



Afrapportering på huslejeområdet

2022

Foto: Stefan

Indhold

Indledning	3
Introduktion til Huslejenævnet	4
Fordeling af sagstyper og udvikling i antal sager	10
Udvikling i sagsbehandlingstid	13
Udfaldet af sager	17
Status på det københavnske boligmarked	21
Fremtiden for lejeområdet	24

Indledning

I forlængelse af Borgerrepræsentationens beslutning om at afsætte midler til at styrke Huslejenævnet i forbindelse med Budget 2021, har Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejdet en rapport på huslejeområdet med status på antal sager, sagsbehandlingstid og udfald af sager for 2022. Rapporten er blevet til på baggrund af statistik trukket fra Københavns Kommunes journaliseringssystem eDoc i januar 2023 og indeholder data fra juli 2013 (hvor Huslejenævnet begyndte at samle data) til og med december 2022.

Denne rapport er nummer fire i rækken af afrapporteringer på huslejeområdet. Første rapport udkom i januar 2021, nummer to i november 2021 og nummer tre i juni 2022. Denne rapport bygger videre på indholdet af disse rapporter, men beskriver også nye tendenser og udviklinger på huslejeområdet. I denne rapport er der forsat fokus på ændringen af boligreguleringsloven pr 1. juli 2020 og sammenskrivningen af boligreguleringsloven og lejeloven, der trådte i kraft pr. 1. juli 2022. Samlet set har de mange lovændringer været stærkt definerende for Huslejenævnets arbejde. Derudover vil afrapporteringen beskrive nogle af de forandringer, der forventes inden for området i den nærmeste fremtid.

Generelt har Huslejenævnet i andet halvår af 2022 været udfordret af sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven massive it-udfordringer med journaliseringssystemet eDoc, rekruttering og fastholdelse af kvalificerede juridiske sagsbehandlere samt en ændring af Ankenævnets praksis, som har medført hjemvisning af sager til fornyet behandling i Huslejenævnet.

Det skal bemærkes, at kvaliteten af den data, som danner grundlag for rapporten, afhænger af en korrekt manuel journalisering i sagsbehandlingssystem eDoc af for eksempel datoer og adresser i systemet. Der skal derfor tages forbehold for eventuelle mindre fejl og mangler. Forvaltningen arbejder løbende på at forbedre datastrukturen og datakvaliteten.

Endelig skal det bemærkes, at denne rapport ikke giver et fyldestgørende overblik over det københavnske boligmarked, men primært fokuserer på at beskrive tendenser og mønstre i de sager, der indbringes for Huslejenævnet i Københavns Kommune. Københavns Kommune har 2022 foretaget en boligredegørelse, der samler og præsenterer de væsentligste fakta om det københavnske boligmarked. Centrale dele af denne analyse er beskrevet i afsnittet om status på det københavnske boligmarked i denne afrapportering.

Introduktion til Huslejenævnet

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

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

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

Beboerklagenævnet behandler klager for boliger i almennyttigt boligbyggeri.

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

Hvordan fungerer Huslejenævnet?

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

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

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

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

Hvilke sagstyper har Huslejenævnet?

Huslejenævnet behandler i alt 89 forskellige sagstyper. De mest hyppige af disse sagstyper samlet i otte hovedkategorier:

1. Lejens størrelse

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

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

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

1.1. Omkostningsbestemt leje

Hvis ejendommen er et storhus, skal den maksimale leje som udgangspunkt fastsættes på baggrund af ejendommens driftsudgifter og -omkostninger plus et rimeligt afkast, jf. lejelovens § 19, stk. 1. Hertil kommer hensættelser til en udvendig vedligeholdelseskonto og et beregnet forbedringstillæg for eventuelle forbedringer i lejemålet og på ejendommen.

Hvis udlejer vælger at foretage en gennemgribende modernisering af lejemålet, kan lejen - som en undtagelse til omkostningsbestemt leje - fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2. Det kræver dog at en række lovbestemte betingelser er opfyldt. Det lejedes værdi kan være højere end den omkostningsbestemte leje.

1.2. Det lejedes værdi

Det lejedes værdi fastslås ved at sammenligne med andre lignende lejemål i samme område og af samme art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 32.

Hvis ejendommen er et småhus, afhænger den maksimale leje af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 11, stk. 4, hvor man dog sammenligner med lejemål, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Den maksimale leje er også afhængig af det lejedes værdi for 80/20-ejendomme og enkeltværelser, der dog vurderes efter henholdsvis lejelovens § 11, stk. 4.

