

Gennemgang af rapport om huslejenævnenes organise- ring

Maj 2025

2025



GENNEMGANG AF RAPPORT OM HUSLEJENÆVNENES ORGANISERING

Maj 2025

Indhold

Baggrund og formål.....	3
Baggrund og formål.....	3
Gennemgang af rapportens forslag.....	4
Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn	4
Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling	12
Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn	19
Forslag 4 – Kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævnene	26
Forslag 5 – Kompetenceudvikling af huslejenævnsmedlemmer	29
Forslag 6 – Faste erfarings-møder huslejenævnene imellem.....	33
Forslag 7 – Mindsteaf lønning af huslejenævnsmedlemmer	36
Forslag 8 – Opdatering af huslejenævn.dk.....	39
Forslag 9 – Øget vidensdeling fra ministeriet	41
Forslag 10 – Fælles IT-system og digital indbringelse af sager	44
Forslag 11 – Teknisk sagkyndig bistand	46
Forslag 12 – Gøre huslejenævnsafgørelser eksigible	48
Forslag 13 – Sikre huslejenævnene oplysninger om ankesager	51
Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling	53

Baggrund og formål

Baggrund og formål

Udvalget for huslejenævnenes organisering blev nedsat som følge af den politiske aftale "Forslag mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" af 30. januar 2020 indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og partierne Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet. Som en del af aftalen blev der nedsat et udvalg med fokus på huslejenævnenes løsning af tvister mellem lejere og udlejere. Formålet med udvalget var at analysere, hvordan indsatsen for at løse disse tvister bedst muligt kan organiseres.

Udvalget afgav rapporten i februar 2022. I rapporten fremkom udvalget med 14 forslag.

Ved den politiske aftale "Aftale om bygge- og boligpolitiske forslag" af 15. maj 2023 indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og partierne Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet, blev det aftalt, at der skulle igangsættes arbejde med gennemgang og analyse af udvalgets rapport.

Nærværende rapport indeholder Social- og Boligministeriets gennemgang og analyse på baggrund af udvalgets forslag.

Om økonomi

Til brug for rapporten, er der indhentet bidrag fra Social- og Boligstyrelsen i form af økonomiske beregninger.

Ved gennemgang af hvert af udvalgets forslag, er der anført de økonomiske konsekvenser og beregninger forbundet herved. De økonomiske beregninger er skønsmæssige og forbundet med usikkerhed, hvorfor beregningerne og konsekvenserne skal tages med det forbehold.

Alle beløb er angivet i 2025-beløb, herunder er flere poster angivet med "2025-pl", hvilket står for pris- og lønniveauet for 2025.

Gennem hele rapporten vil de økonomiske beregninger være afrundet. Den konkrete afrunding fremgår af anmærkningen til den enkelte beregning. Som følge af afrundingerne kan totalerne afvige fra summen af den enkelte beregning. Negative tal angives i parentes, og angiver en mindreudgift.

Gennemgang af rapportens forslag

Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn

Som det er i dag, eksisterer der kun huslejeankenævn i Københavns Kommune, men det var en del af forslagene, at ordningen udvides til at dække samtlige af landets huslejenævne.

Baggrunden for forslaget er et ønske om i højere grad at ensrette huslejenævnspraksis på tværs af huslejenævnene og sikre en hurtigere og billigere behandling af en tvist sammenlignet med indbringelse for boligretten.

Udvalget bemærkede, at ordningen med landsdækkende ankenævn kan organiseres på flere forskellige måder:

- der oprettes ét ankenævn for hele landet,
- der oprettes flere ankenævne som tilsammen dækker hele landet, fx et pr. region, eller
- der kan etableres et særskilt ankenævn som behandler sager, der ikke kræver særligt lokalkendskab.

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

I dag eksisterer der kun ét huslejeankenævn, som er placeret i Københavns Kommune. Ankenævnet reguleres i lov om boligforhold § 89, hvoraf det fremgår, at huslejenævnsafgørelser afsagt af ét af huslejenævnene i København kan indbringes for ankenævnet. Undtaget er dog afgørelser afsagt efter lejelovens §§ 153 - 155 om god skik og orden. Ankenævnsafgørelser kan indbringes for boligretten. Reglerne medfører en tvungen rekursbehandling af huslejenævnsager i Københavns Kommune, inden sagen kan indbringes for de civile domstole.

Et ankenævn består af 1 formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 byggesagkyndige. Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål.

Klageren afkræves et gebyr på 188 kr. (2024) for hver lejlighed eller lokale, som sagen angår.

Huslejenævnsafgørelser afsagt af huslejenævn andre steder end i Københavns Kommune kan, i medfør af lov om boligforhold § 88, indbringes direkte for boligretten.

Det bemærkes, at alle udvalgets tre foreslåede modeller vil kræve lovændring.

Udvalgets bemærkninger

Fordele:

Udvalget bemærkede i deres rapport, at fordelene ved ankenævn er, at det giver en højere grad af sikkerhed for ensretning af praksis blandt huslejenævnene, og at det er en billigere og hurtigere prøvelse end ved boligretten.

Herudover blev det bemærket, at ankenævnene i kraft af kravene til sammensætning ofte vil have en højere boligfaglighed end boligretten.

Ulemper:

Udvalget bemærkede endvidere, at processen for opnåelse af en endelig domstolsafgørelse forlænges. Dette medfører, at en part relativt omkostningsfrit kan forhale en endelig afgørelse til ulempe for modparten.

Samtidig fremhævede udvalget, at der ikke er nogen garanti for, at huslejenævnene vil rette ind efter ankenævnspraksis, samt at ankenævn skal dække store geografiske områder, hvilket kan medvirke til længere sagsbehandlingstider hos ankenævnene.

Endelig bemærkede udvalget, at etablering af landsdækkende ankenævn kan virke modsat ift. behovet for hurtige og effektive afgørelser i tvister mellem lejer og udlejer. En ekstra administrativ instans vil kunne forlænge og fordyre sagsbehandlingstiden, hvilket vil medføre omkostninger for både kommuner og parter uden nødvendigvis at forbedre retssikkerheden.

Økonomi

Udvalget afgav tre anbefalinger for organisering af ankenævn:

Anbefaling 1 – et ankenævn for hele landet

a) en udvidelse af det eksisterende ankenævn i København til at behandle alle sager i hele landet

b) etablering af et nyt ankenævn uden for København til at behandle alle sager i hele landet

Anbefaling 2 – et ankenævn pr. region

Anbefaling 3 – et særligt ankenævn til at træffe afgørelser i sager, der ikke kræver lokalt kendskab

Driftsudgifter

Etablering af landsdækkende ankenævn vil medføre øgede offentlige udgifter til behandling af sager. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at disse driftsudgifter kan forventes at være i størrelsesordenen 7 til 10 mio. kr. om året (2025-pl) afhængigt af hvilken af anbefalingerne, der iværksættes. Beløbet er eksklusive etableringsomkostninger.

Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn

Det bemærkes, at Københavns Kommune allerede har etableret ankenævn, og at udgifterne til sagsbehandlingen her skønnes at ligge på cirka 2,2 mio. kr. om året (jf. Rapport fra Udvalget for huslejevævnens organisering, 2025-pl). Ved nedlæggelse af dette ankenævn vil der være en tilsvarende besparelse i Københavns Kommune.

Ovenstående skøn er baseret på følgende antagelser: 1) Den gennemsnitlige udgift pr. sag, inkl. overhead, i huslejevævnene vurderes at være ca. 8.600 kr., 2025-pl, jf. Rapport fra Udvalgets for huslejevævnens organisering, og dette antages at være repræsentativt for udgiften til sagsbehandling i ankenævnene, 2) et årligt antal sager i landets huslejevævn ca. 5.600 i alt, 3) andelen af sager i huslejevævnene, som forventes at blive indbragt for de landsdækkende ankenævn, antages at være den samme som i Københavns kommune, hvor den udgør 20 pct. og 4) driftsudgifterne forventes at være 15 pct. højere ved en decentral struktur med regionale ankenævn.

Det antages således, at der vil være en gennemsnitlig sagsmængde på ca. 1.100 sager årligt i et nyt landsdækkende ankenævn.

Etableringsomkostninger

Det forventes, at etablering af landsdækkende ankenævn vil medføre etableringsomkostninger for det offentlige, såsom udgifter til rekruttering af medarbejdere og oplæring, lokaler og faciliteter, IT og lignende. Disse udgifter vil sandsynligvis variere afhængigt af flere faktorer, herunder antallet af ankenævn, der skal etableres på landsplan og ressourcerne i de enkelte kommuner. Et skøn over disse udgifter vil derfor være behæftet med betydelig usikkerhed.

Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn

Tabel 1.1.

Skøn over de økonomiske konsekvenser af forslag 1 om landsdækkende ankenævn

	Anbefaling 1 Et landsdækkende Ankenævn	Anbefaling 2 Et ankenævn pr. region	Anbefaling 3 Et særligt ankenævn til sager, der ikke kræver lokalkendskab
Antal ankenævn	1	5	1
Driftsudgifter			
Antal huslejenævns sager pr. år. ¹⁾	5.600	5.600	4.400 ²⁾
Pct. andel sager til ankenævn ³⁾	20 pct.	20 pct.	20 pct.
Antal sager til ankenævn	1.120	1.120	880
Udgift pr. sag ⁴⁾	8.600	10.300 ⁵⁾	8.600
Anslåede samlede merudgifter pr. år	9.600.000	11.100.000	7.600.000
Etableringsudgifter			
Antal medarbejdere ⁶⁾	11	13	9
Oplæring og rekruttering ⁶⁾	3.300.000	3.900.000	2.700.000
Fysiske rammer ⁷⁾	300.000	400.000	300.000
Samlet etableringsudgift	3.600.000	4.300.000	3.000.000
Samlet udgift i etableringsåret, kr.	13.300.000	15.400.000	10.500.000
Samlet driftsudgift pr. år efter etablering	9.600.000	11.100.000	7.600.000
Mindreudgifter til domstolsafgørelser ⁸⁾	(2.200.000)	(2.200.000)	(1.700.000)
Mindreudgifter i København pr. år	(2.200.000)	(2.200.000)	(2.200.000)
Netto merudgift pr. år efter etablering inkl. sparede domstolsudgifter, og be- sparelse i København.	5.200.000	6.700.000	3.600.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn

- 1) Der er antaget et årligt antal sager på 5.600, svarende til det gennemsnitlige antal huslejenævns sager om året fra 2019 til 2023.
- 2) I anbefaling 3 om et særligt landsdækkende ankenævn foreslår udvalget, at ankenævnet ikke skal behandle sager, der kræver lokalkendskab. Der er antaget, at sager vedrørende ændring af lejens størrelse (udvalgets forslag nr. 14, der vedrører Boligreguleringslovens § 29c om småejendomme, sager vedrørende det lejedes værdi, og vedligeholdelse) ikke behandles af det særligt landsdækkende ankenævn.
- 3) Københavns kommune har i dag et ankenævn. De har oplyst at 20% af sagerne kommer i ankenævn. Der antages her samme andel.
- 4) Den gennemsnitlige samlede udgift pr. sag til drift af huslejenævnene antages på baggrund af Rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering at være 8.600 kr., 2025-pl, og denne antages at være repræsentativ for udgiften til sagsbehandling i ankenævnene. Der er en formand og fire medlemmer i et ankenævn mod en formand og to medlemmer i et huslejenævn. Der er ikke taget højde for denne forskel i antagelsen om udgiften pr. sag.
- 5) Ved oprettelse af fem regionale ankenævne i stedet for et landsdækkende forventes ekstra faste udgifter til stabs- og støttefunktion. Det antages med nogen usikkerhed, at disse ekstra udgifter udgør 20%, svarende til en udgift pr. sag på 10.300 frem for 8.600 kr.
- 6) Det antages, at hver ny medarbejder koster 6 måneders løn i oplæring og rekruttering. Antaget bruttoløn pr. person på 6000.000 kr. pr. år inkl. pension og rådighedstillæg.
- 7) Der antages en etableringsomkostning vedr. de fysiske rammer (computer, skrivebord mv.) på 30.000 kr. pr. ny medarbejder.
- 8) Det antages, at af sagerne til ankenævnene (1.100 sager ved anbefaling 1 og 2 samt knap 900 sager ved anbefaling 3) ville 20% tidligere være gået videre til domstolsafgørelse (220 hhv. 180 sager), men at dette ikke længere er tilfældet. Det antages, at udgiften pr. sag ved domstolsafgørelse er på 10.000 kr. Derudover vil parterne i sagen have bl.a. advokatombudsninger i størrelsesordenen 50.000 kr. i alt. Sidstnævnte udgifter er ikke inkluderet i beregningen.

Som beregningsgrundlag er anvendt følgende antagelser : 1) En sagsbehandler i et centraliseret nævn kan maksimalt afslutte 100 sager årligt, 2) hver ny medarbejder koster 6 måneders løn i oplæring og rekruttering, hvor bruttolønnen pr. person er 600.000 kr. pr. år, og 3) etableringsomkostning vedr. de fysiske rammer (computer, skrivebord mv.) udgør 30.000 kr. pr. ny medarbejder.

Ved etablering af et enkelt landsdækkende ankenævn (jf. anbefaling 1), antages det med betydelig usikkerhed, at der, ved en effektivitet på maksimalt 100 sager per sagsbehandler, skal rekrutteres mindst 11 medarbejdere. Givet rekrutterings- og oplæringsudgifter på 300.000 kr. pr. medarbejder, vurderes dette at udgøre ekstra udgifter i størrelsesordenen 3,3 mio. kr. I det omfang, der kan rekrutteres medarbejdere med erfaring fra det eksisterende ankenævn (fx hvis ankenævnet placeres i København), kan udgifter til oplæring evt. reduceres. Et landsdækkende ankenævn kan både placeres i og uden for København.

