i 2019

2) Andet udgøres primært af nævn, som ikke mener, at der er en generel sagstype, og herunder at det afhænger af parterne og deres medvirken til sagens oplysning, jf. dog ovenfor.

Som det ses af *tabel 9*, ses der ikke et direkte mønster i den skønnede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for sagstypen med længst behandlingstid i 2019, men sammenholdes den med *tabel 6*, danner der sig naturligt et billede af, at sagsbehandlingstiden er længere end det almindelige gennemsnit.

Tabel 9 - Længst sagsbehandlingstid - Gnms. Sagsbehandlingstid

<i>Hvor lang skønnes den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for sagstypen med længst behandlingstid at have været i 2019?¹⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
31-60 dage	11	15,71%
61-90 dage	17	24,29%
91-120 dage	14	20,00%
121-150 dage	6	8,57%
151-180 dage	6	8,57%
181-360 dage	11	
Ikke besvaret	6	8,57%

1) Afgørelser afsagt i 2019

Som det ses af *tabel 10*, har størstedelen af nævnene gennemsnitlige udgifter til sager på 0-10.000 kr. pr. sag, få har gennemsnitlige udgifter i størrelsesordenen 10.001-15.000 kr., mens enkelte har udgifter på 15.001 kr. eller mere pr. sag.

Tabel 10 – Udgifter pr. sag

<i>Hvad skønnes de samlede udgifter til driften af huslejenævnet i 2019 at have været pr. sag²⁾</i>		
	Antal	Andel af respondenter
0 - 2.500 kr.	8	11,42%
2.501 - 5.000 kr.	14	20,00%
5.001 - 7.500 kr.	13	18,57%
7.501 - 10.000 kr.	12	17,14%
10.001 - 12.500 kr.	4	
12.501 - 15.000 kr.	5	7,14%
15.001 - 17.500 kr.	1	
Mere end 17.500 kr.	2	2,86%
Ikke besvaret	12	17,14%

1) Inkl. honorering af nævnsmedlemmerne, transportudgifter, lønninger til sagsbehandlere m.v. ifm. huslejenævnssarbejde.

Som det ses af *tabel 11*, ses der ikke at være en entydig sammenhæng mellem sagsmængden og udgifter pr. sag.

Tabel 11 - Udgifter pr. sag

<i>Udgifter pr. sag sammenholdt med antal sager</i>	Antal	Antal sager i 2019 (gennemsnitligt pr. besvarelse)
0 - 2.500 kr.	8	31,63
2.501 - 5.000 kr.	14	94,36
5.001 - 7.500 kr.	13	62,25
7.501 - 10.000 kr.	12	100,92
10.001 - 12.500 kr.	4	237,01
12.501 - 15.000 kr.	5	26,00
15.001 - 17.500 kr.	1	7,00
Mere end 17.500 kr.	2	29,00
Ikke besvaret	11	-

3.6 Nævnsmedlemmerne

3.6.1 Rekruttering af formanden

I spørgeskemaundersøgelsen blev der ligeledes set nærmere på, hvordan huslejenævnformanden bliver rekrutteret. Som det ses af *tabel 12*, er det overvejende via henvendelse til den påtænkte kandidat. Formanden bliver altså primært opsøgt. Samtidig ses det tillige i tabellen, at der helt overvejende lægges vægt på formandens viden og erfaring, ligesom formanden primært bliver rekrutteret eksternt, det vil sige en stilling uden for kommunen, men også i nogen grad internt.

Tablet 12 - Rekruttering af formanden

<i>Hvordan blev den nuværende huslejenævnformand rekrutteret?</i>	Antal	Andel af respondenter
Via stillingsopslag	7	
Via henvendelse til kandidaten	43	
Andet	15 ¹⁾	21,43%
Ikke besvaret	5	7,14%
<i>Hvilke kvalifikationer blev der lagt vægt på ved den nuværende formand?²⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
Viden og/eller erfaring	59	84,29%
Økonomiske hensyn	1	
Ved ikke	4	5,71%
Ikke besvaret	6	8,57%
<i>Hvor kom huslejenævnformanden fra, da denne blev rekrutteret?</i>	Antal	Andel af respondenter
Internt (en stilling i kommunen)	14	20,00%
Eksternt (en stilling uden for kommunen)	52	
Ikke besvaret	4	5,71%

1) Som kommentarer under 'Andet' er primært, at nævnet ikke har kendskab til, hvordan den nuværende formand blev rekrutteret, at formanden selv rettede henvendelse til nævnet, og at formanden var en ansat i kommunen

2) Inddelingen beror på udvalgets fortolkning af nævnens kvalitative svar.

3.6.2 Vederlag til nævnsmedlemmerne

Som det ses af *tabel 13* er der en meget stor spredning i, hvilket vederlag både huslejenævnensformanden og de øvrige nævnsmedlemmer modtager. Flest formænd får et vederlag mellem 50.000-75.000 kr., mens vederlaget for nævnsmedlemmerne er spredt mere ud, dog med en større vægtning i spændet af 5.001-20.000 kr.

Overordnet set er der en klar tendens til, at huslejenævnensformanden får mere i vederlag end lejer- og udlejerrepræsentanten. Udvalget skal i den anledning bemærke, at aflønningen af nævnsmedlemmer kan have en direkte sammenhæng med muligheden for at rekruttere kompetente nævnsmedlemmer, og at såfremt der består væsentlige forskelle i vederlaget mellem formanden og de to øvrige medlemmer, som ikke er sagligt begrundet i fx ekstra opgaver, mere ansvar m.v., vil det kunne påvirke huslejenævnets muligheder for at rekruttere kompetente nævnsmedlemmer.

Tabel 13 - Nævnsmedlemmernes vederlag

<i>Hvor stort et vederlag modtog huslejenævnensformanden for sit arbejde i 2019?²¹⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
0 kr.	2	2,86%
5.001-10.000 kr.	4	5,71%
10.001-20.000 kr.	3	
20.001-30.000 kr.	5	
30.001-40.000 kr.	3	
40.001-50.000 kr.	5	
50.001-75.000 kr.	18	
75.001-100.000 kr.	10	
100.001-125.000 kr.	8	11,43%
125.001-150.000 kr.	3	
150.001-175.000 kr.	2	2,86%
175.001-200.000 kr.	1	
Ikke besvaret	6	8,57%
<i>Hvor stort et vederlag modtog de øvrige nævnsmedlemmer for deres arbejde i 2019?²²⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
1-2.500 kr.	2	2,86%
2.501-5.000 kr.	7	10,00%
5.001-10.000 kr.	13	18,57%
10.001-20.000 kr.	11	15,71%
20.001-30.000 kr.	9	
30.001-40.000 kr.	8	11,43%

40.001-50.000 kr.	4	5,71%
50.001-75.000 kr.	6	7,14%
75.001-100.000 kr.	1	
100.001-125.000 kr.	1	
Ikke besvaret	8	11,43%

1) Eventuelle pensionsbidrag, feriepenge samt forplejning medregnes, ligesom månedlige vederlag omregnes til årlige vederlag

2) Eventuelle pensionsbidrag, feriepenge samt forplejning medregnes, ligesom månedlige vederlag omregnes til årlige vederlag

Tabel 14 Vederlag til huslejenævnets formanden fordelt på sagsantal

Antal sager/ Vederlag	0 kr.	5.001-10.000 kr.	10.001-20.000 kr.	20.001-30.000 kr.	30.001-40.000 kr.	40.001-50.000 kr.	50.001-75.000 kr.	75.001-100.000 kr.	100.001-125.000 kr.	125.001-150.000 kr.	150.001-175.000 kr.	175.001-200.000 kr.	Total
0-10			1		2		3						6
11-15.		2		2	1	2	2						9
26-50	2	1	1	3		2	8	4					21
51-75		1	1			1	4	1	1	2	2		13
76-100							1	1	4				6
101-200								2	1				3
301-400								1		1		1	3
601-700								1					1
1801-1900									1				1
Ikke besvaret									1				1
Total	2	4	3	5	3	5	18	10	8	3	2	1	64

Som det fremgår af tabel 14, kan det ses, at der er stor variation i huslejenævnets formandens aflønning, og at der ikke er en direkte sammenhæng mellem antallet af sager og vederlagets størrelse. Der ses dog en vis tendens til, at vederlagets størrelse vokser i takt med sagsantallet.