1.3. Fri leje

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

- Blev taget i brug efter den 31. december 1991
- Lovligt udelukkende blev benyttet til erhvervsformål pr. 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt var benyttet eller indrettet til erhvervsformål

- Er en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, der den 1. september 2002 ikke var benyttet eller registreret som beboelse
- Består af lejligheder og enkeltværelser i nybyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004

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

2. § 19, stk. 3-sager

Den 1. juli 2020 trådte bestemmelsen i den tidligere boligreguleringslov § 5, stk. 3, nu lejelovens § 19, stk. 3, i kraft. Ifølge bestemmelsen skal udlejer have Huslejenævnets forudgående godkendelse af, at der er grundlag for at gennemføre en gennemgribende renovering efter § 19, stk. 2. Først herefter kan sagen indbringes efter § 19, stk. 2. Denne sagstype vil gennem rapporten blive kaldt § 19, stk. 3-sager.

Bestemmelsen har ikke betydning for lejemål, der inden lovens ikrafttrædelse er eller har været lejet ud efter den tidligere boligreguleringslov § 5, stk. 2, nu lejelovens § 19, stk. 2.

Udlejer må ikke være gået i gang med renoveringen, herunder nedrivning, da nævnet skal tage stilling på baggrund af, hvordan lejemålet fremstår inden renoveringen påbegyndes.

3. Lejeforhøjelser

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

- *Omkostningsbestemt lejeforhøjelse:* I storhuse kan udlejere hæve lejen som følge af en stigning i ejendommens omkostninger.
- *Forbedringsforhøjelser:* I alle typer ejendomme kan udlejere hæve lejen som følge af, at der udføres forbedringsarbejder.
- *Skatte- og afgiftsforhøjelser:* I alle typer ejendomme kan udlejere hæve lejen som følge af stigninger i de skatter og afgifter, som ejendommen er pålagt.
- *Lejeværdiforhøjelser:* I andre typer ejendomme end storhuse kan udlejer forhøje lejen, hvis den er lavere end det lejedes værdi.

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

4. Forhåndsgodkendelse af leje

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

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

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

5. Forbrugsregnskaber

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

6. Fraflytning og tilbagebetaling af depositum

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

7. Vedligeholdelsesmangler

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

8. Husorden

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

Hvilke centrale lovændringer, og deraf øgede bevillinger til Huslejenævnet, har der været?

Huslejenævnets kompetencer er fastlagt i lejelovgivningen. Området er detaljeret reguleret og suppleres af en omfattende domstolspraksis. I de seneste år har der været en række lovændringer, som i væsentlig grad har påvirket nævnens arbejde.

2015 - modernisering og forenkling af lejelovene.

Huslejenævnet har siden 2015 oplevet en generel ændring i sammensætningen af de sagstyper, der bliver indbragt. Antallet af sager, der er meget ressourcekrævende og komplicerede, er steget og udgør en relativt større andel af det samlede sagsantal.

Kompleksiteten i fraflytningssager og afregning af depositum samt andre sager blev højere med lovændringen i 2015. Der stilles nu omfattende krav til Huslejenævnets vurdering af en udlejers fraflytningskrav. Derfor skal Huslejenævnet i størstedelen af sagerne foretage en vurdering af lejemålets stand ved fraflytning flade for flade, ligesom der er indført øgede dokumentationskrav for udlejerne.

Lejefastsættelsessager og varslinger af forbedringsforhøjelser kræver ofte gennemgang af store mængder regnskabs- og bilagsmateriale, samt beregninger af lejen og lejeforhøjelserne. For eksempel vil en sag om forbedringsforhøjelser indebære gennemgang af byggeregnskaber og projektmateriale.

Huslejenævnet fik på baggrund af et medlemsforslag ved Overførselssagen i 2020 en engangsbevilling på 5 mio. kr. Bevillingen blev blandt andet givet til afrapportering til Borgerrepræsentationen, en årligt tilbagevendende informationskampagne om Huslejenævnet og til at nedbringe sagspukler og sagsbehandlingstiden.

I forlængelse af dette ekstra løft blev der ved budget 2021 givet en bevilling på 3,1 mio. kr. årligt i 2021-2024 til samme formål. Der blev i den forbindelse oprettet et sjette huslejenævn.

2020 - gennemførelse af Blackstone-pakken.

Den 1. juli 2020 trådte en ændring af boligreguleringsloven i kraft, så reglerne for udlejning af et lejemål som er gennemgribende moderniseret blev skærpet. Samtidig blev der indført et krav om en forudgående besigtigelse og godkendelse fra Huslejenævnet inden lejemål kan gennemgribende moderniseres - de såkaldte § 19, stk. 3 sager. Endelig blev der indført et krav om, at udlejer skal oplyse lejere i ejendomme om afgørelser fra Huslejenævnet, hvor lejer er givet helt eller delvist medhold. I daglig tale kaldes denne lovændring Blackstone-aftalen.