Ved etablering af regionale ankenævne, antages det med betydelig usikkerhed, at der på grund af den decentrale struktur vil være en lavere effektivitet i sagsbehandlingen svarende til afslutning af 85 sager per sagsbehandler årligt. Der vil da være behov for at rekruttere mindst 13 medarbejdere, hvilket med en omkostning på 300.000 kr. pr. medarbejder vurderes at koste i størrelsesordenen 3,9 mio. kr. i oplæring og rekruttering.

Ved etablering af et særligt ankenævn til sager, der ikke kræver lokalkendskab (jf. anbefaling 3), forventes sagsmængden at være på ca. 900 sager årligt. En sagsbehandler antages her at kunne afslutte maksimalt 100 sager pr. år, hvilket med betydelig usikkerhed giver et behov for at rekruttere mindst 9 medarbejdere. Dette vurderes at resultere i rekrutterings- og oplæringsomkostninger i størrelsesordenen 2,7 mio. kr. (etableringsudgift).

Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn

Udgifter ved domstolene

Ved etablering af ankenævn forventes besparelser som følge af færre sager ved domstolene. Som et skøn over udgiftsbesparselsen for domstolene antages det, at ud af de ca. 900-1.100 sager, der antages at ville blive indbragt for ankenævnene, ville 20% heraf tidligere være blevet ført for domstolene (ca. 180-220 sager). Hvis disse sager ikke længere bliver ført for domstolene, og der antages en udgift pr. domstolssag på 10.000 kr., skønnes udgiftsbesparselsen ved færre domstolssager med betydelig usikkerhed at være i størrelsesordenen 1,7-2,2 mio. kr. pr. år.

Opsummering

Tabel 1.1. opsummerer de anslåede økonomiske udgifter ved udvalgets forskellige anbefalinger til organisering af landsdækkende ankenævn samt de forudsætninger og antagelser, som er lagt til grund. Udgifterne skønnes med betydelig usikkerhed at medføre varige merudgifter i størrelsesordenen 7,6-11,1 mio. kr. pr. år afhængig af organisering, svarende til nettomerudgifter i størrelsesordenen 3,6-6,7 mio. kr. pr. år, når der tages højde for besparelsen ved færre domstolssager, og besparelse i København.

Etableringsomkostninger i det første år er i størrelsesordenen 3,0-4,3 mio. kr.

Data fra Ankenævnet i Københavns Kommune og Domstolsstyrelsen

Men henblik på at kunne vurdere forslaget, er der indhentet data fra Københavns Kommune og Domstolsstyrelsen. Formålet hermed er, at der dannes et overblik over, hvor lang sagsbehandlingstiden er i ankenævnet, og hvor mange huslejenævnsafgørelser, der ankes til ankenævnet, som opnår en anden afgørelse, samt hvor lang sagsbehandlingstiden er. Tilsvarende data er indhentet fra domstolsstyrelsen for afgørelser ved Københavns Byret.

Data fra Københavns Kommune

Indledningsvist bemærkes det, at ankenævnet i Københavns Kommune har oplyst, at de ikke registrerer på deres sager, hvorvidt klager har fået medhold.

Københavns Kommune kan derfor ikke oplyse, hvor mange sager klageren har fået medhold i. De kan derimod oplyse, om huslejenævnets afgørelse er blevet stadfæstet eller ændret, jf. tabel 1.2.

Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn

Tabel 1.2.

Resultatet af ankesager i København i perioden 2018-2023

Årstal	Antal sager afsluttet i alt	Heraf stadfæstet	Heraf ændret
2018	367	126	133
2019	341	141	89
2020	307	97	70
2021	357	111	106
2022	348	98	111
2023	362	117	160

Anm: Tallene er leveret af Huslejeankenævnet i København den 24. maj 2024.

Ankenævnet i København har endvidere oplyst, at den gennemsnitlige sagsbehandling med usikkerhed er opgjort til 7 måneder.

Data fra Domstolsstyrelsen

Af sammenligningsmæssige årsager, har ministeriet indhentet oplysninger fra Domstolsstyrelsen om, hvor mange boligretssager der er afsluttet ved Københavns Byret. Som følge af, at der alene er ankenævn i København, kan tallene fra netop Københavns Byret anvendes til sammenligning.

Forslag 1 – Landsdækkende ankenævn

Tabel 1.3

Gennemsnitlig sagsbehandlingstid i Boligretten i København fordelt på småsager og almindelige sager

Årstal	Småsager		Almindelige sager	
	Afsluttede sager	Gennemsnitlig sagsbehandlingstid i dage	Afsluttede sager	Gennemsnitlig sagsbehandlingstid i dage
2019	63	150	246	319
2020	70	153	260	340
2021	61	165	233	306
2022	78	174	272	344
2023	101	154	325	333

Anm: Tallene er leveret af Domstolsstyrelsen den 30. september 2024

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Den tilgængelige data fra ankenævnet i København er ikke tilstrækkelig til at drage endelige konklusioner. Dog viser den foreliggende information, at ankenævnet har en kortere sagsbehandlingstid end boligretten, og at afgørelserne ofte bliver ændret af ankenævnet.

Såfremt det ønskes at indføre en mulighed for, at lejere kan få sin sag behandlet i to instanser til en overkommelig pris, er det muligt at indføre landsdækkende ankenævn. Indførelsen af et ekstra instansniveau kan imidlertid medføre forsinkelser i sagsbehandlingen, omend dette forventes kun at ske i et fåtal af sagerne.

Hvis det ønskes, at der laves landsdækkende ankenævn, kan det være hensigtsmæssigt, at ankenævnssekretariatene samles i så store enheder som muligt, så den højeste grad af specialisering sikres.

Implementering af anbefalingen vil medføre en etableringsudgift på mellem 3,0 og 4,6 mio. kr., og en årlig merudgift på mellem 7,6 mio. kr. og 11,1 mio. kr.

Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

Forslaget går ud på at forbedre sagsbehandlingen i landets huslejenævn, ved at centralisere den i én sagsbehandlingsenhed der forbereder sagerne for de lokale nævnsmedlemmer.

Nuværende udgangspunkt

Efter boligforholdslovens § 78, stk. 1, skal der i alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter lejeloven. Flere kommuner kan desuden i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Efter boligforholdslovens 78, stk. 2, 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.

Hvert huslejenævn har i dag egen sagsforberedelse.

Det er udvalgets vurdering, at obligatorisk indførelse af centraliseret sagsbehandling vil kræve lovændringer.

Udvalgets bemærkninger

Udvalget har foreslået to modeller for centraliseret sagsbehandling.

Model 1 - Fuldstændig centraliseret sagsbehandling

Model 1 omfatter fuldstændig centralisering af sagsbehandlingen i huslejenævnene. Dette ville betyde, at al sagsbehandling ville ske i en eller to landsdækkende centraliserede sagsbehandlingsenheder, hvorefter den forberedte sag ville blive sendt til votering i de lokalt forankrede huslejenævn.

Ifølge udvalget ville de umiddelbare fordele ved denne model være, 1) at vidensdelingen blandt sagsbehandlerne ville forbedres grundet fælles geografisk placering, 2) at videnstabet ved medarbejderes afgang vil være begrænset, da centraliseringen i sig selv medfører, at enkelte sagsbehandlere ikke på samme måde vil være centrale for sagsbehandlingen, 3) at huslejenævnspraksis grundet den store vidensdeling og centraliserede sagsbehandling i meget højere grad må forventes at blive ensrettet, og 4) 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.

Omvendt påpegede udvalget, at ulempen umiddelbart må være, at sagsbehandlingsenheden, når denne vil være centraliseret, i en overgangsperiode ikke vil besidde det samme lokale kendskab som tidligere, hvilket kan medføre, at der i sager, som kræver lokalt kendskab, laves et ukorrekt oplæg til huslejenævnsmedlemmerne, som må sende sagen retur til fornyet behandling i sagsbehandlingsenheden.

Udvalget vurderede endvidere, at en ordning med fuldstændig centraliseret sagsbehandling kunne medføre en betragtelig mængde rejsetid, hvis sekretariatet skulle bistå nævnene på

Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

besigtigelser, men at dette, afhængig af hvordan ordningen struktureres, måske vil kunne løses ved at have underafdelinger.

Model 2 – Fuldstændig og delvis centraliseret sagsbehandling

Model 2 omfatter alene centraliseret sagsbehandling for de mindre nævn.

Fordele ved model 2 er de samme som model 1, men omfatter også at der i de større nævn fortsat vil være lokalt forankrede sagsbehandlere i huslejenævnet, som vil kunne 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.

For de mindre nævn vil der kunne være samme ulemper ved model 2, som der er omtalt under model 1.

Økonomi

Forslag 2 i "Rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering" indebærer, at sagsbehandlingen hos huslejenævnene i større grad udlægges til centraliserede sagsbehandlingsenheder, der skal forberede sagerne for de lokalt forankrede huslejenævn i alle landets kommuner.

Udvalget foreslår to modeller for centraliseringen:

Model 1 – Fuldstændig centraliseret sagsbehandling

- A) En centraliseret enhed i København eller to enheder, hvoraf den ene placeres i København.
- B) En til to centraliserede enheder placeret uden for København

Model 2 – Fuldstændig og delvis centraliseret sagsbehandling

- Der lægges op til at indføre centralisering af sagsbehandling for de mindre nævn, mens de større nævn kan opretholde sagsbehandlingen (8-9 sagsbehandlingssteder).

Det bemærkes indledende, at der for eksisterende stillinger ikke er taget stilling til finansieringen af lønudgifter mv. fsva. sagsbehandlingen. Det forudsættes således, at den enkelte kommune efter en evt. centralisering stadig skal betale for den andel af sagsbehandlingen, som vedrører sager fra denne kommune.

Hvis der etableres centrale enheder af en vis størrelse, må det forventes, at der også vil skulle etableres et administrativt setup, som fx tager sig af HR, lønadministration, IT og økonomistyring. Dette vil formentlig mest effektivt kunne varetages af værtskommunen. Der er i nedenstående ikke indregnet finansiering af dette.

Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

Økonomiske konsekvenser

Styrelsen har kun adgang til begrænsede data vedrørende huslejenævnene. Således er antal afsluttede sager ved de enkelte nævn kendt, men data vedrørende antal ansatte i sekretariaterne er skønsmæssige antagelser baseret på oplysninger fra udvalgets rapport.

Tal for afsluttede huslejenævnssager viser en stor geografisk spredning af sagerne. 10 store kommuner har langt de fleste sager (62%), mens langt de fleste kommuner (72%) har mindre end 50 sager pr. år.

Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

Tabel 2

Skøn over de økonomiske konsekvenser af forslag 2 om centraliseret sagsbehandling

	Gældende	Model 1a Centraliseret I Kbh.	Model 1b Centraliseret Uden for Kbh.	Model 2 Delvis Centralisering
Antal sagsbehandlingssteder	80	1-2	1-2	8-9
Antal sager afgjorte pr. år. ¹⁾	5.600	5.600	5.600	5.600
Skønnet antal af ansatte (opgjort i fuldtidsstillinger) ²⁾	70	70	70	70
Merudgifter til sagsbehandling sfa. forslag				
Anslået ændring i lønsum som følge af effektivisering (v. 5 pct. effektivisering) ³⁾	0	(2.100.000)	(2.100.000)	(2.100.000)
Ekstra husleje (nye enheder) ⁴⁾	0	2.800.000	1.800.000	700.000 ⁵⁾
Huslejebesparelse (nedlagte enheder) ⁶⁾	0	(1.200.000)	(1.200.000)	-
Samlede mindreudgift pr. år efter etablering (inkl. effektiviseringsgevinst)	0	(500.000)	(1.500.000)	(1.400.000)
Etableringsudgifter				
Skønnet antal nye medarbejdere med behov for oplæring ⁷⁾	0	40	60	35
Rekruttering og oplæring ⁵⁾	0	12.000.000	18.800.000	10.500.000
Fysiske rammer ⁶⁾	0	1.200.000	1.800.000	1.100.000
Etableringsudgifter i alt	0	13.200.000	19.800.000	11.600.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Gennemsnitlig antal afgjorte huslejenævnsager årligt 2019-2023. Kilde: Udtræk fra huslejenavn.dk, dateret d. 24. september 2024.

2) Skønnet ud fra antal af fuldtidsansatte (Udvalget Rapport Tabel 4, side 37).

3) Effektiviseringsgevinst er antaget at være 5 pct. af lønsum. Lønsum er antaget ud fra 70 fuldtidsansatte og en bruttoløn pr. person på 600.000 kr. pr. år inkl. pension og rådighedstillæg.

Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

- 4) I model 1 antages der ekstra udgifter til huslejen i den nye enhed på henholdsvis 40.000 kr. (København) og 25.000 kr. (Uden for København) årligt for i alt 70 medarbejdere.
- 5) Det antages at der skal tilføjes 35 stillinger i de 8-9 fælleskommunale nævn, og det antages at 75% af de nyoprettede stillinger vil udløse ekstra huslejeudgifter.
- 6) Ved nedlæggelse af eksisterende sagsbehandlingsenheder i de 7 største nævn antages en besparelse i udgifter til husleje svarende til i størrelsesordenen 35 fuldtidsstillinger. Bemærk at disse besparelser forventes indfaset gradvist.
- 7) Antallet af nye medarbejdere med behov for oplæring antages at kunne reduceres svarende til det antal sagsbehandlere der findes i de eksisterende enheder i nærheden. I hovedstadsområdet antages det, at der findes cirka 30 sagsbehandlere i enheder, der nedlægges, som kan overflyttes til en ny central enhed, således at kun ca. 40 ansatte kræver oplæring. Det vides ikke, hvor sagsbehandlingsstedet uden for København placeres, og derfor antages det, at der kan flyttes mindst 10 sagsbehandlere fra nedlagte enheder i nærområdet.
- 8) Ekstra rekrutterings- og oplæringsudgifter er baseret på en antagelse om, at hver ny medarbejder koster 6 måneders løn i oplæring og rekruttering. Antaget bruttoløn pr. person på 600.000 kr. pr. år inkl. pension og rådighedstillæg.
- 9) Der antages en etableringsomkostning vedr. de fysiske rammer (computer, skrivebord mv.) på 30.000 kr. pr. ny medarbejder.

Styrelsen har ikke oplysninger om bemanningen af sekretariatene, men af udvalgets rapport (tabel 4, s. 37) fremgår det, at 80% af sekretariatene har 0-1 fuldtidsansat, hvor deltidsansatte og studenter vægter henholdsvis en halv og en kvart stilling. Ud fra oplysningerne i udvalgets rapport skønnes der i alt at være ansatte svarende til i størrelsesordenen 70 fuldtidsstillinger på landsplan. Antallet af medarbejdere formodes at være højere og afhænger af brugen af deltidsansatte og studenter.

Social- og Boligstyrelsen forudsætter i det følgende, at udvalgets to forslag vil føre til følgende forventede bemanning:

- Model 1 (Fuldstændig centraliseret sagsbehandling) – der forventes at være 1 - 2 centrale sekretariater, svarende til op til omkring 70 hhv. 35 fuldtidsstillinger pr. sekretariat.
- Model 2 (Fuldstændig og delvis centraliseret sagsbehandling) – der forventes at være 8-9 sekretariater, hvor der i gennemsnit er 8-9 fuldtidsstillinger.

I ovenstående beregninger er følgende antagelser desuden lagt til grund: 1) ændringerne vil medføre en ekstra husleje på hhv. 40.000 kr. og 25.000 kr. om året pr. ny medarbejder, 2) den samlede lønsum i den nuværende model beregnes ud fra et estimat på 70 fuldtidsansatte og en bruttoløn pr. person på 600.000 kr. pr. år inkl. pension og rådighedstillæg, 3) rekrutterings- og oplæringsudgifter per ny medarbejder på 300.000 kr., svarende til 6 måneders løn, og 4) etableringsomkostninger vedr. de fysiske rammer (computer, skrivebord mv.) på 30.000 kr. pr. ny medarbejder.

Etableringsudgifter

Det må forventes, at en sammenlægning af nævnenes sekretariater vil give etableringsudgifter i form af for eksempel udgifter til nye lokaler, indkøb af inventar og IT og rekruttering af nye medarbejdere. Disse omkostninger vil afhænge af en række faktorer, såsom antallet og beliggenheden af de sammenlagte sekretariater og det heraf afledte behov for rekruttering og oplæring af nye ansatte. En opgørelse af etableringsudgifterne er således behæftet med stor usikkerhed.

Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

Det forventes at ville kræve færre omkostninger til oplæring, hvis et centraliseret nævn placeres i København, end hvis det placeres uden for København, idet det forventes, at en række medarbejdere fra ankenævnet i København vil blive virksomhedsoverdraget til det samlede ankenævn.

Ligeledes forventes et mindre behov for oplæring ved en delvis centralisering af nævn. Som grundlag for et skøn antages det med betydelig usikkerhed, at en model med 1-2 centrale nævn vil give et behov for at oplære op imod 60 medarbejdere, hvis de 1-2 nye nævn placeres uden for København, og op imod 40 medarbejdere, hvis et nævn placeres i København. Dette estimeres at svare til en udgift i størrelsesordenen hhv. 13,2 mio. kr. og 19,8 mio. kr.

Det antages ligeledes med betydelig usikkerhed, at etableringen af 8-9 delvist centraliserede nævn, vil medføre behov for rekruttering og oplæring af ca. 35 nye sagsbehandlere, svarende til en estimeret udgift på 11,6 mio. kr.

Ved centraliseringen af sagsbehandlingssteder, vil der være huslejudgifter i de nye enheder. Til gengæld kan der være besparelser, hvor enheder nedlægges. Det er dog usikkert i hvilken udstrækning kontorlokaler reelt kan opsiges - især i de små nævn - fordi en del medarbejdere udfører andre arbejdsopgaver end nævnsarbejde, hvilket de fortsat skal efterfølge. Det antages derfor, at der i model 1 vil være ekstra huslejudgifter svarende til 70 ansatte i de nye enheder, mens der tilsvarende antages huslejebesparelser i størrelsesordenen svarende til 35 ansatte. En evt. huslejebesparelse forventes at blive indfaset gradvist. I model 2 antages der alene en merudgift svarende til, at der tilføjes 35 ansatte til de største eksisterende enheder. Da der vil være tale om relativt få nye medarbejdere pr. enhed, antages det yderligere – med betydelig usikkerhed – at der kun er ekstra huslejudgifter ved 75 pct. af disse nyansættelser.

Transportudgifter

Udvalget anfører, at centralisering kan give ekstra transportudgifter, hvis sagsbehandlere i de centraliserede enheder skal bistå med at besigtige boliger. Det er dog vanskeligt at vurdere de økonomiske konsekvenser herved. Der er således ikke tilgængelige data på sagsbehandlernes anvendte transporttid og afstand, og det er heller ikke givet, at besigtigelsesfrekvensen vil være den samme i en ny centraliseret organisering som i den eksisterende organisering. Det skyldes, at en ny organisering med større transportafstande vil give større tilskyndelse til at begrænse transporten. Derudover vil digitale værktøjer også kunne bidrage til at reducere behovet for deltagelse i fysiske besigtigelser. Det samme gælder for møder mellem sekretariat og nævn, som forventes primært at kunne foregå digitalt.

Effektivisering af sagsbehandling

Det er muligt, at der vil kunne opnås en effektiviseringsgevinst på grund af produktivetsgevinster og stordriftsfordele i sagsbehandling, når sagsmængde og antal ansatte pr. sekretariat øges ved centralisering. En vurdering af effektiviseringsgevinsten er dog behæftet med betydelig usikkerhed. Der skal i den forbindelse også tages højde for, at den manglende samlokalisering af sekretariat og nævn i nogle situationer, og særligt i opstartsfasen, kan besværliggøre arbejdet.

Forslag 2 – Centraliseret sagsbehandling

Overordnet er der derfor betydelig usikkerhed i vurderingen af de økonomiske effektiviseringsgevinster ved at centralisere sagsbehandlingsstederne. Som grundlag for et skøn antages det, at der kan opnås en effektiviseringsgevinst på minimum 5 pct. ved centralisering i såvel model 1 som model 2, svarende til en reduktion i lønudgifter på 2,1 mio. kr. Denne effektiviseringsgevinst kan alternativt investeres i at nedbringe sagsbehandlingstiden.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Implementering af forslaget vil kunne medføre en opkvalificering af de enkelte sekretariatsmedarbejdere, der herefter ville kunne behandle nok sager til at blive fortrolige med såvel sagsbehandlingen som de enkelte bestemmelser. Et centraliseret sekretariat kan derfor medføre en større professionalisering af sagsbehandlingen. Det bemærkes, at en ulempe ved forslaget er, at der vil være øget rejsetid i forbindelse med understøttelse ved besigtigelser. Som påpeget af udvalget kan dette løses ved, at der oprettes underafdelinger, alternativt at nævnene ikke bliver understøttet af sekretariatet ved besigtigelser.

Såfremt man ønsker en centraliseret sagsbehandling er det hensigtsmæssigt at hvert sekretariat består af minimum 8 fuldtidsansatte. Ved en eventuel implementering af forslaget, kan sekretariaterne hensigtsmæssigt samles i så store enheder som muligt, for at sikre den højeste grad af specialisering.

Implementering af anbefalingen vil medføre en etableringsudgift på mellem 11,6 og 19,8 mio. kr., og en årlig mindreudgift på mellem 0,5 mio. kr. og 1,5 mio. kr.

Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

Forslaget indebærer, at der indføres en mulighed for at pålægge de mindre huslejenævn at indgå i et fælleskommunalt huslejenævn, i modsætning til i dag, hvor det sker på frivillig basis.

Udvalget fandt det 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 huslejenævns-sager 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 huslejenævns-sager.

Udvalget foreslog i den relation, at et huslejenævn fx kan anses for at være mindre, når det set over en årrække behandler færre end 35 sager årligt, og derved kan blive pålagt at indgå i fælleskommunale huslejenævn.

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

Den første lejelov blev indført i 1916, herunder gav loven mulighed for at kommuner kunne nedsætte huslejenævn, hvis opgave var at godkende udlejers krav om lejeforhøjelser. Dette blev ændret ved lejeloven i 1925, hvor det blev begrænset til alene at omfatte fire kommuner i hovedstadsområdet.

Ved lov nr. 251 af 14. juni 1951, blev det obligatorisk for alle kommuner med lejeregulering at have et huslejenævn.

Ved boligforliget i 1974 blev der indført aftalefrihed mellem lejer og udlejer, hvilket medførte, at huslejenævnenes funktion gik fra alene at være et offentligretligt godkendelsesorgan til at være et privat tvistnævn.

Med ikrafttrædelse den 1. januar 2001 blev daværende boligreguleringslov ændret, således at alle kommuner skulle nedsætte et huslejenævn.

Bestemmelsen i boligreguleringsloven er efterfølgende overført til boligforholdsloven. Efter boligforholdslovens § 78, stk. 1, skal der i alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter loven og lejeloven. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

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

Udvalgets bemærkninger

Udvalget fremkom ikke med yderligere bemærkninger, og der ses derfor samme fordele og ulemper som ved forslag 2 om centralisering af sagsbehandlingen.

Økonomi

Forslaget indebærer, at mindre huslejenævn vil blive pålagt obligatorisk at indgå i fælleskommunale huslejenævn.

I det følgende ses på to modeller, model 3, der er baseret på forslaget i udvalgets rapport, samt en alternativ model 3.1, som omhandler sammenlægning ved frivillighed, så der opnås et vist antal sager i alle de sammenlagte nævn:

Model 3 – obligatoriske fælleskommunale nævn for nævn med færre end 35 sager:

- Der lægges op til, at nævn, der har behandlet færre end 35 sager årligt over en år-række, slås sammen med større nævn.

Model 3.1 – frivillige fælleskommunale nævn med minimum 140 sager

- Der lægges op til, at nævnene kan slå sig sammen med andre nævn på frivillig basis, under betingelse af at hvert fælleskommunalt nævn skal have minimum 140 sager om året.

Det bemærkes indledende, at der for eksisterende stillinger i nedenstående vurdering ikke er taget stilling til finansieringen af lønudgifter mv. fsva. sagsbehandlingen. Det forudsættes således, at den enkelte kommune efter en evt. centralisering stadig skal betale for den andel af sagsbehandlingen, som vedrører sager fra denne kommune.

Hvis sammenlægningerne giver enheder af en vis størrelse, må det forventes, at der også vil skulle etableres et administrativt setup, som fx tager sig af HR, lønadministration, IT og økonomistyring. Dette vil formentlig mest effektivt kunne varetages af værtskommunen. Der er i nedenstående ikke indregnet finansiering af dette.

Sammenlægning af nævn

For at begrænse videnstab ved opsigelser, og for at bevare noget rutine ved kontinuerligt at arbejde på husleje- og beboerklagenævnssager, vurderes det at være fordelagtigt at have mindst to fuldtidssagsbehandlere per nævnsekretariat. Sårbarheden må forventes at kunne reduceres yderligere ved flere end to sagsbehandlere. Evt. kan der ansættes medarbejdere på deltid svarende til to fuldtidsstillinger.