3.7 Ekstern Bistand

Som det ses af tabel 15, er det alene et fåtal af huslejenævne, som modtager ekstern bistand, og når de gør, drejer det sig primært om bistand fra et andet huslejenævn, men der ses også tilfælde med social sagkyndig bistand og bistand fra ekstern selvstændig konsulent. Bistanden kommer til udtryk ved alt fra rådgivning til fuldstændig sagsbehandling, og omkostningerne til bistanden deler sig ligeligt mellem 0-100.000 kr. og 200.000-400.000 kr.

Tabel 15 - Ekstern bistand

<i>Modtog huslejenævnet betalt ekstern bistand i 2019?¹⁾</i>	Antal	Andel af respondenter
Ja	4	5,71%
Nej	63	
Ikke besvaret	3	4,29%
<i>Hvor kom den eksterne bistand fra?²⁾</i>		
	Antal	
Konsulentbureau	0	
Advokatfirma	0	
Et andet huslejenævn	2	
Andet	2 ⁴⁾	
<i>Hvilken bistand modtog huslejenævnet?⁵⁾</i>		
	Antal	Andel af respondenter ³⁾
Rådgivning	1	
Delvis sagsbehandling	1	
Fuld sagsbehandling	1	
Andet	1 ⁶⁾	
<i>Hvad var de samlede udgifter til ekstern bistand i 2019?</i>		
	Antal	Andel af respondenter ³⁾
0-100.000 kr.	2	
200.001-400.000 kr.	2	

1) Ved ekstern bistand forstås at huslejenævnet mod betaling havde andre end egne ansatte til at yde rådgivning, behandle sager eller lign. Bistand i forbindelse med retssager medregnes ikke i spørgsmålet.

2) Bistand i forbindelse med retssager medregnes ikke i spørgsmålet

3) Her alene de respondenter, som har modtaget ekstern bistand

4) Socialt sagkyndig bistand og ekstern selvstændig konsulent

5) Bistand i forbindelse med retssager medregnes ikke i spørgsmålet

6) Socialt sagkyndig bistand

3.8 Huslejenævnenes forslag til forbedringer

I forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen var der åbnet mulighed for, at huslejenævnene kunne komme med forslag til ændringer, som skulle forbedre huslejenævnenes sagsbehandling i forhold til at opnå kortere og mere ensartet sagsbehandling på landsplan, en professionalisering af arbejdet og en styrkelse af lejernes retssikkerhed.

Besvarelsen af disse spørgsmål skete ud fra fritekst, så der er givet mange forskellige svar, men opsummerende kan som overordnede kategorier for forslagene nævnes følgende:

Flere ankenævn

Flere af besvarelsene lægger vægt på, at en etablering af flere ankenævn vil kunne medvirke til en ensretning af praksis for huslejenævnene på landsplan.

Enkelte af besvarelsene nævner også, at det lokale kendskab efter deres optik ikke er det væsentligste i sagsbehandlingen.

Udvalget har udarbejdet et forslag herom, jf. forslag nr. 1 under pkt. 4.2.

Mere centraliseret sekretariatsbistand

Flere af huslejenævnene nævner et ønske om en form for centraliseret sekretariatsbistand, enten i form af en sammenlægning af huslejenævn eller sekretariater eller i form af et ønske om centralisering af sekretariater.

Udvalget har udarbejdet et forslag herom, jf. forslag 2 under pkt. 4.3.

Kompetenceudvikling

En del huslejenævn foreslår forskellige værktøjer til kompetenceudvikling.

Der nævnes blandt andet et ønske om større vidensdeling, herunder faglig sparring og årlig huslejenævnskonferencer i stedet for nu, hvor de alene afholdes hver andet år.

Det foreslås ligeledes, at der stilles større krav til huslejenævnsmedlemmernes kompetencer, og at der løbende sker en faglig opdatering af huslejenævnsmedlemmerne.

Enkelte ønsker tillige indført en forpligtelse for huslejenævnsmedlemmer til at modtage digital post.

Udvalget har udarbejdet forslag herom, jf. forslag 4 under pkt. 4.5 samt forslag 5 under pkt. 4.6.

Sagsbehandlingsværktøjer

Der foreslås også en del forbedringer i forhold til huslejenævnenes værktøjer i forbindelse med deres sagsbehandling. Blandt andet foreslås, at der gives huslejenævnene adgang til huslejenævnsafgørelser og retspraksis, idet der henvises til, at dette kan være medvirkende til både en ensretning af praksis blandt huslejenævnene og til en reduktion af sagsbehandlingstiderne.

Herudover foreslås, at der etableres et fælles IT-system, som understøtter huslejenævnenes arbejde og anvendes af samtlige nævn. Det foreslås tillige, at der etableres en elektronisk blanket til indbringelse af sager for huslejenævnene.

I forhold til ministeriets udmeldinger i form af svar på henvendelser fra huslejenævn, foreslår et nævn tillige, at disse altid bør meldes ud til samtlige nævn, da de ofte kan være relevante for flere nævn, selv om der kun er et nævn, som har rettet henvendelse til ministeriet.

Udvalget har udarbejdet forslag herom, jf. forslag 8 under pkt. 4.9, forslag 9 under pkt. 4.10, samt forslag 10 under pkt. 4.11.

Teknisk sagkyndig bistand

Nogle huslejenævn bemærker desuden, at der kan være ressourcebesparelser i anvendelsen af teknikerbistand i forbindelse med bl.a. besigtigelser foretaget i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Udvalget har udarbejdet et forslag herom, jf. forslag 11 under pkt. 4.12.

Huslejenævnene i forhold til domstolene

Flere huslejenævn har forslag, som vedrører forholdet mellem huslejenævnene og domstolene.

Et af disse er, at det bør sikres, at huslejenævnene får besked, når der træffes afgørelser fra boligretten om sager, som i 1. instans er afgjort i huslejenævnet.

Herudover foreslås det, at gøre huslejenævnsafgørelser eksigible, så de kan tvangsfuldbyrdes uden forudgående dom fra boligretten, når de er endelige.

Det foreslås tillige, at der for boligretten er en lempet bevisbyrde, hvis huslejenævnsafgørelser om lejens størrelse ankes.

Udvalget har udarbejdet forslag herom, jf. forslag 12 under pkt. 4.13 og forslag 13 under pkt. 4.14.

Øvrige forslag

Herudover foreslår huslejenævnene en række andre forslag, hvoraf eksempelvis kan nævnes, at der tilføres huslejenævnene flere ressourcer, kortere svarfrister for parterne, begrænse adgangen til fristudsættelser, gratis rådgivning til parterne samt at genoverveje § 5, stk. 3-besigtigelserne.