Det var forudsat i lovforslaget fra 2020, at ændringerne ville medføre et faldende sagsantal i huslejenævnene og en styrkelse af huslejenævnenes økonomi pga. af en øget gebyrindtægt. På den baggrund er kommunerne blevet pålagt en negativ DUT¹ på 2,1 mio. kr. i 2020 og 4,2 mio. kr. fra 2021 og frem.

På baggrund af to års erfaringer, og som det fremgår af tidligere afrapporteringer, holder forventningen om et faldende sagsantal ikke stik i Københavns Kommune. Som det også fremgår af denne afrapportering, har sagsantallet i huslejenævnene, ankenævn og beboerklagenævn gennem en årrække ligget relativt stabilt omkring 2.000. De seneste to år er antallet af indbragte sager dog vokset markant. Denne tendens er fortsat i 2022.

Da § 19, stk. 3-sagerne skal behandles inden for en lovpligtig frist på 6 uger, har det været nødvendigt at bruge den øgede bevilling, der blev givet i 2021, til at håndtere den stigende sagsmængde.

For at nedbringe sagsbehandlingstiden, håndtere de mange nye sager og sikre overholdelse af den lovpligtige sagsbehandlingstid, blev der ved Overførselssagen 2021-2022 afsat 1,3 mio. kr. i 2022 til håndtering af den stigende sagsmængde. I budget 2023 er den varige bevilling 2,33 mio. kr. Bevillingen er blandt andet blevet brugt til oprettelse af to nye huslejenævn, der trådte i funktion fra den 1. august 2022.

2022- sammenskrivning af boligreguleringsloven og lejeloven.

Den 1. juli 2022 trådte en sammenskrivning af boligreguleringsloven og lejeloven i kraft. Der skulle alene være tale om en teknisk sammenskrivning, hvorfor der ikke afsat DUT til kommunerne. Af de materielle bestemmelser fremgår det dog, at Huslejenævnet tillægges nye kompetencer.

Med sammenskrivningen er Huslejenævnet f.eks. blevet tillagt kompetence til at behandle en ny sagstype om manglende efterlevelse af Huslejenævnets afgørelse i fremlejeforhold. Huslejenævnet skal i den sammenhæng foretage flere sagskridt og pålægges en meddelelsespligt.

Lovændringen har medført en ufinansieret administrativ byrde, da det på grund af en fuldstændig ændring af paragrafhenvvisninger har været nødvendigt at ændre alle Huslejenævnets brev- og afgørelsesskabeloner inden lovændringen trådte i kraft. Huslejenævnet har således gennemført ændring af 372 brev- og afgørelsesskabeloner og gennemført undervisningsforløb for samtlige medarbejdere inden lovændringerne trådte i kraft.

2022- Loft over huslejestigninger.

¹ Det Udvidede Totalbalanceprincip (DUT) indebærer, at der ved ændring i udgifts- eller opgavefordelingen mellem staten, kommunerne og regionerne samt ved ændringer i den bindende statslige regulering af kommunernes og regionernes virksomhed skal ske en regulering af det generelle statstilskud (bloktilskuddet) til kommuner og regioner for de økonomiske konsekvenser heraf.

Som følge af udviklingen i nettoprisindekset vedtog Folketinget den 22. september 2022 et toårigt loft over huslejestigninger. Loven trådte i kraft d. 30. september 2022.

Det følger af loven, at private udlejere, der anvender nettoprisindeksering, i de kommende to år som udgangspunkt ikke må lade huslejen stige mere end 4 %

I loven er der dog indført en undtagelsesbestemmelse, der giver udlejer mulighed for at hæve huslejen over 4 pct. på en række betingelser.