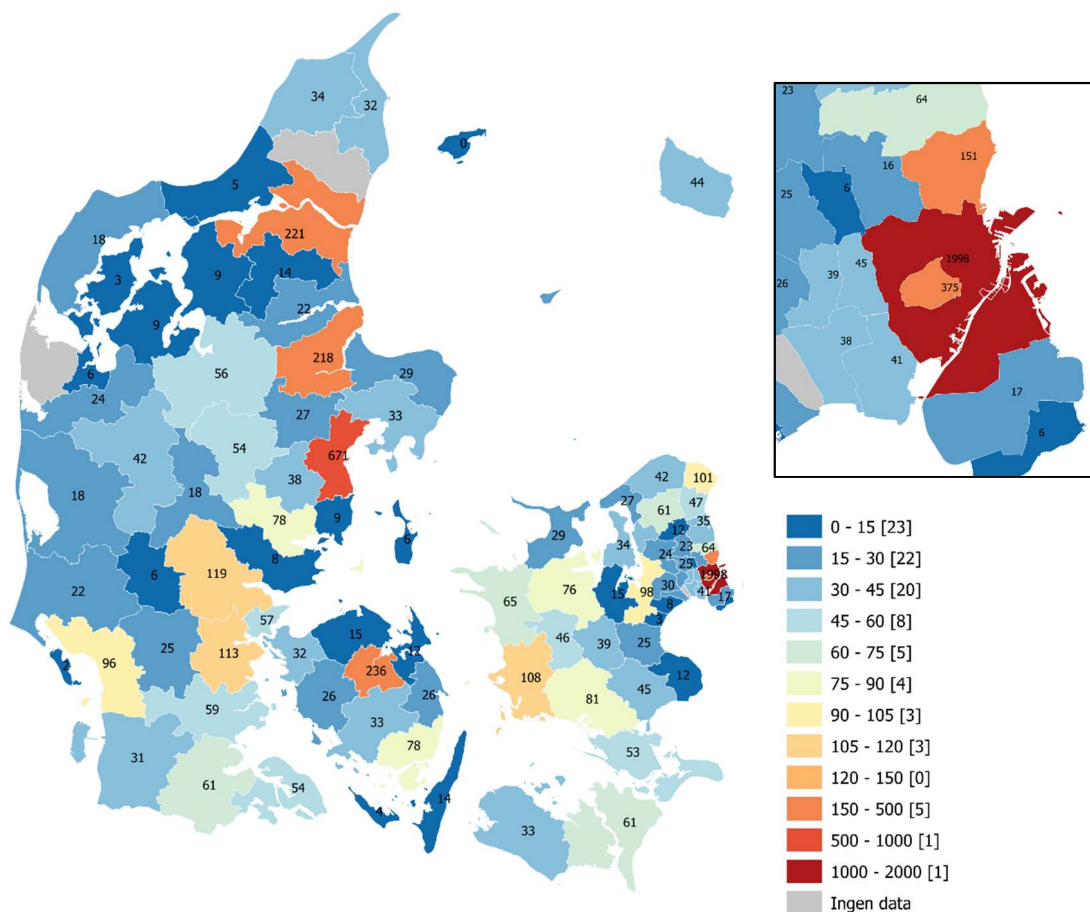
Det antages i det følgende, at en sagsbehandler, afhængigt af nævnsekretariatets størrelse, kan færdiggøre mellem 70 og 100 sager om året. Grænsen på 140 sager i Model 3.1 svarer således til ca. den sagsmængde, som to fuldtidsansatte sagsbehandlere i et mindre nævn forventes at kunne behandle på et år. Figur 3 viser det gennemsnitlige årlige antal sager fordelt på kommuner.

Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

Det bemærkes, at der i forvejen findes 17 fælleskommunale nævn, som behandler i omegnen af 60 sager i gennemsnit om året. Derudover er Aarhus, som har et fælleskommunalt nævnssekretariat med Syddjurs kommune, Norddjurs kommune og Haderslev kommune, som behandler over 750 sager i gennemsnit om året.

Figur 3

Oversigt over årlige gennemsnitlige antal sager fra 2019 til 2023 pr. kommune



Figur: 3 Gennemsnitligt antal sager om året fra 2019 til 2023 per kommune i henhold til udtræk fra Huslejenævn.dk, dateret 15. august 2024. Mangler indberetning fra Lemvig Kommune, Vælsbæk Kommune og Brønderslev Kommune.

Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

Antal nævn – ved obligatorisk sammenlægning af nævn

Der er betydelig usikkerhed ved fastlæggelse af udgifterne ved obligatorisk sammenlægning af huslejenævn, der har behandlet færre end 35 sager pr. år.

I perioden 2019-2022 er der 56 kommuner, der har færre end 35 afsluttede sager pr. år, jf. database for huslejenævns sager. Huslejenævnene med mindre end 35 sager er geografisk bredt fordelt i hele landet. Social- og Boligstyrelsen antager, at hvis huslejenævn med under 35 sager pr. år bliver lagt sammen med huslejenævn med flere sager, vil det betyde, at antallet af huslejenævn bliver reduceret fra 80 til ca. 40 huslejenævn. Det bemærkes, at 26 af de 56 huslejenævn, der har færre end 35 sager årligt, allerede indgår i et frivilligt fælleskommunalt nævn. Der er ikke eksplicit taget højde for dette i nedenstående beregninger, som har karakter af regneeksempler.

Antal nævn – ved frivillig sammenlægning af nævn

Der er betydelig usikkerhed ved fastlæggelse af udgifterne ved frivillig sammenlægning af huslejenævn der medfører, at hvert huslejenævn har minimum 140 sager pr. år.

Ud fra den regionale opdeling af nævnene vurderes det, at der er 73 mindre nævn der ved frivillig sammenlægning vil kunne sammenlægges til omkring 23 nævn, der hver især opfylder kravet om 140 sager pr. år. Sammenlægningen af nævnene vil for eksempel kunne ske ud fra geografiske hensyn, hvor Region Syddanmark er delt op i Jylland og Fyn, og Region Sjælland er delt op i Sjælland og Lolland-Falster, således at eventuelle transportudgifter begrænses. Det antages således, at frivillig sammenlægning med krav om, at et nævn minimum skal have mindst 140 sager pr. år, vil medføre 30 nævn, hvoraf 23 er sammenlagte nævn, mens 7 vil være eksisterende nævn.

Økonomiske konsekvenser

Styrelsen har kun adgang til begrænsede data vedrørende huslejenævnene. Således er antal afsluttede sager ved de enkelte nævn kendt, men data vedrørende antal ansatte i sekretariatene og sagsmængder pr. medarbejder er skønsmæssige antagelser baseret på oplysninger fra udvalgets rapport og enkelte stikprøver.

Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

Tabel 3

Skøn over de økonomiske konsekvenser af forslag 3 om obligatoriske fælleskommunale huslejenævn

	Model 3 Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn	Model 3.1 Frivillige fælleskommunale huslejenævn
Antal sagsbehandlingssteder	40	30
Varige administrative merudgifter		
Effektiviseringsgevinst i lønsam (v hhv. 2 og 3 pct. effektivisering) ^{1), 2)}	(800.000)	(1.300.000) ³⁾
Ekstra husleje ⁴⁾	300.000	200.000
Etableringsomkostninger		
Skønnet antal nye medarbejdere ⁵⁾	20	15
Rekruttering og oplæring ⁶⁾	6.000.000	4.500.000
Fysiske rammer ⁷⁾	600.000	500.000
Etableringsomkostninger i alt	6.600.000	5.000.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindredgift.

1) Der antages en effektiviseringsgevinst på 2 pct. af lønsummen for model 3 og 3 pct. af lønsummen for model 3.1. Lønsum er beregnet ud fra et estimat på 70 fuldtidsansatte i den nuværende model og en antaget bruttoløn pr. person på 600.000 kr. pr. år inkl. pension og rådighedstillæg.

2) Forslaget kan indebære ekstra udgifter til transport. Disse er ikke kvantificeret.

3) Den estimerede effektiviseringsgevinst er beregnet ved fuld tilslutning til ordningen og kan derfor anses for et skøn over den maksimale gevinst.

4) Det antages, at der skal tilføjes 20 (model 3) eller 15 (model 3.1) stillinger i de fælleskommunale nævn, og det antages at 50 pct. af de nyoprettede stillinger vil udløse ekstra huslejeudgifter. Ekstra udgifter til husleje antages at være på 25.000 kr. årligt pr. medarbejder (Kilde: overslag på husleje i Odense og København efter drøftelse med Økonomikontor, Social- og Boligstyrelsen).

5) Det antages, at der skal ansættes og oplæres en ny medarbejder i halvdelen af de nyetablerede fælleskommunale nævn svarende til 20 nye ansatte i model 3 og 15 nye ansatte i model 3.1.

6) Udgiften til rekruttering og oplæring antages at svare til 6 md. løn pr. nyansat ved en bruttoløn på 600.000 kr. pr. person pr. år inkl. pension og rådighedstillæg.

7) Der antages en etableringsomkostning vedr. de fysiske rammer (computer, skrivebord mv.) på 30.000 kr. pr. ny medarbejder, (Kilde: Budgettal for Overhead pr. medarbejder. Økonomi Forvaltningen, København kommune).

I beregningen antages desuden, at det samlede honorar til alle nævnsmedlemmer forbliver uændret.

Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

Tabel 3 sammenstiller 1) antal sagsbehandlingssteder, 2) forventet effektiviseringsgevinst i lønsum ved fælleskommunale sagsbehandlingssteder (model 3 og 3.1), og 3) de forventede etableringsudgifter.

Følgende antagelser er lagt til grund for beregningerne i tabel 3: 1) der vil være ekstra udgifter til husleje svarende til 25.000 kr. for halvdelen af de nyansatte ny medarbejdere, 2) den samlede lønsum i den nuværende model beregnes ud fra et estimat på 70 fuldtidsansatte og en bruttoløn pr. person på 600.000 kr. pr. år inkl. pension og rådighedstillæg, 3) at udgiften til rekruttering og oplæring svarer til 6 md. løn pr. ny medarbejder; og 4) at etableringsomkostninger vedr. de fysiske rammer (computer, skrivebord mv.) er sat til 30.000 kr. pr. ny medarbejder.

Effektivisering af sagsbehandling

Det er muligt, at der vil kunne opnås en effektiviseringsgevinst på grund af produktivetsgevinster og stordriftsfordele i sagsbehandling, når sagsmængde og antal ansatte pr. sekretariat øges ved centralisering. En vurdering af effektiviseringsgevinsten er dog behæftet med betydelig usikkerhed. Der skal i den forbindelse også tages højde for, at den manglende samlokalisering af sekretariat og nævn i nogle situationer – og særligt i opstartsfasen – kan besværliggøre arbejdet.

Overordnet er der derfor betydelig usikkerhed i vurderingen af de økonomiske effektiviseringsgevinster ved at centralisere sagsbehandlingssteder. Hvis det antages, at der kan opnås en effektiviseringsgevinst på 2 pct. ved den obligatoriske sammenlægning (model 3), vurderes det med nogen usikkerhed at svare til en reduktion i lønudgifter på ca. 800.000 kr.

Hvis det ligeledes antages, at der vil være en effektiviseringsgevinst på 3 pct. ved model 3.1, hvor nævnene sammenlagt skal have minimum 140 sager pr. år, så vurderes det med nogen usikkerhed, at der vil være en reduktion i lønudgifter på 1,3 mio. kr. Graden af realisering vil dog afhænge af, hvor mange der ønsker at indgå i den frivillige ordning.

Som antaget ovenfor kan der potentielt være et større effektiviseringspotentiale for model 3.1 end for model 3, hvis der bliver færre nævn, hvilket vil give større mulighed for at opnå en produktivetsgevinst og stordriftsfordele. Den faktiske størrelse af disse gevinster og forskellen mellem de to modeller er dog behæftet med stor usikkerhed.

Etableringsudgifter

Det må forventes, at en sammenlægning af nævnenes sekretariater vil medføre etableringsudgifter til rekruttering og oplæring af nye medarbejdere. Disse omkostninger vil afhænge af en række faktorer, såsom antallet og beliggenheden af de sammenlagte sekretariater og dermed behovet for rekruttering af nye medarbejdere.

En opgørelse af etableringsudgifterne er behæftet med stor usikkerhed.

En stor del sagsbehandlere i nævnssekretariaterne bruger kun en del af deres arbejdstid på huslejenævns sager. Det forventes derfor, at nogle medarbejdere – især i nævn med lave

Forslag 3 – Obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

sagsmængder – ikke vil blive flyttet ved en sammenlægning. Ligeledes vil der ikke nødvendigvis være behov for at ansætte nye medarbejdere ved alle sammenlægninger, da man i nogle tilfælde blot vil kunne øge sagsmængden for eksisterende medarbejdere. Hvis det derfor antages, at ca. halvdelen af de nye fælleskommunale nævn vil have behov for at ansætte en ny medarbejder, så vil der i model 3 være ca. 20 sagsbehandlingssteder, som skal ansætte en ny medarbejder, og dette forventes at medføre omkostninger til rekruttering og oplæring i størrelsesordenen 6 mio. kr. I model 3.1 vil der, når samme antagelse lægges til grund, være op mod 15 sagsbehandlingssteder, som skal ansætte en ny medarbejder, og dette vil medføre rekruttering og oplæringsomkostninger for op mod 4,5 mio. kr.

Ved ansættelse af medarbejdere i nævn der udbygges, kan der være behov for et større samlet kontorareal, og omvendt i kommuner der afgiver medarbejdere. Det er dog usikkert i hvilken udstrækning, der vil være et behov for at leje nye lokaler i de nye nævn eller mulighed for at opgive lokaler i de nævn, der afgiver medarbejdere. Det er lagt til grund for beregningen, at der vil være ekstra udgifter til husleje på 25.000 kr. for halvdelen af de nye medarbejdere i de sammenlagte nævn.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

En ændring, hvorefter der indføres obligatorisk fælleskommunalt huslejenævn for de kommuner, der afslutter under fx 35 sager årligt, vil kræve en lovændring. Ministeriet bemærker i den forbindelse endvidere, at de mindre huslejenævn, der fx har færre end 35 sager årligt, sekretariatsbetjenes af én medarbejder (der har yderligere opgaver, der ligger uden for nævnet), hvilket kan gøre huslejenævnet sårbart, da der dermed er en risiko for videnstab.

Implementering af forslaget vil kunne medføre en opkvalificering af de sagsbehandlere der behandler huslejenævnssager.

Det bemærkes, at effektiviseringsgevinsten alene er af begrænset omfang.

Der er forslået to modeller for at indføre fælleskommunale huslejenævn; 1) en obligatorisk ordning, hvorefter alle huslejenævn med mindre end 35 sager skal indgå i et fælleskommunalt huslejenævn, og 2) en frivillig ordning (der indføres samtidig med den obligatoriske), hvor huslejenævnene kan vælge at indgå i et større nævn, der efter sammenlægningen vil have en årlig sagsportefølje på minimum 140 sager, jf. økonomi.