Kapitel 4

Udvalgets forslag

4.1 Indledning

Ifølge den politiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger skulle der nedsættes et udvalg med henblik på at analysere, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres. Af kommissoriet fremgår det, at udvalget skal udarbejde forslag til konkrete modeller for, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejer og udlejer kan løses med særligt henblik på;

En professionalisering af arbejdet

Kortere og mere ensartet sagsbehandling på landsplan

Styrkelse af lejernes retssikkerhed

Endvidere fremgår det af kommissoriet, at udvalget i forbindelse med udarbejdelse af forslag til modeller skal overveje, om ændringer i den organisatoriske opbygning af huslejenævnsystemet kan bidrage til en bedre organisering. I disse overvejelser skal der i henhold til kommissoriet inddrages synspunkter vedrørende den geografiske fordeling af huslejenævn, huslejenævnenes sammensætning, den praktiske tilrettelæggelse af nævnenes arbejdsopgaver og lignende.

Udvalgets medlemmer har samstemmende fundet, at huslejenævnenes nuværende sammensætning er den mest ideelle til opnåelsen af en agil og fagkyndig administrativ klageinstans, og finder på den baggrund ikke anledning til at foreslå, at der ændres herpå.

Forslagene, som oplistes her, er de realiserbare forslag, som udvalget har arbejdet med. Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke har været tanken, at samtlige forslag skal implementeres samtidig, i det nogle af forslagene i et vist omfang har et overlap med andre forslag. Endvidere er det ikke alle udvalgets medlemmer, der entydigt bakker op om alle forslag. I det omfang nogle af udvalgets medlemmer har særlige bekymringer om et forslag, vil dette fremgå særskilt under det konkrete forslag.

Udvalget bemærker desuden, at der ikke er foretaget beregninger af økonomien i forslagene, men at det, når der har været særlig anledning til det, er knyttet en kort bemærkning om de økonomiske forhold. Der vil derfor skulle foretages beregninger af hvilke økonomiske konsekvenser et forslag vil have og findes midler hertil, hvis et forslag ønskes gennemført.

Udvalget skal slutteligt bemærke, at trods det, at udvalgets kommissorium ikke lægger op til forslag for så vidt angår beboerklagenævne, som er den fagkyndige administrative klageinstans for så vidt angår lejeretlige problemstillinger for almene boligforhold, finder udvalget det oplagt indledningsvist at nævne, at i det omfang forslagene nævnt her implementeres, vil en stor del af dem tillige med fordel kunne implementeres for så vidt angår beboerklagenævne. Da sekretariatsbetjeningen af husleje- og beboerklagenævn stort set uden undtagelse varetages efter identiske regler og af de samme personer, finder udvalget tillige, at det i sig selv vil skabe vanskeligheder, såfremt der ikke samtidig gennemføres tilsvarende ændringer for så vidt angår sekretariatsbetjeningen af beboerklagenævne.

4.2 Forslag 1 - Landsdækkende ankenævn

4.2.1 Beskrivelse af forslaget

Forslaget indebærer, at der i modsætning til i dag, hvor der alene findes ankenævn for huslejenævne beliggende i Københavns Kommune, oprettes ankenævn, som dækker samtlige af landets huslejenævn.

Baggrunden for forslaget er et ønske om i højere grad at ensrette huslejenævnspraksis på tværs af huslejenævne og samtidig sikre parterne i sagen en hurtigere og mere omkostningseffektiv behandling af en tvist, som ikke afgøres endeligt hos huslejenævnet.

Udvalget erfarer, at fordelene ved et ankenævn er, at det giver en højere grad af sikkerhed for ensretning af praksis iblandt huslejenævne, mens det samtidig sikrer en hurtigere og billigere prøvelse, end hos boligretten.

Det bemærkes, at oprettelsen af ankenævn kan ske på flere forskellige måder, men at de væsentligste momenter for ordningens hensigtsmæssighed vurderes at være:

- At sagsbehandlingstiden hos ankenævnet er væsentlig lavere end den almindelige sagsbehandlingstid hos domstolene,
- At ankenævne dækker over flere huslejenævn, for derved at få en ensretning af huslejenævnspraksis på tværs af nævn, og
- At omkostningerne for en part ved anke af huslejenævnsafgørelser med ankenævnsoverordningen generelt er væsentlig lavere set i forhold til en boligretssag.

Udvalget bemærker i den forbindelse, at ordningen kan implementeres sådan, at der oprettes ankenævn for hele landet, men også sådan, at der oprettes flere ankenævn, som til sammen dækker hele landet, eksempelvis et ankenævn pr. region. Endvidere kan det overvejes at etablere et særligt, måske landsdækkende ankenævn til at træffe afgørelse i de sager, der ikke kræver særligt lokalkendskab.

Fordelen ved få ankenævn, som dækker hele landet vil være, at det i højere grad sikres ens praksis landet over, da der er samme få ankeinstanser for alle nævne. Omvendt vil de enkelte ankenævn belastes hårdere og muligvis mangle lokalt kendskab.

Fordelene ved flere ankenævn vil omvendt være muligheden for at sikre et lokalt kendskab i ankenævnene, som dog vil være på bekostning af sikkerheden for ensretning iblandt huslejenævnene, da ankenævnene også kan udvikle forskelligartet praksis. Udvalget vurderer dog, at denne risiko er lille.

Ulempen ved ankenævn er omvendt, at processen for opnåelse af endelig domstolsafgørelse ved fuld udnyttelse af alle muligheder for rekurs forlænges med et led, og en part kan således i praksis relativt omkostningsfrit forhale effektueringen af en afgørelse yderligere til ulempe for modparten. Samtidig er der ikke en entydig garanti for, at nævnene altid vil rette ind efter ankenævnspraksis, hvilket kan modvirke den ensrettende effekt, som ankenævnene forventes at have. Ankenævn vil endvidere skulle dække store geografiske områder, hvilket, afhængig af hvordan ordningen struktureres, kan være medvirkende til længere sagsbehandlingstider hos ankenævnene.

Et medlem af udvalget, Morten Østrup Møller, EjendomDanmark, udtaler:

Etablering af landsdækkende ankenævn kolliderer med behovet for, at der hurtigt og effektivt bliver truffet en afgørelse til bilæggelse af en tvist mellem lejer og udlejer. En ekstra administrativ ankeinstans vil forlænge og fordyre sagsbehandlingstiden med omkostninger for både kommuner og parterne uden udsigt til, at retssikkerheden bliver forbedret.

Kvaliteten, og herunder sikkerheden for, at huslejenævnsafgørelser træffes i overensstemmelse med gældende ret, opnås bedre ved at fokusere på de forslag, der er medtaget i rapportens pkt. 4.3 til 4.12.

4.2.2 Nuværende lovgivning

I henhold til boligreguleringslovens § 43, stk. 1, kan huslejenævnets afgørelse uden for Københavns Kommune af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser om husdensovertrædelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje.

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 1, 1. pkt., kan huslejenævnets afgørelser i Københavns Kommune bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn.

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6, kan ankenævnets afgørelse indbringes for boligretten efter reglerne i boligreguleringslovens § 43.

Såfremt forslag 1 følges, vil dette nødvendiggøre en ændring af de nugældende regler.

4.3 Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

4.3.1 Beskrivelse af forslaget

Forslaget indebærer, at sagsbehandlingen hos huslejenævnene i større eller mindre grad udlægges til centraliseret behandling.

Det er udvalgets vurdering, at det kan være problematisk, at der for en del af de mindre huslejenævn ikke er en sagsmængde, som tillader sagsbehandlerne at opnå en fast rutine med arbejdet med huslejenævns-sager og på den måde opbygge de fornødne kompetencer til konsistent at forberede afgørelser i overensstemmelse med gældende ret og retspraksis.