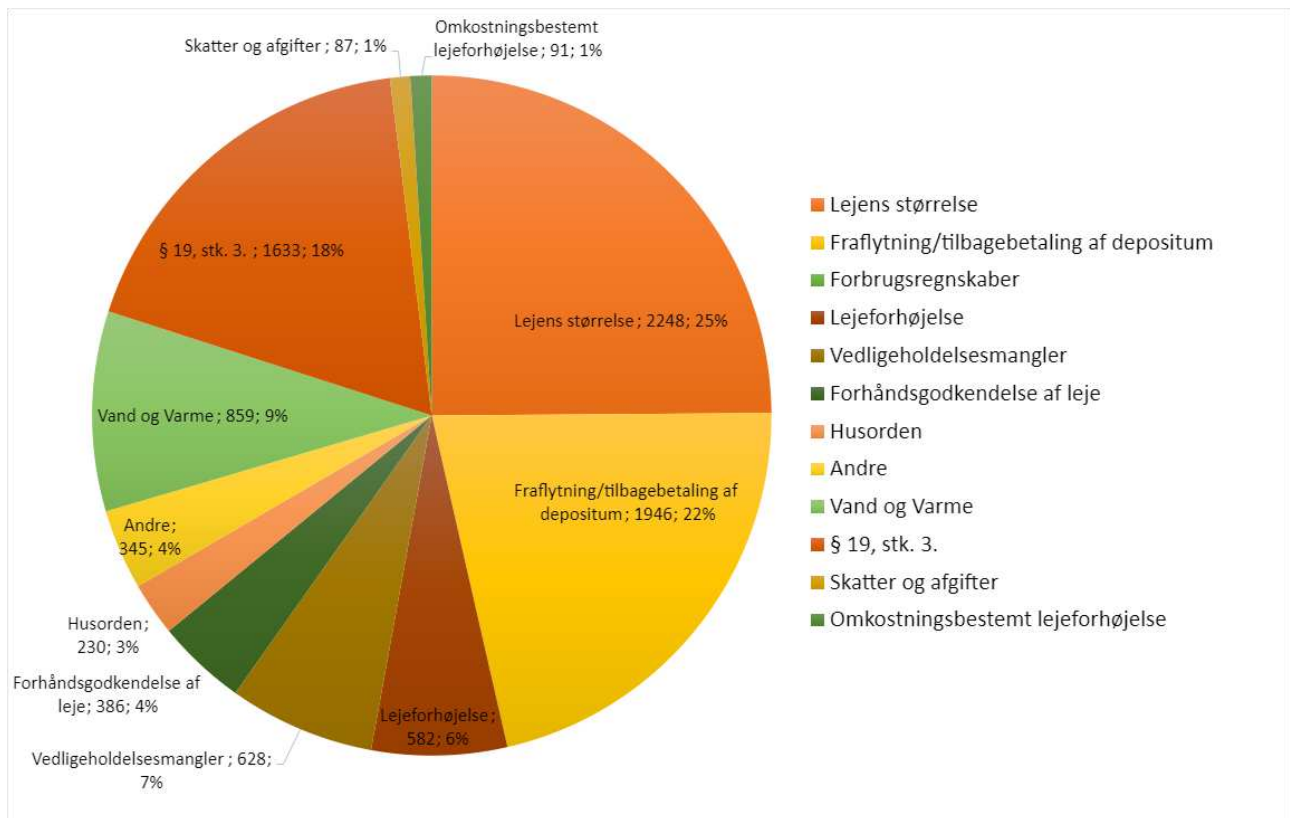
Hvis en lejer gør indsigelse mod en lejestigning over 4 pct., har udlejer pligt til at indbringe sagen for Huslejenævnet. Disse sager skal alle behandles af huslejenævnene i Århus. Dette gælder uanset, hvor lejemålet er beliggende. Sagerne kan ikke efterfølgende indbringes for Ankenævnet for de københavnske huslejenævn, men skal indbringes direkte for boligretten.

Loven ændrer ikke udlejers muligheder for alternativt at benytte sig af reglerne i lejelovens § 26, hvor udlejer i stedet for at varsle en omkostningsbestemt lejeforhøjelse kan indeksregulere lejen for en 2-årig periode. Disse sager vil fortsat kunne indbringes for Huslejenævnet i København.

Fordeling af sagstyper og udvikling i antal sager

Fordelingen af sagstyper

Af de 9.035 sager som Huslejenævnet har behandlet fra 2019 til og 2022, har der været flest sager om *lejens størrelse*, efterfulgt af *fraflytning/tilbagebetaling af depositum*, og 19 stk. 3-sager jf. figur 1.