Implementering af anbefalingen vil medføre en etableringsudgift på mellem 5,0 og 6,6 mio. kr., og en årlig mindreudgift på mellem 0,5 mio. kr. og 1,1 mio. kr.

Forslag 4 – Kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævne

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

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

Kompetenceudviklingen kan foregå på flere måder, og udvalget kom med flere konkrete anbefalinger. Anbefalingerne udelukker ikke hinanden, og der kan således implementeres flere af anbefalingerne i kombination.

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

Der er ikke på nuværende tidspunkt fastsat regler om efteruddannelse, vidensdeling eller kvalifikation i øvrigt i huslejenævne.

Udvalget har vurderet, at forslaget kan indeholdes indenfor nuværende lovgivning, såfremt ordningen baseres på frivillighed fra landets huslejenævn. Såfremt en eller flere anbefalinger skal indføres som obligatorisk for huslejenævne, vil dette kræve lovændring.

Udvalgets bemærkninger

Forslaget indbefatter tre anbefalinger for kompetenceudviklingen af huslejenævne.

I anbefaling 1 lægges der op til, at det i højere grad muliggøres at uddanne sagsbehandlere 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 huslejenævne. Ordningen har til formål at sikre, at de mindre nævn, som ikke har en sagsmængde, som tillader sagsbehandlere at opnå en fast rutine, kan få viden og læring om hensigtsmæssige fremgangsmåder for løsning af sager.

I anbefaling 2 foreslås en ordning, hvor de mindre nævn får tilknyttet en vejleder fra et større nævn.

I anbefaling 3 foreslås en ordning, hvor de største huslejenævn fremsender opdateringer til de mindre nævn om lejeretlige problemstillinger.

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.

Økonomi

Forslag 4 – Kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævne

Tabel 4

Skøn over de årlige merudgifter ved forslag 4 om kompetenceudvikling af sagsbehandlere betinget af organisering af huslejenævne.

Kompetenceudvikling

Antal sagsbehandlingssteder	80
I alt antal ansatte (fuldtids- og deltidsansatte) ¹⁾	100
Antal ansatte i mindre nævn ²⁾	70

Anbefaling 1 – Introkurser og efteruddannelse

Skønnet antal deltagere til introkurser pr. år ³⁾	7
Skønnet antal deltagere til efteruddannelse/kursus pr. år ³⁾	100
Samlet udgift pr. år ⁴⁾	250.000

Anbefaling 2 - Fast tilknyttede vejledere

Skønnet antal vejledningstimer pr. år ⁵⁾	1.570
Samlet udgift pr. år ⁶⁾	900.000

Anbefaling 3 – Informering om lejeretlige problemstillinger

Skønnet antal timer pr. år ⁷⁾	785
Samlet udgift pr. år	400.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan summeringer afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Skøn over antallet af ansatte (både fuldtids og deltidsansatte) baseret på tabel 4 fra udvalgets rapport.

2) Alle ansatte i mindre nævn, der er antaget, at være nævn med under 5 ansatte.

3) Introkurser er kun gældende for nyansatte i mindre nævn med under 5 ansatte. Det antages med nogen usikkerhed, at der er 10% nye ansatte i mindre nævn pr. år. Efteruddannelseskursus er gældende for alle ansatte og gennemføres en gang pr. år.

4) Efteruddannelseskursus på 4 timer for 550 kr. pr. time (2025-prisniveau) for alle ansatte, svarende til 2.200 kr. pr. ansat.

5) Det antages, at timeforbruget på en fuldtidsansat er 1.570 timer under den eksisterende organisationsstruktur.

6) Det antages, at en udgift pr. time på 550 kr. til vejledning/opdatering af de mindre nævn om lejeretlige problemstillinger, svarende til de samlede lønudgifter til en fuldtidsansat jurist.

7) Det antages, at informering om lejeretlige problemer vil medføre udgifter til en halv fuldtidsansat med den nuværende organisering af huslejenævn.

Forslag 4 – Kompetenceudvikling for sagsbehandlere i huslejenævne

I tabel 4 er skitseret de forventede udgifter til ekstern kompetenceudvikling. Udgifterne afhænger af antallet af ansatte, der modtager kompetenceudvikling. Styrelsen har ikke præcise data for antallet af ansatte sagsbehandlere. I beregningerne er der forudsat i alt cirka 100 ansatte (inkl. deltidsansatte). I det følgende beskrives kort forventede udgifter ved hver af de tre kompetenceudviklingsanbefalinger. Baggrunden for tallene fremgår af tabel 4. E-learning-kurser vil kunne indgå i kompetenceudviklingen.

Anbefaling 1 om introkurser til alle nyansatte i mindre nævn og efteruddannelseskurser til alle sagsbehandlere skønnes med nogen usikkerhed at resultere i udgifter i størrelsesordenen 0,3 mio. kr. årligt (varig udgift).

Anbefaling 2 om, at mindre huslejenævn skal have tilknyttet en fast vejleder fra større nævn, vurderes med nogen usikkerhed samlet set at medføre årlige merudgifter i størrelsesordenen 0,9 mio. kr. (varig udgift)

Anbefaling 3 om, at større huslejenævn skal informere de mindre nævn om nye lejeretlige problemstillinger, vurderes med nogen usikkerhed samlet set at medføre merudgifter i størrelsesordenen 0,4 mio. kr. om året (varig udgift).

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Indledningsvist bemærkes det, at ministeriet er vidende om, at huslejenævne har erfaringsudveksling og arrangementer (herunder udbudt af Huslejenævnsforeningen, der dog primært henvender sig til nævnsmedlemmerne).

Forslaget indeholder tre anbefalinger. For så vidt angår anbefaling nr. 1, bemærkes det, at nævne individuelt sørger for introkurser for deres nye medarbejdere. Såfremt det ønskes at sikre, at medarbejdere i mindre nævn får sparring fra mere erfarne nævn, kan anbefaling 2 implementeres. Formålet med anbefaling 3 er allerede opnået ved implementeringen af det nye Huslejenævn.dk.

Implementering af anbefaling nr. 1 vil en årlig merudgift på mellem 0,5 mio. kr. Implementeringen af anbefaling nr. 2 vil medføre en årlig merudgift på 0,9 mio. kr. Implementeringen af anbefaling nr. 3 vil medføre en årlig merudgift på 0,4 mio. kr.

Forslag 5 – Kompetenceudvikling af huslejenævnsmedlemmer

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.

Udvalget vurderede, at systematisk kompetenceudvikling vil medføre øget professionalisering, og at det vil ensrette praksis på tværs af huslejenævnene.

Nuværende udgangspunkt

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

Udvalget har vurderet, at forslaget kan indeholdes inden for nuværende lovgivning, men at dette vil forudsætte frivillighed til ordningen fra alle landets huslejenævn.

Udvalgets bemærkninger

Udvalget fremlagde i rapporten tre forskellige modeller for, hvorledes kompetenceudvikling af huslejenævnsmedlemmer kan udformes.

Model 1 – Obligatorisk kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmedlemmer

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

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

Omvendt anførte udvalget, at der i en del huslejenævn sidder meget kompetente medlemmer, som ikke vil have behov for eller gavn af kompetenceudvikling. Derfor vurderede udvalget, at det indebærer en risiko for ressourcespild, 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

Af rapporten fremgår det, at udvalget vurderede, 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.

Forslag 5 – Kompetenceudvikling af huslejenævnsmedlemmer

Udvalget vurderede, at fordelene 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 vurderede udvalget, at modellen, når det alene pålægges ny-udpegede 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 vurderede udvalget dog minimal.

Model 3 - Fakultativ kompetenceudvikling for alle huslejenævnsmedlemmer

Som supplement til model 2 foreslog udvalget 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 vil ifølge udvalget sikre mulighed for kompetenceudvikling hos såvel nye som erfarne huslejenævnsmedlemmer, idet samtlige huslejenævn ved behov kan få kompetenceudvikling til dets medlemmer.

Udvalget vurderede samtidig, at der var en risiko for, at nogle huslejenævnsmedlemmer, som har behov for kompetenceudvikling, ikke får denne, fx pga. ressourcespørgsmål, eller at et huslejenævn ikke er bevidst om behovet for kompetenceudvikling for dets medlem.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser af nævnsmedlemmers kompetenceudvikling ses i tabel 5.

Tabel 5

Skøn over de økonomiske udgifter ved forslag 5 om kompetenceudvikling af

Kompetenceudvikling

Antal sagsbehandlingssteder	80
Skønnet antal nævnsmedlemmer ¹⁾	220
Skønnet udgift til kursus pr. person pr. år ²⁾	4.400

Anbefaling 1 – kursus obligatorisk for alle

Antal deltagere til kursus pr. år ¹⁾	220
Skønnet udgift pr. år	1.100.000

Forslag 5 – Kompetenceudvikling af huslejenævnsmedlemmer

Anbefaling 2 – obligatorisk kursus for nye nævnsmedlemmer	
Skønnet antal deltagere til kursus pr. år ³⁾	24
Skønnet udgift pr. år	110.000
Anbefaling 3 – obligatorisk for alle nye – valgfrit for andre	
Skønnet antal deltagere til kursus pr. år ⁴⁾	130
Skønnet udgift pr. år	600.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totalen afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Kurser vedrører de tre faste nævnsmedlemmer i hvert af de 80 nævn, dvs., 240 nævnsmedlemmer. Idet der er flere nævnsmedlemmer der sidder i flere huslejenævn, er det skønnet, at der 220 unikke nævnsmedlemmer. Suppleanter til nævn er ikke inkluderet i kursusdeltagelse.

2) Det antages kursusudgifter pr. person svarende til 8 timer af 550 kr. pr. time (2025-prisniveau).

3) Der antages, at der er 10% nye nævnsmedlemmer pr. år., dvs. 24 nye nævnsmedlemmer pr. år.

4) Deltagere på kurser antages at være alle de nyansatte (24 nyansatte) og 50% af de erfarne nævnsmedlemmer, hvilket er cirka 130 kursusdeltagere pr. år.

I tabel 5 er skitseret de forventede udgifter til ekstern kompetenceudvikling. Udgifterne afhænger af antallet af nævnsmedlemmer, der modtager kompetenceudvikling. Styrelsen har ikke præcise data for antallet af nævnsmedlemmer. I beregningerne er der forudsat i alt 220 nævnsmedlemmer på landsplan.

I det følgende beskrives kort forventede udgifter ved hver af de tre kompetenceudviklingsanbefalinger. Baggrunden for tallene fremgår af tabel 5. E-learningkurser vil kunne indgå i kompetenceudviklingen.

Anbefaling 1 om kurser til alle nævnsmedlemmer i huslejenævnene skønnes med nogen usikkerhed at medføre varige udgifter i størrelsesordenen 1,1 mio. kr. pr. år uanset organisering.

Anbefaling 2 om obligatorisk kursus til nye nævnsmedlemmer skønnes med nogen usikkerhed at medføre varige udgifter i størrelsesordenen 0,1 mio. kr. pr. år.

Anbefaling 3 om obligatorisk kursus til nye nævnsmedlemmer og valgfri kursus til alle nævnsmedlemmer skønnes med usikkerhed at resultere i udgifter i størrelsesordenen 0,6 mio. kr. pr. år. Det er lagt til grund for beregningen, at ½ af de erfarne nævnsmedlemmer deltager i det valgfrie kursus.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Indledningsvist bemærkes det, at ministeriet er vidende om, at huslejenævnene har erfaringsudveksling og arrangementer (herunder udbudt af Huslejenævnsforeningen, der dog primært henvender sig til nævnsmedlemmerne).

Forslag 5 – Kompetenceudvikling af huslejenævnsmedlemmer

Implementeringen af anbefalingerne kan både lægges ud som obligatoriske og frivillige ordninger. I den forbindelse bemærkes det, at i effekten af anbefalingerne hænger sammen med, om huslejenævnet i dag deltager i arrangementer der omhandler vidensdeling. Det må forventes, at de huslejenævn, hvis medlemmer ikke i forvejen deltager i de allerede eksisterende arrangementer, kan have en gavnlig effekt af en implementering.

Implementering af anbefaling nr. 1 vil medføre en årlig merudgift på 1,1 mio. kr. Implementeringen af anbefaling nr. 2 vil medføre en årlig merudgift på 0,11 mio. kr. Implementeringen af anbefaling nr. 3 vil medføre en årlig merudgift på 0,6 mio. kr.

Forslag 6 – Faste erfarings-møder huslejenævnene imellem

Forslaget indebærer, at der indføres faste erfaringsmøder mellem huslejenævnene.

Af rapporten fremgår det, at udvalget fandt det 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 anførte i den forbindelse, at de var bekendt med, at der i nogen grad allerede finder erfaringsmøder sted blandt huslejenævnene, men at de ikke kender til omfanget.

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

Udvalget påpegede 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.

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

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

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

Udvalgets bemærkninger

Udvalget har i rapporten anbefalet, at der sker en øget vidensdeling mellem huslejenævnene, så der sikres en øget ensretning af praksis på tværs af nævnene. Udvalget har ikke udspecificeret forslaget yderligere.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser af forslaget om flere faste erfaringsmøder ses i tabel 6.

Forslag 6 – Faste erfarings-møder huslejenævnene imellem

Tabel 6

Skøn over de økonomiske udgifter ved forslag 6 om faste erfaringsmøders huslejenævnene imellem.