Formålet med forslaget er således, at opkvalificere sagsbehandlingen hos huslejenævnene ved, at den i større eller mindre grad lægges ud til en centraliseret sagsbehandlingsenhed, som forbereder sagerne for de lokalt forankrede huslejenævnsmedlemmer.

Den foreslåede ordning kan konstrueres på flere måder, men udvalget skal her fremhæve to modeller samt fordele og ulemper ved disse.

Model 1 – Fuldstændig centraliseret sagsbehandling

I model 1 lægges der op til en fuldstændig centralisering af sagsbehandlingen i huslejenævnene. Dette betyder, at al sagsbehandling sker i en eller to centraliserede sagsbehandlingsenheder. Derefter sendes den forberedte sag til votering i de lokalt forankrede huslejenævn. Udvalget vurderer, at opgaven med den nærmere tilrettelæggelse af en centraliseret sagsbehandling mest hensigtsmæssigt kan foregå i kommunerne.

Udvalget er bekendt med, at der enkelte steder allerede eksisterer frivillige sekretariats-samarbejder, men at det vil være nødvendigt med en landsdækkende model for at opnå den fulde effekt af forslaget.

De umiddelbare fordele ved denne model vil være:

- At vidensdelingen blandt sagsbehandlerne vil forbedres grundet fælles geografisk placering vil forbedres. I dag er sagsbehandlingen lokalt forankret i tilknytning til de enkelte huslejenævn, og den daglige vidensdeling med andre er således i mange tilfælde begrænset, og for så vidt angår de mange huslejenævn, som alene har en medarbejder, ikke til stede. Desuden kræver det i dag, at der fra huslejenævnenes side tages initiativ til vidensdeling på tværs af huslejenævnene, hvorfor der næppe videndes i lige så høj grad, som ved en centralisering af sagsbehandlingen.
- At videnstabet ved medarbejderes afgang vil være begrænset, da centraliseringen i sig selv medfører, at enkelte sagsbehandlere ikke på samme måde som i dag kan være centrale for sagsbehandlingen. I dag kan sagsbehandlingen i de små nævn, som har ét eller færre årsværk dedikeret til huslejenævns-sagsbehandling potentielt ændre sig drastisk fra den ene dag til den anden, hvis den faste medarbejder på sagsbehandlingen siger op.
- At huslejenævnspraksis grundet den store vidensdeling og centraliserede sagsbehandling i meget højere grad må forventes at blive ensrettet.

- At omkostningerne per sag i gennemsnit må forventes at falde grundet den større professionalisering, som sagsbehandlingsenheden må forventes at opnå grundet den større vidensdeling og ensretning af praksis. Denne omkostningsreduktion kan efter vurderet behov anvendes til en reduktion i sagsbehandlingstiden.

Omvendt må ulempen umiddelbart være, at sagsbehandlingsenheden, når denne er centraliseret, i en overgangsperiode ikke besidder det samme lokale kendskab som i dag, hvilket kan medføre, at der i sager, som netop kræver lokalt kendskab, laves et forkert oplæg til huslejenævnsmedlemmerne, som så må sende sagen retur til fornyet behandling i sagsbehandlingsenheden. Ordningen kan således vise sig i en periode at være mere omkostningsfuld i de sager, hvor et lokalt kendskab er nødvendigt, for at kunne afsige en korrekt afgørelse. Da det primært er sager om det lejedes værdi, som kræver lokalt kendskab, og da udvalget erfarer, at sekretariatet ikke laver oplæg til lejens størrelse i disse sager, vurderer udvalget, at der alene vil være tale om et fåtal af sager.

Herudover er det udvalgets vurdering, at ulempen i et vist omfang kan imødegås ved oprettelsen af fx en centraliseret sagsbehandlingsenhed på Sjælland og en centraliseret sagsbehandlingsenhed i Jylland, hvorefter det efter omstændighederne vil være muligt at etablere ordningen således, at sagsbehandlere fra den centraliserede enhed efter behov kan deltage i besigtigelser og/eller nævnsmøder.

Udvalget vurderer slutteligt, at en ordning med fuldstændig centraliseret sagsbehandling kan medføre en betragtelig mængde rejsetid, hvis sekretariatet skal bistå nævnene på besigtigelser, men at dette, afhængig af hvordan ordningen struktureres, måske kan løses ved at have underafdelinger.

Model 2 – Fuldstændig og delvis centraliseret sagsbehandling

I model 2 forsøges imødekommet de væsentligste ulemper ved model 1 ved at indføre centraliseret sagsbehandling for de mindre nævn, mens de større nævn, som har tilstrækkeligt med sager til meningsfuldt at opretholde hel eller delvis sagsbehandling lokalt forankret, kan opretholde denne.

Fordelene ved model 2 er de samme som model 1, men også at der i de større nævn fortsat vil være sagsbehandlere lokalt forankret i huslejenævnet, som kan bidrage med lokalt kendskab til afgørelserne i de kommuner, hvor der erfaringsmæssigt er flest sager, og hvor det derfor ville være særligt ressourcekrævende at have udkørende sagsbehandlere til at deltage i besigtigelser og/eller nævnsmøder.

Ulemperne ved model 2 består i, at de lokalt forankrede sagsbehandlere efter centraliseringen opnår mindre specialisering og mindre vidensdeling set i forhold til de sagsbehandlere, som sidder samlet i centrale enheder. Da det alene omhandler de større nævn, som også har en større mængde sager, vil dette dog ikke nødvendigvis være et problem.

For de mindre nævn vil der kunne være den ulempe ved model 2, at der ikke for disse nævn vil være en lokal forankring i sagsbehandlingen, hvilket kan nødvendiggøre ekstra

behandling af sådanne sager, eller at det, som nævnt under model 1, i ordningen sikres, at den centraliserede sagsbehandlingsenhed har mulighed for at deltage i besigtigelser og/eller nævnsmøder i det omfang, at det skønnes nødvendigt.

4.3.2 Nuværende lovgivning

Efter den gældende boligreguleringslovs § 35, stk. 1, skal der i alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter boligreguleringsloven og lejeloven. Flere kommuner kan desuden i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 35, stk. 3, påhviler det nævnene i kommuner, hvori der er nedsat mere end ét nævn, ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

Det er udvalgets vurdering, at forslaget om centraliseret sagsbehandling kan indeholdes inden for nuværende lovgivning, hvis det gøres frivilligt for den enkelte kommune at beslutte, om sagsbehandlingen skal ske lokalt eller centralt.

Såfremt en af modellerne ønskes at gøres obligatorisk, vil det kræve ændringer i den gældende lovgivning.

4.4 Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

4.4.1 Beskrivelse af forslaget

Forslaget indebærer, at der indføres en mulighed for at de mindre huslejenævn kan blive pålagt at indgå i fælleskommunale huslejenævn, i modsætning til i dag, hvor det sker på frivillig basis.

Det er udvalgets vurdering, at det kan være problematisk, at der for en del af de mindre huslejenævn ikke er en sagsmængde, som tillader sagsbehandlerne at opnå en fast rutine i arbejdet med huslejenævnssager og på den måde opbygge de fornødne kompetencer til konsistent og effektivt at afsige afgørelser i overensstemmelse med gældende ret og retspraksis.

Formålet med forslaget er således at sikre, at der ved en obligatorisk sammenlægning af de mindre huslejenævn og en deraf følgende øget sagsmængde, er gode chancer for, at sagsbehandlerne får opbygget en fast rutine i arbejdet med huslejenævnssager.

Ordningen kan efter omstændighederne hensigtsmæssigt kombineres med en centraliseret sagsbehandling.