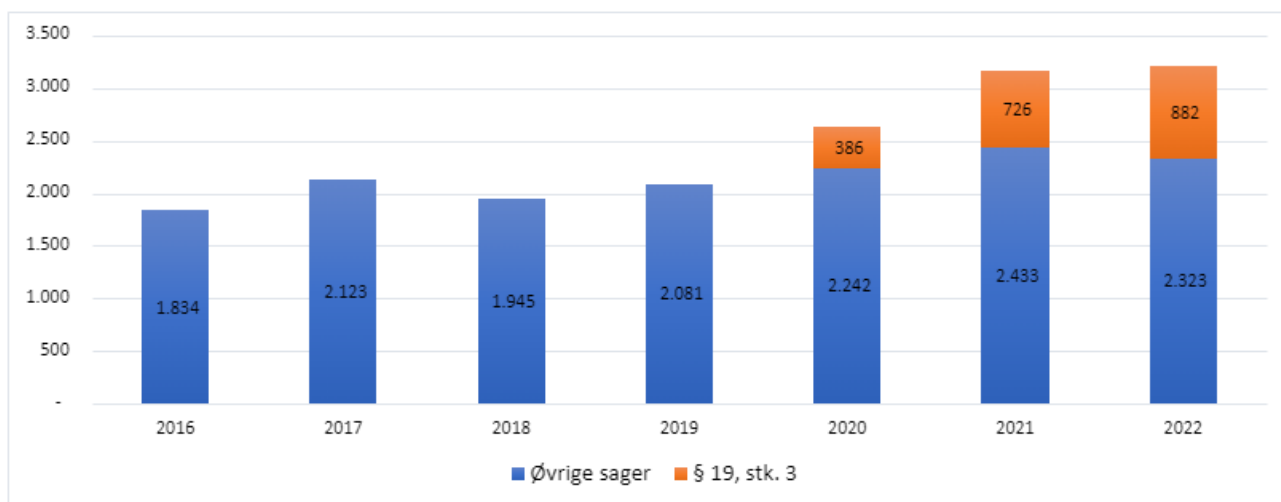


Figur 1: Fordeling af sagstyper, på alle indkommende sager fra 2019-2022. Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkommende sager til huslejenævn, beboerklagenævn og ankenævn. Sagskategorien "Andre" dækker over sager, der ikke indgår i de andre sagskategorier, eller som ikke er journaliseret korrekt.

Udvikling i antal sager

Frem til 2019 har sagsantallet i huslejenævnene, ankenævn og beboerklagenævn ligget relativt stabilt på omkring 2.000 sager om året. Blackstone-pakken blev gennemført i juli 2020 og fra 2020 er antallet af indbragte sager dog vokset markant. Helårseffekten af Blackstone-pakken kunne dog først ses i 2021.

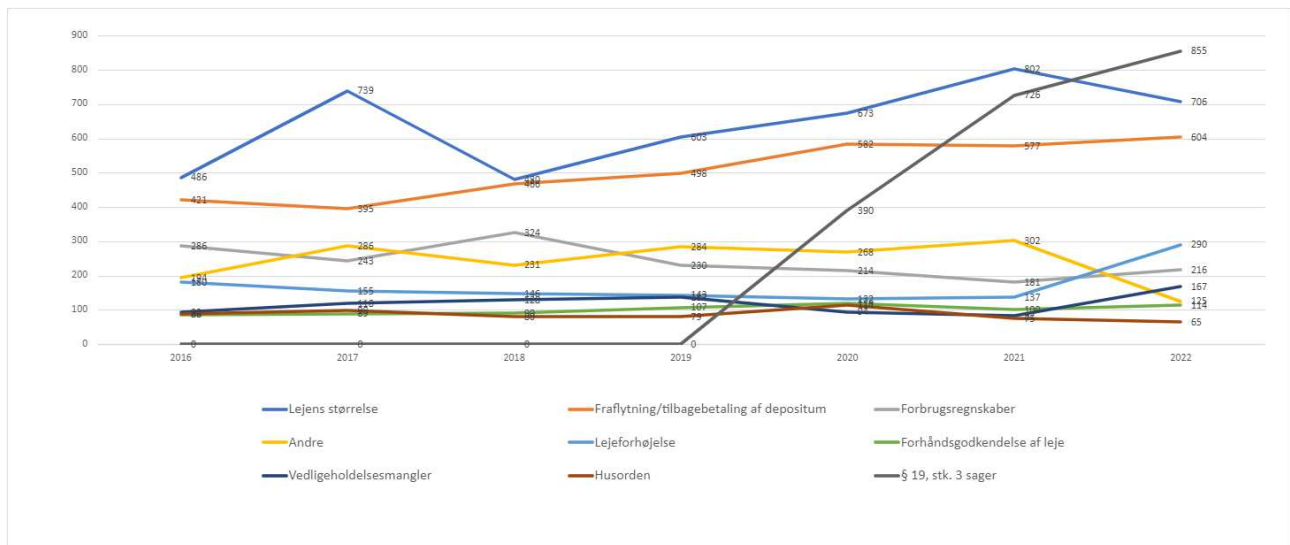
I 2021 blev der indbragt i alt ca. 3.000 sager, dvs. ca. 1.000 flere sager. Det svarer til 50 procent flere end i 2019, (figur 2). Det samlede sagsantal for huslejenævn og ankenævn var i 2021 3.159 sager. I 2022 blev der indbragt 3.205 sager, hvoraf 822 af disse var § 19, stk. 3-sager.