Antal sagsbehandlingssteder	80
Antal nævnsformænd	80
Skønnet antal nævnsmedlemmer i alt	220
Antal mødetimer pr. person pr. år ²⁾	8
Faste erfaringsmøder for 80 formænd¹⁾	
Skønnet udgift pr. år ^{3,4)}	400.000
Faste erfaringsmøder for alle 220 nævnsmedlemmer²⁾	
Skønnet udgift pr. år ^{3,4)}	1.000.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Erfaringsmøder er gældende kun for nævnenes formænd. Menige nævnsmedlemmer er ikke inkluderet.

2) Erfaringsmøder er gældende for alle nævnsmedlemmer. Der er tre medlemmer i hvert af de 80 nævn, dvs., 240 nævnsmedlemmer. Idet der er flere nævnsmedlemmer der sidder i flere huslejenævn, er det skønnet, at der 220 unikke nævnsmedlemmer. Suppleanter til nævn er ikke inkluderet i kursusdeltagelse.

3) Det er antaget, at der er 8 timers møde årligt pr. person til ensretning af praksis.

4) Udgiften pr. mødetime pr. person er antaget at være 550 kr. pr. time (2025-prisniveau)

Der er foretaget beregninger på en situation, hvor erfaringsmøder kun omfatter de 80 formænd og på en situation, hvor alle 220 nævnsmedlemmer er omfattet.

Ved erfaringsmøder kun til formænd skønnes forslaget med nogen usikkerhed at medføre udgifter i størrelsesordenen 0,4 mio. kr. pr. år. Ved erfaringsmøder til alle nævnsmedlemmer skønnes med nogen usikkerhed udgifter i størrelsesordenen 1 mio. kr. pr. år.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Indledningsvist bemærkes det, at ministeriet er vidende om, at huslejenævnene har erfaringsudveksling og arrangementer (herunder udbudt af Huslejenævnsforeningen, der dog primært henvender sig til nævnsmedlemmerne).

Som følge af arbejderne med det nye Huslejenævn.dk, hvor afgørelser vil være offentligt tilgængelige, vil huslejenævnene også her få mulighed for at få erfaringsudveksling.

Implementeringen af anbefalingerne kan både lægges ud som obligatoriske og frivillige ordninger. I den forbindelse bemærkes det, at i effekten af anbefalingerne hænger sammen med, om huslejenævnet i dag deltager i arrangementer der omhandler vidensdeling. Det må forventes, at de huslejenævn, hvis medlemmer ikke i forvejen deltager i de allerede eksisterende arrangementer, kan have en gavnlig effekt af en implementering.

Forslag 6 – Faste erfarings-møder huslejenævnene imellem

Såfremt der indføres obligatoriske erfaringsmøder huslejenævnene imellem, bør reglerne samtidig indeholde sanktionsbestemmelser, herunder vil der skulle besluttet, hvad der skal ske med de huslejenævnsmedlemmer, der ikke deltager.

Implementeringen af anbefalingen vil medføre en årlig merudgift på mellem 0,4 mio. kr. og 1,0 mio. kr.

Forslag 7 – Mindest aflønning af huslejenævnsmember

Forslaget indeholder forslag til mindest aflønning af huslejenævnsmemberne.

Udvalget vurderede, at afgørelsernes kvalitet i høj grad afspejles af kompetencerne hos huslejenævnernes tre medlemmer. Derfor foreslog udvalget, at det kunne overvejes at sikre en vis mindest aflønning, så der kunne tiltrækkes og fastholdes medlemmer til huslejenævne.

Nuværende udgangspunkt

Der er i lov om boligforhold § 79 fastsat kriterier for udvælgelsen af huslejenævnsmember.

I henhold til boligforholdslovens § 81, er det kommunalbestyrelsen der kan tillægge formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres arbejde. Bestemmelsen hidrører oprindeligt fra boligreguleringsloven (1977) § 27, stk. 3, hvorefter den blev overført til § 38 i boligreguleringsloven 1979. Bestemmelsen er ikke ændret væsentligt siden dens indførsel. Det ses ikke, at mindest aflønning tidligere har været diskuteret, idet aflønning (sammen med afholdelse af øvrige omkostninger til huslejenævne) hele tiden har været overladt til kommunerne.

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

Udvalgets bemærkninger

Udvalget anbefalede, at der overvejes at indføre en mindest aflønning for nævnsmemberne, så det sikres at huslejenævne kan tiltrække og fastholdes medlemmer.

Udvalget har ikke specificeret forslaget yderligere, herunder har udvalget ikke kommenteret på mindest aflønningens foreslåede størrelse.

Økonomi

Styrelsen har kun adgang til begrænsede data vedrørende aflønning af huslejenævnsmember. De økonomiske udgifter til mindest aflønning af nævnsmember er vurderet ud fra skønsmæssige antagelser baseret på oplysninger om aflønning fra udvalgets rapport (tabel 1.1.4, s. 44).

Nedenstående skøn baseres på den antagelse, at forslaget udmøntes som minimumsvederlag pr. sag, hvilket forventes at være relativt nemt at administrere for huslejenævne. Der antages ikke at være ekstraudgifter til administration af minimumsaflønning. Alternativt kunne der aflønnes pr. time. Ud fra oplysningerne i rapportens tabel 14, har Styrelsen skønsmæssigt beregnet, at nævnsformænd i 2019 fik et gennemsnitlig vederlag pr. sag, der ligger i et spænd på mellem 0 kr. og 12.000 kr. Styrelsen har dog ikke oplysninger om de øvrige nævnsmedlemmers aflønning pr. sag.

Forslag 7 – Mindest aflønning af huslejenævnsmedlemmer

Tabel 7

Skøn over de økonomiske udgifter ved forslag 7 om minimumsaflønning

Minimumsaflønning	Gældende	Scenarie 1 250 kr. i minimumaf- lønning pr. sag	Scenarie 2 500 kr. i minimumaf- lønning pr. sag	Scenarie 3 750 kr. i minimumaf- lønning pr. sag
Antal nævn sagsbe- handlingssteder	80	80	80	80
Antal sager afgjorte pr. år. ¹⁾	6.952	6.952	6.952	6.952
Minimumsvederlag pr. sag	Ingen	250 kr. pr. sag	500 kr. pr. sag	750 kr. pr. sag
Skønnet antal sager, med vederlag under minimumsaflønning ²⁾	Ingen	3.000	4.000	5.000
Minimumsaflønning – 160 menige medlem- mer				
Skønnet varig merud- gift til vederlag i kr. pr. år ³⁾	Ingen	1.000.000	3.000.000	5.000.000
Minimumsaflønning – alle 240 medlemmer				
Skønnet varig merud- gift til vederlag i kr. pr. år ⁴⁾	Ingen	1.500.000	4.500.000	7.500.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Gennemsnitlig antal afgjorte sager årligt 2019-2022. Kilde: Udtræk fra huslejenævn.dk, dateret d. 18. marts 2024

2) Skønnet antal sager med vederlag pr. sag under minimumskrav på hhv. 250 kr., 500 kr. og 750 kr. (ud fra udvalgets rapport Tabel 14, s. 44).

3) Der er lavet et skøn på merudgiften til aflønning af menige medlemmer i hvert af de 80 nævn (160 personer). Den ekstra udgift er skønnet ud fra forskellen mellem minimumsaflønning og den skønnede gennemsnitlige aflønning pr. sag i nævnet. Det antages, at der vil være en ekstra udgift pr. sag i de nævn, hvor gennemsnitsaflønning pr. sag er mindre end minimumsvederlaget. Denne ekstra udgift ganges med antallet af sager, som nævnet har haft. På landsplan fås den samlede udgift ved minimumsaflønning som summen af disse udgifter for hvert nævn.

4) Baseret på skøn over det gennemsnitlige vederlag pr. sag for hvert nævn på baggrund af Tabel 14 s. 44 i udvalgets rapport. Det ekstra vederlag skal udbetales til de to menige nævnsmedlemmer, der deltager i sager, der skønnes at være under minimumsvederlag på hhv. 250, 500 og 750 kr. pr. sag.

Forslag 7 – Mindest aflønning af huslejenævnsmedlemmer

Der er beregnet et skøn over det gennemsnitlige vederlag pr. sag i hvert nævn. Dette skøn er behæftet med betydelig usikkerhed. Skønnet er baseret på en antagelse om, at nævnsmedlemmer får et vederlag, der svarer til nævnsformændene.

I tabel 7 fremgår skøn over de økonomiske udgifter ved en minimumsaflønning pr. sag på hhv. 250 kr., 500 kr., og 750 kr.

Det er skønnet med betydelig usikkerhed, at ekstraudgiften til minimumsvederlag vil være i størrelsesordenen fra hhv. 1 mio. kr. til 5 mio. kr. pr. år (2025-pl) og variere med størrelsen af minimumsvederlag pr. sag.

Forslaget vil således give kommunerne ekstra udgifter, og der vil dermed være behov for DUT.

De økonomiske udgifter af forslaget forventes at være de samme, uanset hvordan sagsbehandlingsstederne er organiseret.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Ministeriet er bekendt med, at der i flere af landets huslejenævne er udfordringer med at rekruttere medlemmer.

Ved eventuel implementering af forslaget, bemærkes det, at en mindste aflønning af huslejenævnsmedlemmer må forventes at bidrage til at tiltrække flere huslejenævnsmedlemmer til de huslejenævne, der har problemer med at rekruttere. Forslaget vil dog være indgribende overfor kommunerne, der på nuværende tidspunkt selv kan bestemme, hvordan de vil hverve huslejenævnsmedlemmer, herunder kan kommunerne på nuværende tidspunkt selv bestemme lønsammensætningen.

Implementering af anbefalingen vil medføre en årlig merudgift på mellem 1,5 mio. kr. og 7,5 mio. kr. En fastlæggelse af mindste aflønning vil udløse DUT.

Forslag 8 – Opdatering af huslejenævn.dk

Indledningsvist bemærker ministeriet, at forslaget er ved at blive implementeret som følge af "Aftale om forslag mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" af januar 2020, indgået mellem daværende Regering (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet.

Implementeringen foregår i tre delleverancer. Dette forslag handler om delleverance 1. Delleverance 1 er idriftsat i oktober 2024. Delleverance 2 forventes idriftsat i første kvartal 2025, og delleverance 3 forventes idriftsat i andet halvår af 2025.

Forslaget gik ud på at opdatere det daværende huslejenævn.dk. Ved opdateringen tilstræbtes en øget automatisering af sekretariatsarbejdet med indberetning til huslejenævn.dk-databasen, herunder anonymisering.

Nuværende udgangspunkt

Det er i boligforholdslovens § 90 fastsat, at indenrigs- og boligministeren kan indhente oplysninger fra de sager der bliver behandlet i huslejenævnene, 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 lignende, og videregive disse.

Udvalgets bemærkninger

Udvalget vurderede, at det daværende huslejenævn.dk's database havde en dårlig funktionalitet, som påvirkede sagsbehandlingen i nævnene negativ, både for så vidt angår ressourceforbrug og sikkerhed for korrekt databehandling.

Udvalget foreslog en opdatering af huslejenævn.dk for at lette huslejenævnssekretariatets arbejde og sikre, at korrekt data indberettes, hvilket vil øge sikkerheden og effektiviteten.

Som led i opdateringen foreslog udvalget, at der skulle implementeres et system, som sikrer offentliggørelse af samtlige huslejenævnsafgørelser og domstolsafgørelser afsagt om lejeforhold.

Økonomi

Der er afsat 10 mio. kr. i 2022 og 7,3 mio. kr. i 2023 (2025-pl) til udvikling af en huslejenævnsdatabase med et huslejenævnsregister, statistisk data og huslejenævnsafgørelser jf. Finanslov for finansåret 2023, som følge af "Aftale forslag mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" af januar 2020, mellem den daværende regering (S), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om. Det vil sige, at der samlet er bevilliget 15,7 mio. kr. til udvikling af et nyt system.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Social- og Boligstyrelsen er på nuværende tidspunkt i samarbejde med eksterne parter ved at implementere det nye huslejenævn.dk med en hjemmeside og et afgørelsesregister, som vil kunne benyttes af alle husleje- og beboerklagenævn i alle kommuner.

Arbejdet foregår af flere omgange med forskellige delleverancer; Delleverance 1, der blev idriftsat i oktober 2024, erstatter et gammelt modul og bruges af husleje- og beboerklagenævn til indberetning af afgørelser, som vil blive offentligt tilgængelige i to registre. Delleverance 2 forventes idriftsat i første kvartal 2025, vil gøre det muligt for borgere og virksomheder at indbringe klager via et brugervenligt modul, hvor dokumenter og gebyrer håndteres. Delleverance 3, planlagt til idriftsættelse i andet halvår 2025, er et frivilligt sagsbehandlingsmodul, der vil effektivisere nævnenes processer, herunder partshøringer og korrespondance mellem sagsbehandlere og nævnsmedlemmer.

Det er værd at bemærke, at det er frivilligt, hvorvidt nævnene vil benytte sig af sagsbehandlingsmodulet. Det er dog pligtigt for nævnene at indberette afgørelser til Social- og Boligstyrelsens afgørelsesregister.

Ministeriet bemærker derfor, at ministeriet allerede har opfyldt anbefalingen.

Forslag 9 – Øget vidensdeling fra ministeriet

Forslaget indebærer, at der indføres øget vidensdeling fra ministeriet, herunder at ministeriet gør vejledende udtalelser afgivet overfor ét huslejenævn offentligt tilgængeligt for de øvrige huslejenævne.

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

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

Der er ikke på nuværende tidspunkt fastsat regler der regulerer, hvornår ministeriet bør komme med kollektive udmeldinger til samtlige huslejenævne.

Udvalget har vurderet, at forslaget kan indeholdes indenfor nuværende lovgivning.