Udvalget foreslår i den relation, at et nævn fx kan anses for at være et mindre nævn, når det set over en årrække behandler færre end 35 sager årligt, og derved kan blive pålagt at indgå i fælleskommunale huslejenævn. I henhold til spørgeskemaundersøgelsens resultater vil dette for år 2019 omfatte 40 % af huslejenævnene.

4.4.2 Nuværende lovgivning

Efter den gældende boligreguleringslovs § 35, stk. 1, gælder, at der i alle kommuner ned-sættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Det er udvalgets vurdering, at forslaget kræver ændringer i den gældende lovgivning.

4.5 Forslag 4 - Kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævnene

4.5.1 Beskrivelse af forslaget

Forslaget indebærer, at der indføres forskellige tiltag for at sikre en kontinuerlig opkvalificering af kompetencerne hos sagsbehandlerne i huslejenævnene.

Det er udvalgets vurdering, at en systematisk kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævnene kan være medvirkende til en øget professionalisering i huslejenævnene, ligesom det kan fremme en ensretning af praksis på tværs af huslejenævnene.

Kompetenceudviklingen kan foregå på flere måder. Udvalget vil i det følgende komme med nogle konkrete eksempler på modeller, som kan øge kompetenceudviklingen for sagsbehandlere i huslejenævnet. Modellerne udelukker ikke hinanden, og der kan således implementeres flere af modellerne i kombination.

Model 1 – Introkurser og efteruddannelse

I model 1 lægges der op til, at det i højere grad muliggøres at uddanne sagsbehandlerne i de mindre huslejenævn, ved i faste intervaller at afholde introkurser for nye sagsbehandlere, samt i faste intervaller at afholde kurser omkring behandlingen af udvalgte sagstyper for alle sagsbehandlere i huslejenævnene.

Ordningen har til formål at sikre, at de mindre nævn, som ikke har en sagsmængde, som tillader sagsbehandlerne at opnå en fast rutine, kan få viden og læring om hensigtsmæssige fremgangsmåder for løsning af sager.

Modellen vil som udgangspunkt kræve, at der fra privat side udbydes disse kurser, men såfremt huslejenævnssekretariatene omlægges til centraliseret sagsbehandling, jf. pkt. 4.3, vil det også kunne udbydes internt.

Model 2 – Fast tilknyttet vejleder fra de større nævn

I model 2 skeles der til den større erfaring, som de større nævn typisk har. Ordningen bygger på, at der fra de største nævn udpeges vejledere, som de mindre nævn kan rådføre sig hos, hvis de måtte støde på en sag, som de ikke umiddelbart besidder kompetencerne til at løse tilfredsstillende selv.

Det er tanken, at hvert af de mindre nævn skal have en fast tilknyttet vejleder, så der kan opbygges en fortrolighed mellem nævnet og vejlederen, hvilket vurderes at kunne medvirke til en øget vidensdeling og dermed forbedret sagsbehandling.

Selv om det ikke er hensigten, at vejlederen skal belastes væsentligt i hverdagen, men alene sporadisk yde vejledning, vil ordningen alligevel kunne medføre en forøget belastning for de større nævn, hvorfor udvalget vurderer det hensigtsmæssigt at fordele rollen ud på flere nævn. Dette kunne fx være de 4-6 største huslejenævn.

Udvalget erfarer, at såfremt huslejenævnsekretariatene omlægges til centraliseret sagsbehandling, jf. pkt. 4.3, vil modellen skulle omlægges til at angå en fast vejleder til sekretariatsmedarbejdere med mindre erfaring. Udvalget formoder, at ordningen i det tilfælde mere eller mindre naturligt vil implementeres.

Udvalget påpeger i den forbindelse, at bistanden vil skulle ske mod passende betaling.

Model 3 – Opdateringer fra de største huslejenævn om lejeretlige problemstillinger

Udvalget vurderer, at da huslejenævnene oftest er de første, som skal løse eventuelle nye problemstillinger som følge af samfundsmæssig udvikling eller ny lovgivning, vil det være hensigtsmæssigt, at de større huslejenævn får udbredt deres synspunkt på håndteringen af sådanne sager kort tid efter, at de første gang håndterer sagerne.

Formålet med ordningen er i højere grad at sikre en ensretning af praksis vedrørende nye problemstillinger, som opstår enten grundet samfundsmæssig udvikling eller ny lovgivning.

Udvalget påpeger i den forbindelse, at bistanden vil skulle ske mod passende betaling.

4.5.2 Nuværende lovgivning

Der er ikke i den nuværende lovgivning fastsat regler, som forpligter huslejenævnene til at indgå i nogle former for efteruddannelse eller at indgå i vidensdeling på tværs af nævnene.

Det er udvalgets vurdering, at forslaget kan indeholdes inden for nuværende lovgivning, men at dette vil forudsætte frivillighed til ordningen fra alle landets huslejenævn.

Såfremt en eller flere af forslagens modeller foreslås indført obligatorisk, kræves der således visse tilretninger af den gældende lovgivning.

4.6 Forslag 5 - Kompetenceudvikling for huslejenævnsmlemmer

4.6.1 Beskrivelse af forslaget

Forslaget indebærer, at der som supplement til de huslejenævnskonferencer, som allerede afholdes for formænd og sekretærer, indføres tiltag for at sikre en kontinuerlig opkvalificering af kompetencerne hos huslejenævnsmedlemmerne.

Det er udvalgets vurdering, at en systematisk kompetenceudvikling for huslejenævnsmedlemmerne kan være medvirkende til en øget professionalisering i huslejenævnene, ligesom det kan fremme en ensretning af praksis på tværs af huslejenævnene.

Kompetenceudviklingen kan foregå på flere måder, fx kurser og efteruddannelse. Udvalget vil i det følgende komme med nogle konkrete eksempler på modeller, som kan øge kompetenceudviklingen for huslejenævnsmedlemmerne.

Model 1 – Obligatorisk kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmedlemmer

I model 1 lægges der op til, at kompetenceudvikling skal være obligatorisk for alle huslejenævnsmedlemmer.

Af fordele kan nævnes, at obligatorisk kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmedlemmer i høj grad vil sikre et minimumskompetenceniveau blandt samtlige huslejenævnsmedlemmer landet over, hvilket vurderes at kunne medvirke til et øget kvalitetsniveau hos huslejenævnene.

Omvendt sidder der i en del huslejenævn meget kompetente medlemmer, som ikke vil have behov for eller gavn af kompetenceudvikling. Derfor vurderes det at indebære en risiko for ressourcspild, hvis kompetenceudvikling gøres obligatorisk for samtlige huslejenævnsmedlemmer, da der i så fald bruges ressourcer på at give kompetenceudvikling til huslejenævnsmedlemmer, som ikke har behov for det.

Model 2 – Obligatorisk kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmedlemmer i mindre huslejenævn

Det er udvalgets vurdering, at problemer med manglende kompetencer navnlig udspringer af manglende rutine. I model 2 søges udfordringerne ved model 1 derfor i nogen grad løst ved, at det alene er nyudpegede huslejenævnsmedlemmer uden tidligere erfaring, som pålægges obligatorisk kompetenceudvikling.

Fordelen ved modellen er, at den i høj grad vil sikre et minimumskompetenceniveau blandt nyudpegede huslejenævnsmedlemmer, uden at der spildes ressourcer på kompetenceudvikling for erfarne huslejenævnsmedlemmer.