Figur 2: Udvikling i antal indbragte sager fra 2016 til 2022. Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager.

Forklaring på stigningen i indbragte sager

Stigningen i indbragte sager skyldes i høj grad de nye § 19, stk. 3-sager, som har udviklet sig til at være den hyppigste sagstype – kun overgået af sager om lejens størrelse (figur 3). Dertil kommer en markant stigning i øvrige sagstyper, som antages at følge af udlejers nye oplysningspligt. Stigningen i de øvrige sagstyper ses særligt i Ankenævnet. Det kan muligvis skyldes, at udlejer kan udskyde sin oplysningspligt ved at anke sagen, idet den først træder i kraft, når afgørelsen er endelig.



Figur 3: Udviklingen i de indbragte sager (alle nævnt), fordelt på sagstyper fra 2016 til 2022. Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager. Sagskategorien "Andre" dækker over sager, der ikke indgår i de andre sagskategorier, eller som ikke er journaliseret korrekt.

Informationskampagne

Med Budget 2021 blev der afsat midler til en årlig informationskampagne om Huslejenævnet. I 2022 blev kampagnen gennemført i december.

Der er leveret brochurer til alle byens biblioteker og kulturhuse. Der er endvidere leveret trykt og digitalt oplysningsmateriale til Copenhagen Business School, mens Københavns Universitet har fået digitalt oplysningsmateriale (film og grafik til deling via evt. nyhedsbrev, SoMe, intra).

SoMe-teamet i KK har delt en oplysningsfilm i december 2022 og januar 2023.

Endvidere er oplysningskampagnen kørt på skærmene i Borgerservice.

Endelig har Huslejenævnet deltaget med et oplæg på International Citizen Day i september 2022.

Udvikling i sagsbehandlingstid

De 1.000 ekstra sager i 2021 har udgjort en større arbejdsbyrde for både nævnssekretariatet og huslejenævnene. Tendensen ser ud til at forstærke i 2022. Ét nævn kan optimalt set lukke omkring 300 sager om året. Med

Københavns seks huslejenævn, Beboerklagenævnet og Ankenævnet er det forventeligt, at der behandles og lukkes omkring 2.400 sager om året.

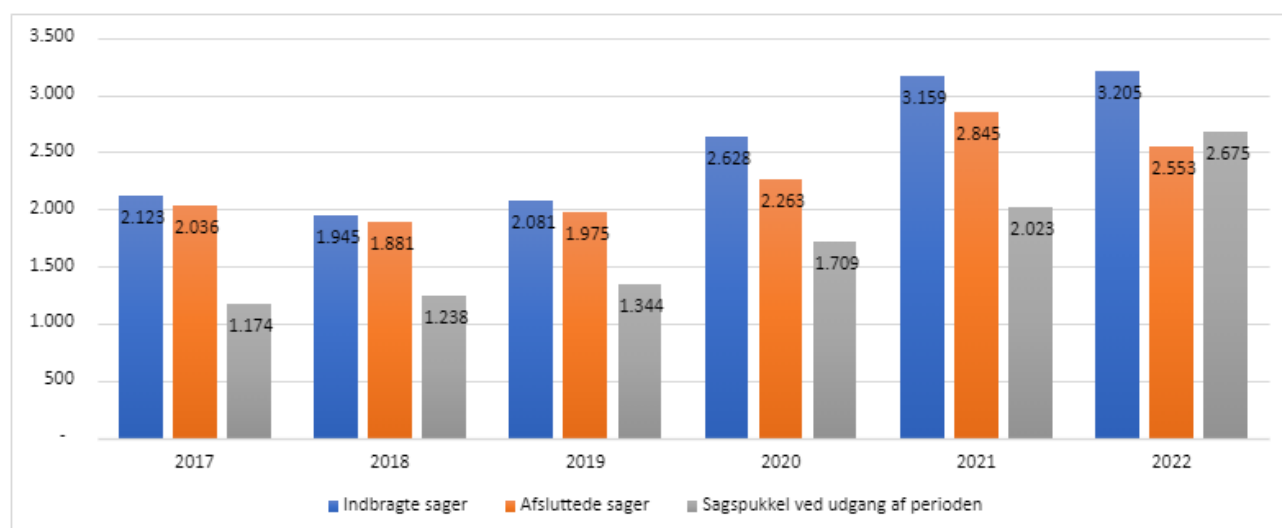
Som følge af bevillingen fra Budget 21 samt ekstraarbejde fra både sagsbehandlere og nævnsmedlemmer, har det i 2021 været muligt at afslutte langt flere sager end normalt (2.844).