Udvalgets bemærkninger

Udvalget har anbefalet, at der sker yderligere vidensdeling fra ministeriet. Anbefalingen er ikke udspecificeret yderligere.

Økonomi

Der er forskellige metoder, hvormed ministeriet kan øge vidensdelingen til huslejenævnene.

Forslag 9 – Øget vidensdeling fra ministeriet

Tabel 9

Skøn over de økonomiske udgifter ved forslag 9 om øget vidensdeling fra Ministeriet.

Skønnet gns. antal udtalelser pr. år fra ministeriet	20
Hjemmeside til vidensdeling	
Etableringsudgift til oprettelse af hjemmeside ¹⁾	100.000
Timer til opdatering af hjemmeside pr. år ²⁾	10 timer
Skønnet udgift i året hvor hjemmesiden oprettes i kr. ³⁾	105.000
Vidensdeling via mail	
Timer til mailudsendelse pr. år ³⁾	10 timer
Skønnet udgift pr. år	5.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Udgift til oprettelse af hjemmesideside er skønnet.

2) Udgift til vedligeholdelse af hjemmeside er skønnet på baggrund af en antagelse om 20 opslag pr. år. Der er antaget et timeforbrug på 10 timer pr. år. for fuldtidsansat (fuldmægtig), der er på løntrin 8 i Djøfs lønstatistik.

3) De 100.000 kr. er udgiften i året, hvor hjemmesiden oprettes. I efterfølgende år vil der udelukkende være udgift til at lægge opslag på hjemmesiden, hvilket skønnes at være omtrent 5.000 kr. pr. år.

Det er vurderet, at ministeriet fremadrettet kan udsende orienterende mails til huslejenæv-
nene ved ny lovgivning, og når sager kræver vejledende udtalelse. Omfanget af udsendelser
antages at være ca. 20 mails pr. år, hvorfor omkostningerne herved skønnes at være ubety-
delige.

Der kan også oprettes en hjemmeside, hvor vejledende udtalelser og information i relation til
ny lovgivning lægges op. Vidensdelingen via hjemmesiden kan for eksempel synliggøres
med link på "huslejenavn.dk" og fra hjemmeside for digital indbringelse af huslejenævns-
sager, der er under implementering. Udgiften til at oprette en nye hjemmeside til vidensdeling er
antaget at ligge på omtrent 100.000 kr. Dertil skal lægges løbende årlige udgifter til at lægge
udtalelser op på hjemmesiden, hvilke vurderes at skulle ske ca. 20 gange pr. år, inklusive au-
tomatisk orientering af nævnene ved mail.

Vidensdeling via hjemmeside (inkl. udsendelse af mail) vurderes med nogen usikkerhed at
medføre en merudgift i det første år, hvor hjemmesiden oprettes, på omtrent 100.000 kr. I ef-
terfølgende år vurderes udgiften at være ubetydelig.

Forslag 9 – Øget vidensdeling fra ministeriet

Social- og Boligministeriets bemærkninger

En implementering af anbefalingen kan medvirke til en sik mere ensartet sagsbehandling. Som følge af arbejdet med det nye Huslejenævn.dk kan vidensdelingen hensigtsmæssigt ske herfra.

Implementering af anbefalingen vil medføre en etableringsudgift på 0,105 mio. kr., og en årlig merudgift i omegnen af 5.000 kr.

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

Indledningsvist bemærker ministeriet, at forslaget allerede er i gang med at blive implementeret. Forslaget er iværksat som følge af "Aftale om forslag mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" af januar 2020, indgået mellem daværende Regering (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet.

Implementeringen foregår i tre delleverancer. Dette forslag handler om delleverance 2 og 3.

Delleverance 1 blev idriftsat i oktober 2024. Delleverance 2 forventes idriftsat i første kvartal 2025, og delleverance 3 forventes idriftsat i andet halvår af 2025. Se nærmere under Social- og Boligministeriets bemærkninger.

Udvalget foreslog at der etableres et system, som skal være et fælles IT-system, og som alle huslejenævn frivilligt kan vælge at benytte.

Nuværende udgangspunkt

Der er en del forskellige løsninger for IT-systemer og kun meget få komplette systemer for huslejenævnene, hvorfor nævnene ikke kan dele viden og kommunikere i et fælles system.

Som arbejdsgangen er i dag, skal der for hver sag, der skal indbringes for huslejenævnet, først fremsøges kontaktoplysninger om det relevante huslejenævn. Herefter indbringes sagen for huslejenævnet, hvorefter modparten i sagen parthøres.

Udvalgets bemærkninger

Udvalget bemærkede, at der var mange forskellige IT-løsninger for huslejenævnene, og foreslog derfor et fælles IT-system, som alle nævn kunne bruge frivilligt. Dette system skulle fremme vidensdeling og lette kommunikationen.

Udvalget foreslog også digitale løsninger til sagsindbringelse med et "indbringelsesflow", hvor parten guides gennem spørgsmål for at sikre relevante oplysninger. Kommunerne skulle kunne kræve brug af det digitale system, med undtagelse af borgere fritaget fra digital kommunikation.

Selvom systemet ville medføre udgifter, understregede udvalget, at det på sigt kunne effektivisere huslejenævnene og være økonomisk rentabelt.

Økonomi

Der er afsat 10 mio. kr. i 2022 og 7,3 mio. kr. i 2023 (2025-pl) til udvikling af en huslejenævnsdatabase med et huslejenævnsregister, statistisk data og huslejenævnsafgørelser jf. *Finanslov for finansåret 2023*, som følge af "Aftale om forslag mod kortsigtede investeringer i

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

private udlejningsboliger” af januar 2020, mellem den daværende regering (S), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet. Det vil sige, at der samlet er bevilliget 15,7 mio. kr. til udvikling af et nyt system.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Social- og boligstyrelsen er på nuværende tidspunkt i samarbejde med eksterne parter ved at implementere det nye huslejenævn.dk, som omfatter dette forslags indhold med fælles it-system og digital indbringelse af sager.

Arbejdet foregår af flere omgange med forskellige delleverancer; Delleverance 1, der blev idrøftsat i oktober 2024, erstatter et gammelt modul og bruges af husleje- og beboerklagenævn til indberetning af afgørelser, som vil blive offentligt tilgængelige i to registre. Delleverance 2, forventes idrøftsat i første kvartal 2025, vil gøre det muligt for borgere og virksomheder at indbringe klager via et brugervenligt modul, hvor dokumenter og gebyrer håndteres. Delleverance 3, planlagt til idrøftsættelse i andet halvår af 2025, er et frivilligt sagsbehandlingsmodul, der vil effektivisere nævnenes processer, herunder partshøringer og korrespondance mellem sagsbehandlere og nævnsmedlemmer.

Ministeriet bemærker derfor, at ministeriet når systemet er fuldt implementeret har opfyldt anbefalingen.

Forslag 11 – Teknisk sagkyndig bistand

Forslaget indebærer, at der teknisk bistand til huslejenævnenes behandling af sager.

Af rapporten fremgår det, at udvalget er bekendt med, at der i nogle huslejenævn anvendes teknisk sagkyndig bistand, når det er nødvendigt af hensyn til sagens beskaffenhed. Anvendelsen af og behovet for sagkyndig bistand varierer derfor fra huslejenævn til huslejenævn, ligesom der er en risiko for, at nogle huslejenævn ikke har adgang til denne bistand, hvilket udvalget vurderede kunne svække kvaliteten af de afgørelser, som huslejenævnene afsiger. Som eksempel fremgår det af rapporten, at det i forbindelse med sager om forbrugsregnskaber kan være det problem, at huslejenævnene ikke besidder de fornødne kompetencer.

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

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

I henhold til boligforholdslovens § 83, stk. 2, kan huslejenævnet kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, fra alle offentlige myndigheder og fra private.

Udvalget har vurderet, at forslaget ikke kan indeholdes indenfor nuværende lovgivning.

Udvalgets bemærkninger

Af rapporten fremgår det, at udvalget anbefalede to modeller.

Model 1 – Byggeteknisk bistand fra kommunen

Som model 1 foreslog udvalget, at der gives huslejenævnet en ret til at kræve byggeteknisk bistand fra kommunen.

Udvalget lagde vægt på, at dette alene skal være en ret for huslejenævnene og ikke en forpligtelse. Huslejenævnene skal selv vurdere, hvorvidt det i en konkret sag er påkrævet med byggeteknisk bistand.

Udvalget bemærkede i den forbindelse, at huslejenævnene allerede efter boligforholdslovens § 83, stk. 2, har ret til at kræve fornødne oplysninger hos alle offentlige myndigheder, men udvalget nævnte samtidig, at det er deres erfaring, at rækkevidden af denne bestemmelse tolkes forskelligt fra kommune til kommune.

Model 2 – Bistand fra Sikkerhedsstyrelsen

Som model 2 foreslog udvalget, 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 lagde vægt på, at dette alene skal være en ret for huslejenævnene og ikke en forpligtelse. Huslejenævnene skal derfor selv vurdere, hvorvidt det i en konkret sag er påkrævet med bistand fra Sikkerhedsstyrelsen.

Forslag 11 – Teknisk sagkyndig bistand

Udvalget bemærkede i den forbindelse, at huslejenævnene allerede efter boligforholdslovens § 83, stk. 2, har ret til at kræve fornødne oplysninger hos alle offentlige myndigheder, men udvalget nævnte samtidig, at det er deres erfaring, 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.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Det er vurderingen, at lejelovens § 19, stk. 3, allerede medfører, at kommunerne kan indhente de ønskede oplysninger. Anbefalingen er derfor allerede mulig.

På baggrund af udvalgets bemærkninger, bør det dog sikres, at kommunerne er vidende om, at de kan få byggeteknisk bistand fra kommunen og bistand fra Sikkerhedsstyrelsen til hhv. sager i henhold til lejelovens § 19, stk. 3 og forbrugsregnskabssager, hvilket kan gøres ved udsendelse af informationsmateriale til huslejenævnene

Forslag 12 – Gøre huslejenævnsafgørelser eksigible

Udvalget foreslog at huslejenævnsafgørelser gøres eksigible, så de kan tvangsfuldbyrdes på lige fod med domme, når fristen for indbringelse af afgørelsen for boligretten er overskredet.

Nuværende udgangspunkt

På nuværende tidspunkt er huslejenævnsafgørelser ikke eksigible. En huslejenævnsafgørelse kan således ikke tvangsfuldbyrdes ved fogedretten. Hvis en part ikke efterkommer en huslejenævnsafgørelse, kræver det således, at huslejenævnsafgørelsen indbringes for boligretten.

Udvalgets bemærkninger

Udvalget foreslog, at huslejenævnsafgørelser kunne gøres eksigible, så de vil kunne tvangsfuldbyrdes på lige fod med domme, når fristen for indbringelse af afgørelsen for boligretten er overskredet.

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

Der var ikke i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget drøftelser med Justitsministeriet herom.

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

Økonomi

Hvis nævnsafgørelser gøres eksigible, således at de kan tvangsfuldbyrdes, forventes det, at færre sager vil blive indbragt for de civile domstole.

De huslejenævnsafgørelser der med de nuværende regler indbringes for boligretten, og hvor formålet alene er at søge fyldestgørelse af et krav, vil således i stedet kunne tvangsfuldbyrdes uden en dom. I det omfang der herved opnås en besparelse for domstolene, vil forslaget være forbundet med færre udgifter.

Huslejenævnsafgørelser, som ikke indbringes for boligretten, kan i dag ikke tvangsfuldbyrdes. Det vil de kunne, hvis forslaget gennemføres. Fogedretterne vil derved kunne få en øget sagsmængde og merudgifter.

Samlet set forventes forslaget at forenkle sagsgangen mellem huslejenævn, domstole og fogedretter, og det forventes, at den samlede sagsbehandlingstid og de samlede administrative omkostninger hos domstole og fogedretter vil kunne mindskes.

Forslag 12 – Gøre huslejenævnsafgørelser eksigible

Tabel 12

Skøn over de økonomiske udgifter ved forslag 12 om at gøre nævnsafgørelser eksigible.

Besparelse på udgifter ved domstolene.

Gns. reduktion i antal sager pr. år ¹⁾	35
Skønnet udgift pr. sag kr. ²⁾	10.000
Skønnet udgiftsbesparelse ved domstolene i kr. pr år	350.000

Forøgelse af udgifter ved fogedretten

Gns. stigning i antal sager pr. år ¹⁾	35
Skønnet udgift pr. sag, kr. ³⁾	2.000
Skønnet samlet merudgift i kr. pr. år	70.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Der er årligt ca. 1.400 boligretssager ved domstolene (oplyst af Domstolsstyrelsen, den 13. juni 2024). Det antages at 2,5% af disse sager indbringes til boligretten alene med henblik på fyldestgørelse af krav (35 sager pr. år).

2) Det antages, at udgiften pr. sag ved domstolsafgørelse er på 10.000 kr. Derudover vil parterne i sagen have bl.a. advokatomkostninger i størrelsesordenen 50.000 kr. i alt. Sidstnævnte udgifter er ikke inkluderet i beregningen.

3) Det antages, at udgiften pr. sag ved fogedretten er på 2.000 kr. Dette er inklusive 750 kr. i indbringelsesgebyr.

For de afgørelser, som med forslaget ikke længere skal indbringes for boligretten, vil den tabende part spare udgifter til retsafgift og advokatsalær.

I 2022 var der i alt ca. 1.400 afgørelser i boligretten på landsplan. Ikke alle sager i boligretten har været prøvet i nævnene.