Omvendt vil modellen, når det alene pålægges nyudpegede huslejenævnsmedlemmer uden tidligere erfaring at deltage i obligatorisk kompetenceudvikling, medføre en risiko for, at allerede udpegede huslejenævnsmedlemmer, som har behov for kompetenceudvikling, ikke får denne. Denne risiko vurderes dog minimal.

Model 3 – Fakultativ kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmedlemmer

Som supplement til model 2 foreslås at gøre det muligt, men valgfrit, for alle huslejenævnsmedlemmer at få kompetenceudvikling, således at det altid er muligt for huslejenævnene at opkvalificere sig.

Denne model sikrer mulighed for kompetenceudvikling hos såvel nye som ikke-nyudpegede huslejenævnsmedlemmer, idet samtlige huslejenævn ved behov kan få kompetenceudvikling til dettes medlemmer.

Det risikeres dog med modellen, at nogle huslejenævnsmedlemmer, som har behov for kompetenceudvikling, ikke får denne, fx pga. ressourcspørgsmål, eller at et huslejenævn ikke er bevidst om behovet for kompetenceudvikling for dettes medlemmer.

4.6.2 Nuværende lovgivning

Der er ikke i den nuværende lovgivning fastsat regler, som forpligter huslejenævnene til at indgå i nogle former for kompetenceudvikling.

Det er udvalgets vurdering, at forslaget model 3 kan indeholdes inden for nuværende lovgivning.

Såfremt model 1 eller 2, hvorefter visse huslejenævn pålægges obligatoriske forpligtelser, vælges, kræves der visse tilretninger af den gældende lovgivning.

4.7 Forslag 6 – Faste erfarings-møder huslejenævnene imellem

4.7.1 Beskrivelse af forslaget

Udvalget finder, at det vil være hensigtsmæssigt for en øget ensretning af praksis på tværs af huslejenævnene, hvis vidensdelingen blandt nævnene øges.

Denne vidensdeling kan ske på flere måder, fx i form af de i forslag 4 model 2 og 3 foreslåede ordninger, hvorefter der tilknyttes en fast vejleder fra de større nævn, eller hvor der sker en lejeretlig opdatering fra de større huslejenævn.

Det foreslås her, at vidensdelingen sker i form af mere strukturerede og faste erfaringsmøder. Udvalget er bekendt med, at der i nogen grad allerede finder erfaringsmøder sted blandt huslejenævnene, men omfanget er ikke kendt.

Erfaringsmøderne vil skulle foregå på den måde, at landets huslejenævn i grupperinger mødes for at drøfte problemstillinger, som nævnene støder på i arbejdet.

Udvalget påpeger i den forbindelse, at den nærmere organisering af erfaringsmøderne, herunder hvem der skal stå for afholdelsen, bør fastlægges nærmere i forbindelse med en eventuel implementering af forslaget.

4.7.2 Nuværende lovgivning

Der er ikke i den nuværende lovgivning fastsat regler, som sikrer afholdelse af erfaringsmøder huslejenævnene imellem.

Det er udvalgets vurdering, at der inden for den gældende lovgivning kan afholdes erfaringsmøder på frivillig basis for huslejenævnene, mens obligatoriske ordninger vil kræve lovændringer.

4.8 Forslag 7 – Mindsteaflønning af huslejenævnsmedlemmerne

4.8.1 Beskrivelse af forslaget

Det er udvalgets vurdering, at afgørelsernes kvalitet i høj grad afspejles af kompetencerne hos huslejenævnenes tre medlemmer. Derfor kan det overvejes at sikre en vis mindsteaflønning for at kunne sikre, at der kan tiltrækkes og fastholdes medlemmer til huslejenævnene.

4.8.2 Nuværende lovgivning

Der er i boligreguleringslovens § 36 fastsat kriterier for udvælgelsen af huslejenævnsmedlemmer.

Det er udvalgets vurdering, at det vil kræve lovændringer, hvis der skal indføres mindstekrav til aflønningen af huslejenævnsmedlemmerne.

4.9 Forslag 8 – Opdatering af huslejenævn.dk

4.9.1 Beskrivelse af forslaget

Udvalget vurderer, at huslejenævn.dk-databasens dårlige funktionalitet har en negativ effekt på sagsbehandlingen hos nævnene både for så vidt angår ressourceforbrug og sikkerhed for korrekt databehandling i forhold til huslejenævn.dk-databasens statistiske formål.

Derfor foreslås det, at der sker en opdatering af huslejenævn.dk, således at huslejenævnssekretariatets arbejde lettes, og der opstår større sikkerhed for, at korrekt data indberettes til huslejenævn.dk.

Med opdateringen tilstræbes en øget automatisering af sekretariatsarbejdet med indberetningen til huslejenævn.dk-databasen, herunder anonymisering.

Udvalget finder desuden, at en væsentlig del af arbejdet med at sikre ensretning af huslejenævnenes praksis kan løses ved at sikre, at samtlige huslejenævn har adgang til både huslejenævn- og retspraksis.

Udvalget foreslår derfor endvidere, at der i huslejenævn.dk implementeres et system, som sikrer offentliggørelse af samtlige huslejenævnsafgørelser og domstolsafgørelser afsagt om lejeforhold.

Det bemærkes, at en opdatering af systemet samt etableringen af et system til offentliggørelse af samtlige huslejenævnsafgørelser kan være ressourcetungt, men at udvalget umiddelbart vurderer, at systemet vil bibringe en væsentlig styrkelse af huslejenævnenes kvalitet og dermed styrke retssikkerheden på området betragteligt. Udvalget vurderer desuden, at der er potentiale for væsentlige ressourcebesparelser for huslejenævnene, som ved systemet vil kunne slippe for at behandle en ikke uvæsentlig mængde aktindsigtsanmodninger.

Udvalget foreslår desuden, at der for at styrke parternes mulighed for at finde sammenligningslemål ikke foretages en anonymisering af adresserne i huslejenævnsafgørelser.

4.9.2 Nuværende lovgivning

Det er i boligreguleringslovens § 44 a fastsat, at indenrigs- og boligministeren fra huslejenævnene kan indhente og videregive oplysninger om de sager, der bliver behandlet i nævnene, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign kriterierne for udvælgelsen af huslejenævnsmedlemmer.

Det er udvalgets vurdering, at en opdatering af huslejenævn.dk, samt en etablering af et system til offentliggørelse af samtlige huslejenævnsafgørelser vil kunne indeholdes inden for den eksisterende lovgivning.

Udvalget er bekendt med, at der kan være et problem i forhold til persondatareglerne og en offentliggørelse af adresser i huslejenævnsafgørelser, og foreslår, at dette afklares, og at der om fornødent tilvejebringes den påkrævede hjemmel hertil.

Udvalget vurderer, at en sikring af offentliggørelse af domstolsafgørelser om lejeforhold vil berøre lovgivning uden for Indenrigs- og Boligministeriets område.

4.10 Forslag 9 – Øget vidensdeling fra ministeriet

4.10.1 Beskrivelse af forslaget

Både i forbindelse med indbringelse af særegne sager for huslejenævnene og i forbindelse med ny lovgivning kan der opstå situationer, hvor huslejenævnene spørger ind til ministeriets forståelse af lovgivningen på området.

Ofte står flere huslejenævn med de samme spørgsmål – eller kan på et senere tidspunkt komme ud for det samme – og derfor foreslås det, at Indenrigs- og Boligministeriet, når dette afgiver vejledende udtalelser, sørger for at gøre samtlige huslejenævn bekendt hermed. Dette kan potentielt sikre en større ensretning i praksis blandt huslejenævnene, ligesom det kan lette arbejdsgangen i huslejenævnene.