Da stigningen i sagsantallet ser ud til at fortsætte i 2022, er der i 2023 givet en varig bevilling til at håndtere dette. Bevillingen er blevet givet til oprettelse af to nye huslejenævn og ansat flere sagsbehandlere. Med den varige bevilling fra 2023 og oprettelsen af to nye huslejenævn, forventes det, at der i 2023 vil kunne afsluttes sager på niveau med 2021.

I 2022 har det været muligt at lukke 2.553 sager jf. figur 4. Dermed har det fortsat ikke været muligt at håndtere hele stigningen i indbragte sager. Det skyldes dels den stigende sagsmængde og de administrative ressourcer, det har været nødvendigt at bruge i forbindelse med sammenskrivningen af lejeloven og boligregulierungsloven. Endvidere har udpegningsproceduren medført, at de to nye huslejenævn først kunne træde i funktion i august 2022.

Forvaltningen har særligt i andet halvår af 2022 oplevet massive udfordringer med lange svartider og nedbrud i det eksisterende journaliseringssystem. Særligt denne udfordring har haft betydning for sagsbehandlingstiden og antallet af sager, det har været muligt at afslutte. Endelig er der pr. 1. marts 2022 tiltrådt en ny formand for Ankenævnet for huslejenævnene. Der er derfor gennemført praksisændringer på en række områder, hvilket har betydet hjemvisning af sager til fornyet behandling i Huslejenævnet.

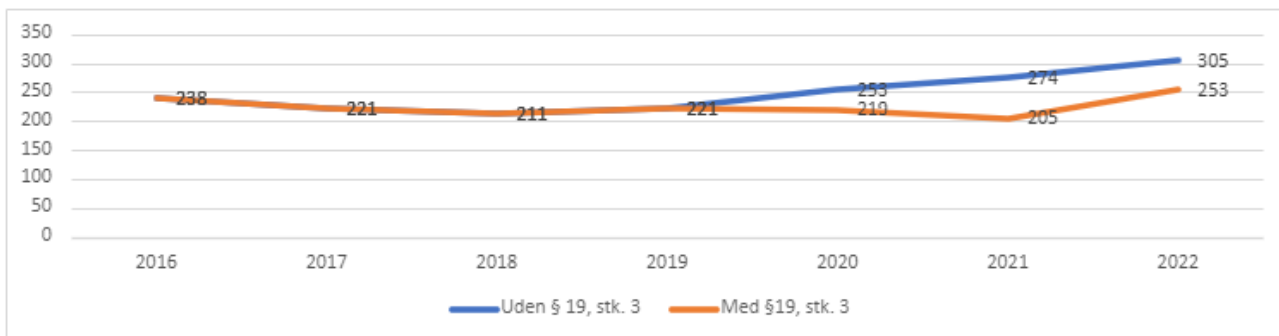
Dette har samlet set bidraget til, at sagspuklen er vokset, ligesom det har haft indflydelse på den gennemsnitlige sagsbehandlingstid.



Figur 4: Udvikling i antal indbragte og afsluttede sager fra 2016 til 2022. Kilde: Huslejenævnet.