Som grundlag for et skøn over udgiftsbesparelsen ved færre domstolssager antages det, at 2,5% af de 1.400 sager alene vil blive indbragt for boligretten med henblik på fyldestgørelse af krav (35 sager pr. år). Det bemærkes, at antagelsen er behæftet med betydelig usikkerhed. Hvis disse sager ikke længere bliver indbragt for domstolene, og der antages en udgift pr. domstolssag på 10.000 kr., skønnes udgiftsbesparelsen ved færre domstolssager med betydelig usikkerhed at være i størrelsesordenen 0,35 mio. kr. om året (varig mindreudgift).

Som grundlag for et skøn over merudgifter ved fogedretten antages det, at alle de "sparede" sager ved domstolene (35 sager) behandles af fogedretten. Der antages at være en udgift på 2.000 kr. pr. sag ved fogedretten. Udgiftsforøgelsen ved fogedretten som følge af forslaget skønnes med betydelig usikkerhed at være ekstra udgifter på 0,07 mio. kr. om året (varig merudgift).

Forslag 12 – Gøre huslejenævnsafgørelser eksigible

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Implementering af anbefalingen vil kunne bidrage til en forkortet proces for tvangsfuldbyrdelse af huslejenævnsafgørelser. I den forbindelse bemærkes det, at domstolene ved implementering af forslaget fortsat ville kunne ændre en huslejenævnsafgørelse, hvorfor forslaget som udgangspunkt ikke svækker retssikkerheden.

Der kan i den forbindelse tages udgangspunkt i den ordning, der er på nuværende tidspunkt for afgørelser fra Forbrugerklagenævnet. Disse afgørelser er eksigible, medmindre den erhvervsdrivende har oplyst, at denne ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

Implementering af anbefalingen vil medføre en årlig merudgift på mellem 0,07 mio. kr. og 0,35 mio. kr.

Forslag 13 – Sikre huslejenævnenes oplysninger om ankesager

Forslaget indebærer, at domstolene bliver forpligtet til at orientere huslejenævnet om afgørelser i sager, der har været afgjort af huslejenævnen.

Det er i dag varierende, hvorvidt huslejenævnen 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 huslejenævnsafgørelseres kvalitet, da huslejenævnen således ikke orienteres om, hvis afgørelserne ændres, eller om boligretten lægger vægt på andre forhold, end huslejenævnet har gjort.

Udvalget vurderede, at der i arbejdet med øget kvalitet i huslejenævnsafgørelserne kan ske en væsentlig forbedring, hvis huslejenævnen sikres oplysning om, at deres afgørelse er indbragt for boligretten og resultatet af boligrettens afgørelse. På samme måde foreslog udvalget, at en videre indbringelse for hhv. landsretten eller Højesteret og resultatet af disse afgørelser bør oplyses til huslejenævnen.

Af rapporten fremgår det, at udvalget finder det hensigtsmæssigt, at der implementeres en pligt for domstolene til at orientere huslejenævnet både i forbindelse med indbringelsen af afgørelsen for domstolene, og når der afsiges dom eller indgås forlig i en sag som huslejenævnet har truffet afgørelse i.

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

Der er ikke i nuværende lovgivning en forpligtelse for domstolene til at orientere huslejenævnen om afgørelser.

Udvalget har vurderet, at forslaget ikke kan indeholdes indenfor nuværende lovgivning.

Udvalgets bemærkninger

Udvalget bemærkede ikke yderligere i rapporten.

Økonomi

Hvis domstolene får pligt til at orientere husleje-, beboerklage- og ankenævnen, når en afgørelse indbringes for boligretten, og når der er afsagt endelig dom i en sag, som nævnet tidligere har truffet afgørelse om, vil det medføre administrative merudgifter for domstolene. Det vurderes, at de administrative merudgifter for domstolene vil være begrænsede, jf. nedenfor.

Forslag 13 – Sikre huslejenævnenes oplysninger om ankesager

I 2022 var der i alt ca. 1.400 afgørelser i boligretten på landsplan. Samtlige sager i boligretten har ikke nødvendigvis været prøvet i nævnene. Hvis det antages, at halvdelen af boligretssagerne forinden har været prøvet hos huslejenævnenes, skal der ske orientering i 700 sager årligt.

Under antagelse af at der bruges samlet set 0,25 time pr. sag til orientering af nævnene om hhv. en indbringelse og en endelig dom, og at nævnene orienteres i 700 sager, kan de administrative merudgifter for domstolene med nogen usikkerhed opgøres til ca. 0,1 mio. kr. om året (varig administrativ merudgift).

Tabel 13

Skøn over de økonomiske udgifter ved forslag 13 om at sikre huslejenævnenes oplysninger om ankesager

Antal sager pr. år ¹⁾	700
Timeforbrug pr. sag ²⁾	0,25
Skønnet årlige merudgifter, kr. ³⁾	100.000

Anm: Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Skønnet antal sager om året i boligretten, som har været prøvet i huslejenævnet på baggrund af antal sager i 2022 og antagelse om, at halvdelen af sagerne i boligretten har været prøvet i huslejenævnet.

2) Antaget samlet timeforbrug for orientering om indbringelse og endelig dom til huslejenævnet.

3) Der antages en udgift på 550 kr. pr. time.

Beløbene skal cleares hos Justitsministeriet som ressortmyndighed for domstolene.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Implementeringen af forslaget kan bidrage til at der skabes bedre mulighed for, at huslejenævnets praksis bliver i overensstemmelse med domspraksis. En afledt effekt heraf kan være, at færre sager indbringes for domstolene som følge af, at huslejenævnenes kan henvise direkte til domme, de ellers ikke ville have kendskab til.

En endelig stillingtagen til eventuel implementering af forslaget skal ske med Justitsministeriet som ressortmyndighed for domstolene.

Implementering af anbefalingen vil medføre en årlig merudgift på 0,1 mio. kr.

Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling

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.

Der er ligeledes retspraksis som indikerer, at huslejenævnsager, hvori huslejenævnet har truffet afgørelse med henvisning til huslejenævnets generelle kendskab til området, tillægges meget lidt vægt hos domstolene.

Da bevisbyrden for domstolene er hos den part, der ønsker at ændre retsstillingen, fx lejens størrelse, 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 lejelovens § 20, stk. 1.

Ofte vil det være lejeren, som skal løfte bevisbyrden for, at den kontraktmæssige leje overstiger den lovlige leje. Her vil lejeren være henvist til at finde sammenligningslejemål, hvis 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.

Nuværende udgangspunkt og lovgivning

Der findes i lejelovens § 44, stk. 5, 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 lejelovens § 32. Efter gældende ret vil der alene kunne udarbejdes skyggebudget, når der ikke findes sammenligningslejemål.

Det bemærkes, at forslaget vil kræve lovændring.

Udvalgets bemærkninger

Med henblik på at gøre op med problemstillingen drøftede udvalget 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,

Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling

tillægges almindelig bevismæssig værdi, uanset at der ikke i afgørelsen er henvist til sammenligningslejemål eller ej. 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 enkelt medlem af udvalget bemærkede, at det risikerer at være forbundet med retssikkerhedsmæssige betænkeligheder at tillægge huslejenævnets skøn en særlig bevisværdi ved tvisternes efterfølgende behandling ved domstolene. Huslejenævnenes registreringer og konstateringer tillægges ofte betydning i en boligretssag, men huslejenævnets skøn skal kunne prøves frit af domstolene. En anden retsstilling vil forde, 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 i småhusejendomme, 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.

Et enkelt medlem af udvalget bemærkede den forbindelse, at denne model alene vil gøre op med problemstillingen for så vidt angår lejemål med en lejefastsættelse efter lejelovens § 32 om småejendomme.

Økonomi

Styrelsen vurderer, at model 1, om at huslejenævnsafgørelser skal tillægges vægt ved domstolsbehandling, ikke vil medføre ekstra økonomiske udgifter i forhold til den eksisterende retspraksis. Der skønnes ikke at være udgiftsfordyrende tiltag i forslaget. Dog kunne der være en besparelse for lejeren i forhold til den eksisterende retspraksis ved domstolene, fordi lejeren med den nuværende retspraksis vil kunne vælge at afholde udgifter til at finde sammenlignelige lejemål, som vil kunne spares ved den nye retspraksis. Styrelsen kan ikke kvantificere den potentielle besparelse for lejerne.

De økonomiske konsekvenser ved model 2 om obligatorisk fastsættelse af skyggebudget i sager om lejefastsættelser i småhusejendomme er vurderet ud fra et skøn af antallet af relevante sager og en antagelse om, at den ekstra udgift til at lave et skyggebudget er på 1.100 kr. pr. sag. Denne udgift er baseret på et antaget tidsforbrug på 2 timer pr. sag.

Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling

Tabel 14

Skøn over de økonomiske udgifter ved forslag 14 om vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling.

Skønnet gns. antal sager uden sammenligningsgrundlag pr. år ¹⁾	100
Anbefaling 1 – vægtning huslejenævnene afgørelser.	
Skønnet ekstra udgift pr. sag ²⁾	Ingen
Skønnet maksimal besparelse for lejere i kr. pr år ³⁾	(400.000)
Anbefaling 2 – udarbejde skyggebudget	
Skønnet ekstra udgift pr. sag kr. ⁴⁾	1.100
Skønnet samlet ekstra udgift i kr. pr. år	100.000

Anm: Beløbsangivelserne er afrundet til nærmeste hundredtusind. På grund af afrundinger kan totaler afvige fra summen af udgifterne. Negative tal angives i parentes og angiver en mindreudgift.

1) Beregnet som 80 pct. af det gennemsnitlige årlige antal afgjorte sager vedr. Boligreguleringsloven § 29 c i år 2019-2021, hvor sager fra de fem største kommuner er fratrasket. Kilde: Udtræk fra huslejenævn.dk, dateret d. 25. september 2024

1) Beregnet som 80 pct. af det gennemsnitlige årlige antal afgjorte sager vedr. Boligreguleringsloven § 29 c i år 2019-2021, hvor sager fra de fem største kommuner er fratrasket. Kilde: Udtræk fra huslejenævn.dk, dateret d. 25. september 2024

2) Det forudsættes, at forslaget ikke vil forårsage flere domstolsager.

3) Det antages, at alle sager uden sammenligningslemål videreføres til boligretten, og at lejerne i hver sag vil spare 4.000 kr. til at finde sammenlignelig lejemål. Det antages desuden, at antallet af retsdage er uændret.

4) Det antages, at der er ekstra udgifter til at lave skyggebudget på 1.100 kr. pr. sag. Svarende til et tidsforbrug på 2 timer pr. sag.

I perioden 2019-2022 var der ved huslejenævnene i gennemsnit 350 sager pr. år om lejefastsættelse i småhusejendomme. Det antages, at der skal udarbejdes et skyggebudget i de sager, hvor der ikke er et sammenligningslemål. Der foreligger dog ikke oplysninger om, i hvor mange sager huslejenævnene har anvendt sammenligningslemål.

Baseret på ovenstående skønnes den ekstra udgift til at udarbejde skyggebudgetter med nogen usikkerhed at udgøre op til 0,1 mio. kr. pr. år.

Tabel 15 opsummerer de skønnede økonomiske konsekvenser af forslag om vægtning af huslejenævnsafgørelser ved domstolene samt de forudsætninger og antagelser, som er lagt til grund.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

For så vidt angår model 1, om at huslejenævnsafgørelser tillægges almindelig vægt ved boligretten, vil en sådan implementering medføre, at huslejenævnenes afgørelse kan bruges

Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling

som bevis eller som en sagkyndig udtalelse ved boligretten. Hvis huslejenævnsafgørelser bliver tillagt en bevismæssig værdi (underordnet nævnets argumentation), vil dette påvirke domstolenes fri bevisbedømmelse. Den fri bevisførelse betyder, at domstolene har fuld frihed til at vurdere, hvilken vægt de vil tillægge de beviser, der er fremlagt i en sag. Hvis huslejenævnsafgørelser automatisk tillægges en vis bevismæssig værdi i sager, hvor der ikke er sammenligningslemål, vil dette begrænse domstolenes frihed til at vurdere den faktiske værdi af disse afgørelser. Forslaget kan altså medføre, at domstolene i praksis bliver forpligtet til at tillægge huslejenævns afgørelser en vis vægt (underordnet kvaliteten i huslejenævns afgørelse), hvilket kan begrænse domstolenes mulighed for at afvise eller nedvurdere bevisværdien af disse afgørelser.

Det bemærkes, at forslag 13 kan bidrage til, at huslejenævns praksis bringes i overensstemmelse med retspraksis, og at en højere grad af overensstemmelse kunne mindske behovet for at ændre reglerne om bevisbedømmelse.

For så vidt angår model 2, bemærkes det, at de af huslejenævnene udarbejdede skyggebudgetter kunne tillægges betydning, som formodes at gavne den videre behandling af tvisten ved boligretten. Ministeriet vurderer samtidig, at forslaget vil medføre en øget sagsbehandlingsbyrde for huslejenævnene, hvilket kan resultere i længere sagsbehandlingstider hos huslejenævnene. Set i lyset af huslejenævnenes formål, som er at sikre en hurtig, fleksibel og billig adgang til prøvelse af lejeretlige tvister, anses det derfor ikke for hensigtsmæssigt at pålægge dem yderligere opgaver. Det vurderer derfor ikke samlet set, at det vil være hensigtsmæssigt at implementere forslaget.

Implementering af anbefaling nr. 1 vil medføre en årlig mindreudgift på 0,4 mio. kr., og implementering af anbefaling 2 vil medføre en årlig merudgift på 0,1 mio. kr.