4.10.2 Nuværende lovgivning

Der er ikke i lovgivningen regler, som regulerer, i hvilke tilfælde Indenrigs- og Boligministeriet bør komme med kollektive udmeldinger til samtlige huslejenævn.

Det er udvalgets vurdering, at nærværende forslag vil kunne indeholdes inden for den eksisterende lovgivning.

4.11 Forslag 10 – Fælles IT-system og digital indbringelse af sager

4.11.1 Beskrivelse af forslaget

Anvendelsen af IT-systemer indgår i huslejenævnsekretariatets arbejdsgang. Udvalget erfarer, at der i dag hersker en del forskellige løsninger for IT-systemer og kun meget få komplette systemer for huslejenævnene, og foreslår på den baggrund, at der etableres – eller blandt de eksisterende løsninger udvælges – et system, som skal være et fælles IT-system, og som alle huslejenævn frivilligt kan vælge at benytte.

Det er hensigten, at det fælles IT-system på den måde kan benyttes af huslejenævnene til vidensdeling ved at lade huslejenævnene kommunikere igennem systemet og lade fx udmeldinger fra ministeriet fremgå af systemet, ligesom det fremadrettet vil være nemmere at optimere på processerne for alle huslejenævn fælles, frem for at hver enkelt huslejenævn skal ofre ressourcer på IT-udvikling.

Som arbejdsgangen er i dag, skal der desuden, hver gang en sag skal indbringes for huslejenævnet, fremsøges kontaktoplysninger til det specifikke huslejenævn, hvorefter dette skal kontaktes. Parten i sagen skal dernæst beskrive sagen og de omstændigheder, som denne tror er relevant for sagen.

Dette kan føre til en u hensigtsmæssig lang sagsgang, idet den indbringende part kan have svært ved at gennemskue, hvad der er relevant for sagen, og fx sende forkert materiale til nævnet. Det kan ligeledes føre til en unødigt belastning af huslejenævnene, hvis nævnene løbende modtager telefoniske henvendelser for at afklare, hvordan en sag skal indbringes, og hvad der skal medsendes.

Derfor foreslås det også, at der oprettes digitale løsninger for indbringelse af sager for huslejenævnene, som kommunerne kan anvende.

Samtidig foreslås det, at der i løsningen indgår et ”indbringelsesflow”, hvor parten svarer på forudindstillede spørgsmål. På den måde vejledes parten om, hvilke oplysninger som kan være relevante for huslejenævnet at modtage.

I den forbindelse foreslår udvalget, at der indføres en ret for kommunen til at kræve, at den digitale løsning anvendes til indbringelse af sager i kommunen, medmindre indbringeren er fritaget for digital kommunikation fra det offentlige. Det er dog vigtigt for

udvalget at understrege, at IT-systemet skal være brugervenligt og håndterbart for borgeren og deres eventuelle rådgivere.

Udvalget er bevidst om, at et sådant system er forbundet med udgifter, men også her lægger udvalget vægt på, at et sådant system kan medvirke til øget effektivisering i huslejenævne, hvorfor det må formodes at være økonomisk rentabelt på den lange bane.

4.11.2 Nuværende lovgivning

Området er ikke reguleret i lovgivningen, og det vurderes ej heller nødvendigt med en lovændring for at implementere den digitale løsning, hvis dette gøres frivilligt fra nævnenes side.

Udvalget vurderer dog, at det vil kræve lovændring, hvis kommunen skal kunne kræve, at den digitale løsning skal anvendes ved indbringelse af sager for huslejenævnet.

4.12 Forslag 11 – Teknisk sagkyndig bistand

4.12.1 Beskrivelse af forslaget

Udvalget er bekendt med, at der i nogle huslejenævn anvendes teknisk sagkyndig bistand, når det er nødvendigt af hensyn til sagens beskaffenhed.

Udvalget er dog også bekendt med, at anvendelsen af og behovet for sagkyndig bistand varierer fra huslejenævn til huslejenævn, ligesom der er en risiko for, at nogle nævn ikke har adgang til denne bistand.

Dette kan svække kvaliteten af de afgørelser, som huslejenævne afsiger. For eksempel er udvalget opmærksom på, at der i forbindelse med sager om forbrugsregnskaber kan være et problem med, at huslejenævne ikke besidder de fornødne kompetencer.

Derfor foreslås to modeller, som kan implementeres hver for sig eller sammen.

Model 1 – Byggeteknisk bistand fra kommunen

Udvalget foreslår, at der gives huslejenævnet en ret til at kræve byggeteknisk bistand fra kommunen.

Udvalget lægger vægt på, at dette alene skal være en ret for huslejenævne og ikke en forpligtelse. Det bør således være op til huslejenævne at vurdere, hvorvidt det i en konkret sag er påkrævet med byggeteknisk bistand.

Udvalget bemærker i den forbindelse, at huslejenævne allerede efter boligreguleringslovens § 40, stk. 2, har ret til at kræve fornødne oplysninger hos alle offentlige myndigheder, men erfarer, at rækkevidden af denne bestemmelse tolkes forskelligt fra kommune til kommune.

Model 2 – Bistand fra Sikkerhedsstyrelsen

Udvalget foreslår, at der gives huslejenævnene en ret til at kræve bistand fra Sikkerhedsstyrelsen, som blandt andet har ansvaret for, at de enkelte forsyningsinstallationer er udført sikkerhedsmæssigt og fungerer korrekt.

Udvalget lægger vægt på, at dette alene skal være en ret for huslejenævnene og ikke en forpligtelse. Det bør således være op til huslejenævnene at vurdere, hvorvidt det i en konkret sag er påkrævet med bistand fra Sikkerhedsstyrelsen.

Udvalget bemærker i den forbindelse, at huslejenævnene allerede efter boligreguleringslovens § 40, stk. 2, har ret til at kræve fornødne oplysninger hos alle offentlige myndigheder, men erfarer, at rækkevidden af denne bestemmelse tolkes forskelligt og at en konkret lovhjemmel til at indhente sådan bistand vil være hensigtsmæssig i forhold til at klarlægge retsstillingen.

4.12.2 Nuværende lovgivning

Efter den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 2, 2. pkt., kan huslejenævnet kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Det er udvalgets vurdering, at begge af de foreslåede ændringer vil kræve lovændringer for at få optimal effekt.

4.13 Forslag 12 – Gøre huslejenævnsafgørelser eksigible

4.13.1 Beskrivelse af forslaget

Udvalget bemærker, at retsstillingen omkring huslejenævnsafgørelsers tvangsfuldbyrdelse forekommer uhensigtsmæssig, da en endelig huslejenævnsafgørelse ikke kan tvangsfuldbyrdes, uden at der foreligger en dom, men samtidig er udgangspunktet, at en huslejenævnsafgørelse, når fristen for indbringelse for boligretten er overskredet, ikke kan ændres af boligretten eller anden instans.

I mange tilfælde vil den part, som vil have huslejenævnsafgørelsen tvangsfuldbyrdet, altså være henvist til at få den prøvet ved boligretten alene for at få en dom med henblik på at søge fyldestgørelse for det krav, som parten ifølge huslejenævnets afgørelse har mod den anden part, men uden at der alligevel kan ske en reel prøvelse hos boligretten. Dette forlænger processen uhensigtsmæssigt, forringer retssikkerheden for parten, ligesom det er en uhensigtsmæssig brug af samfundets ressourcer.

På den baggrund foreslås det, at huslejenævnsafgørelser gøres eksigible, så de kan tvangsfuldbyrdes på lige fod med domme, når fristen for indbringelse af afgørelsen for boligretten er overskredet.

Udvalget bemærker i den forbindelse, at tilsvarende er gjort for forbrugerklagenævnets afgørelser omfattet af forbrugerklagelovens § 34, jf. retsplejelovens § 478.

Udvalget bemærker, at der ikke i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget har været drøftelser med Justitsministeriet herom.

4.13.2 Nuværende lovgivning

Retsplejelovens § 478 opremser udtømmende på hvilket grundlag, der kan ske tvangsfuldbyrdelse. Det er udvalgets vurdering, at der vil skulle ske en ændring heraf, hvis forslaget vælges implementeret.

4.14 Forslag 13 – Sikre huslejenævnet oplysninger om ankesager

4.14.1 Beskrivelse af forslaget

Det er i dag varierende, hvorvidt huslejenævnene får kendskab til, at afgørelser afsagt af dem indbringes for boligretten og udfaldet heraf, og afhænger ofte af, hvorvidt en af parterne i sagen orienterer huslejenævnet om dette.

Dette kan have betydning for efterfølgende huslejenævnsafgørelses kvalitet, da nævnene således ikke orienteres om, hvis afgørelserne ændres, eller boligretten lægger vægt på andre forhold, end huslejenævnet har gjort.

Det er udvalgets vurdering, at der i arbejdet med øget kvalitet i huslejenævnsafgørelserne kan ske en væsentlig forbedring, hvis huslejenævnene sikres oplysning om, at deres afgørelse er indbragt for boligretten og resultatet af boligrettens afgørelse.

På samme måde bør en videre indbringelse for hhv. landsretten eller Højesteret og resultatet af disse afgørelser sikres oplyst til huslejenævnene.

Det er udvalgets vurdering, at dette hensigtsmæssigt kan implementeres ved en pligt for domstolene til at orientere huslejenævnet både i forbindelse med indbringelsen af afgørelsen for domstolene, og når der fældes dom eller indgås forlig i en sag som huslejenævnet har truffet afgørelse i.

4.14.2 Nuværende lovgivning

Der er ikke i nuværende lovgivning en forpligtelse for domstolene til at orientere huslejenævnene som foreslået.

Det er udvalgets vurdering, at en lovændring er påkrævet, hvis domstolene skal forpligtes til at orientere som foreslået.

4.15 Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling

4.15.1 Beskrivelse af forslaget

Efter retspraksis er det accepteret, at huslejenævnsafgørelser, hvori der efter lovens bestemmelser skal ske sammenligning med sammenlignelige lejemål i området, kan afsiges med henvisning til huslejenævnets generelle kendskab til området.

Dog er der ligeledes retspraksis som indikerer, at indbringes huslejenævns sager, hvori huslejenævnet har truffet afgørelse med henvisning til huslejenævnets generelle kendskab til området, tillægges afgørelsen meget lidt vægt hos domstolene.

Da det for domstolene vil være den part, som ønsker at ændre fx lejens størrelse, som må løfte bevisbyrden, efterlader det ikke sjældent den vindende part i en huslejenævnsafgørelse i en uheldig situation, når modparten indbringer sagen for boligretten. Dette gælder dog kun, når andet ikke fremgår af loven, som det fx er tilfældet i boligreguleringslovens § 5, stk. 8, sidste pkt.

Ofte vil det være lejeren, som skal løfte bevisbyrden for, at den kontraktmæssige leje overstiger den lovlige leje, og denne vil være henvist til at finde sammenligningslejemål – i en sag, hvor huslejenævnet ikke har henvist til sammenligningslejemål – da lejeren ellers taber sagen i boligretten.

Lejeren kan således vinde sagen fuldt ud i huslejenævnet og – uden at modparten for boligretssagen fremlægger et eneste bevis for, at huslejenævnsafgørelsen er forkert – tabe sagen i boligretten.

Denne retsstilling svækker således retssikkerheden for den vindende part i huslejenævnsafgørelsen betragteligt.

For at gøre op med denne problemstilling foreslås to modeller:

Model 1 – Tillægge huslejenævnsafgørelser almindelig vægtning

Som model 1 foreslås det, at retsstillingen på området ændres ved, at der indføres regler, som fastslår, at huslejenævnets afgørelser, som er afgørelser afsagt af et fagkyndigt nævn, tillægges almindelig bevismæssig værdi, uanset at der ikke i afgørelsen er henvist til sammenligningslejemål. Det er udvalgets vurdering, at en sådan model vil muliggøre, at domstolene kan tillægge huslejenævnsafgørelser vægt ved domstolsprøvelsen, uden at fjerne domstolenes mulighed for at foretage en reel prøvelse af sagen.

Et medlem, Morten Østrup Møller, udtaler:

Det er forbundet med stærke retssikkerhedsmæssige betænkeligheder at tillægge huslejenævnets skøn en særlig bevisværdi ved tvisternes efterfølgende behandling ved domstolene. Huslejenævnsafgørelser har den bevisværdi, de nu en gang har, og er en afgørelse alene begrundet i huslejenævnets almindelige kendskab til fx lejeniveauet, kan det skøn huslejenævnet udøver i afgørelsen i sagens natur ikke tillægges særlig betydning ved sagens prøvelse for domstolene. Det kan føre til helt arbitrære resultater, hvis domstolene skal afskæres fra frit at prøve et skøn (en afgørelse), der er baseret på en helt abstrakt begrundelse.

Huslejenævnenes registreringer og konstateringer tillægges ofte betydning i en boligretssag, men huslejenævnets skøn skal kunne prøves frit af domstolene. En anden retsstilling vil forandre, at der gennemføres en egentlig bevisbedømmelse ved huslejenævnene, men det bliver så omkostningstungt og tidskrævende for alle parter, at man så taber sigtet om at få truffet hurtige og omkostningseffektive afgørelser.

Model 2 – Ændre reglerne om skyggebudget

Som model 2 foreslås det, at retsstillingen ændres ved at forpligte huslejenævnene til at udarbejde skyggebudget i sager om lejefastsættelser efter boligreguleringslovens § 29 c, når huslejenævnet ikke anvender sammenligningslejemål i sin afgørelse.

Det er udvalgets vurdering, at ændringen vil muliggøre, at huslejenævnsafgørelser, som indbringes for boligretten, kan tillægges bevismæssig vægt, selv når der ikke henvises direkte til sammenligningslejemål.

Udvalget bemærker i den forbindelse, at denne model alene vil gøre op med problemstillingen for så vidt angår lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 29c om småejendomme.

Et medlem, Morten Østrup Møller, udtaler:

Forslaget forekommer som en uhensigtsmæssig måde at søge at løse et problem om bevisnød. Hvis huslejenævnene i højere grad skal levere beviserne i småhussager, bør det i første led være et krav, at de begrundes afgørelsen med sammenligningslejemål, og kun hvor sammenligningslejemål ikke findes, kan nævnet falde tilbage på lejefastsættelse på grundlag af "skyggebudget". Kravet om sammenligningslejemål kan så også udvides til andre lejeværdisager.

4.15.2 Nuværende lovgivning

Der findes i lejelovens § 47, stk. 3, regler om den generelle bevismæssige vægt af prøvede sammenligningslejemål, men udvalget bekendt findes der ikke regler, som på den i model 1 foreslåede måde fastlægger nærmere regler om domstolenes bevismæssige vægtning af nævnsafgørelser.

Reglerne om skyggebudget findes i boligreguleringslovens § 29 c. Efter gældende ret vil der alene kunne udarbejdes skyggebudget, når der ikke findes sammenligningslejemål.

Det er udvalgets vurdering, at en lovændring er påkrævet, for at implementere både model 1 og 2.

www.im.dk