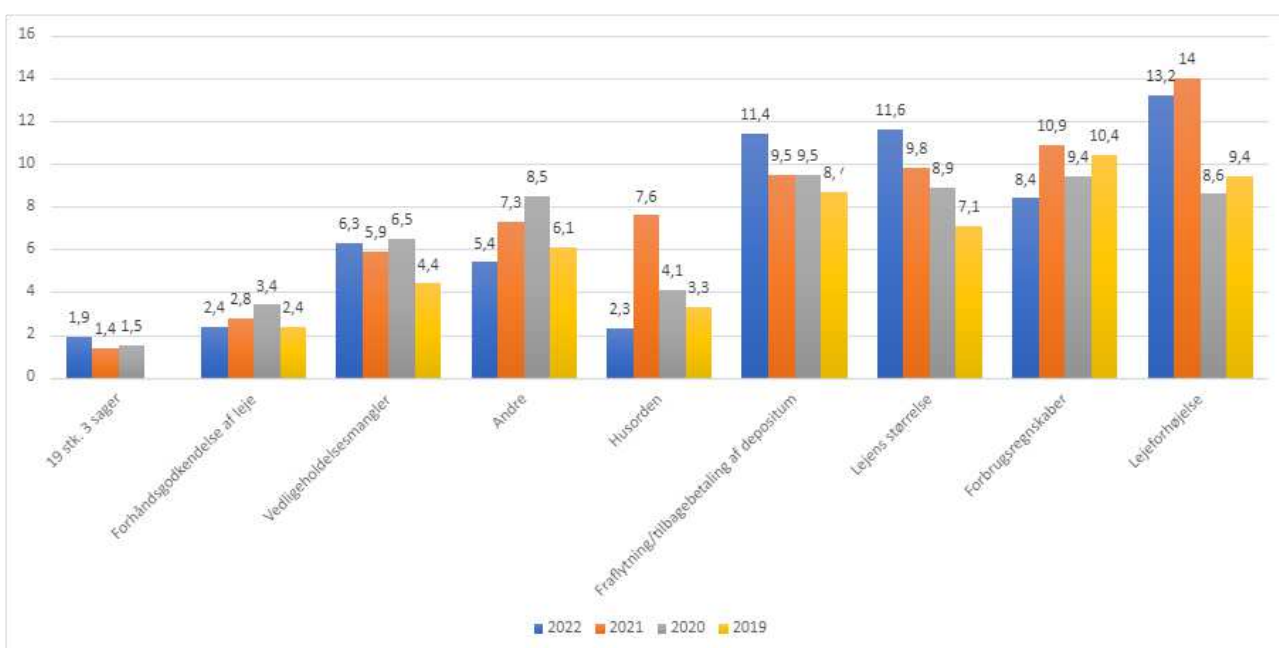
Københavns Kommunes sagsbehandlingstid har længe ligget højt i forhold til resten af landet. Dette kan bl.a. tilskrives, at huslejenævne i København har større volumen i sagsantal og at sagerne er væsentligt mere komplekse end i andre større kommuner.

Fra 2019 er det dog lykkedes at reducere sagsbehandlingstiden. Denne udvikling kan delvist tilskrives bevillingerne fra Overførselssagen 19-20 og Budget 21 samt ekstraarbejdet fra medarbejdere og nævn. En anden væsentlig forklaring er de nye § 19, stk. 3-sager, som ifølge loven skal behandles indenfor seks uger. Hvis denne sagstype ikke regnes med i den gennemsnitlige sagsbehandlingstid, er sagsbehandlingstiden på de øvrige sagstyper steget siden lovændringen i 2020 jf. (figur 5)



Figur 5: Udvikling i sagsbehandlingstid i dage fra 2016 til og med 2022. Kilde: Huslejenævnet.

Selvom de mange § 19, stk. 3-sager trækker sagsbehandlingstiden ned, trækker de også mange ressourcer væk fra behandlingen af andre sagstyper. Dette har medført, at sagsbehandlingstiden for flere øvrige sagstyper er steget siden lovændringen trådte i kraft jf. figur 6.



Figur 6: Sagsbehandlingstid i måneder fordelt på sagstyper i 2019 til 2021 og 2022. Kilde: Huslejenævnet. Inkluderer ikke beboerklagenævnet.

Tiltag iværksat for at optimere sagsbehandlingen

På baggrund af Kultur- og Fritidsudvalgets ønske, har forvaltningen igangsat en række tiltag, som dels vedrører optimering af sagsbehandlingsprocesser og dels vedrører automatisering.

Sagsbehandlingssystem

Forvaltningen oplever i dag store udfordringer med lange svartider og nedbrud i det eksisterende journaliseringssystem (eDoc), samt udfordringer med at sende store filer via systemet. Det kan f.eks. være i forbindelse med behandling af en fraflytningssag med mange billeder, der skal sendes i høring hos sagens parter.

Alene i november og december 2022 er det estimeret, at nævnene har haft et produktionstab, da der er afsluttet ca. 100 sager færre end normalt. Endvidere har udfordringerne med sagsbehandlingssystemet betydet en stigning i sagsbehandlingstiderne. Efter første halvår 2022 var prognosen, at Huslejenævnet ville kunne nedbringe sagsbehandlingstiden i 2022, men dette vist sig ikke at være muligt. I stedet er sagsbehandlingstiden steget.

Det skal i den sammenhæng bemærkes, at formændene for nævnene har givet udtryk for, at det eksisterende system ikke er velegnet til forelæggelse af sager for nævnene.

På den baggrund undersøger forvaltningen muligheden for at indkøbe et særligt fagsystem til behandling af huslejenævnsager og herefter alene at anvende eDoc som journaliseringssystem. Det forventes, at et nyt sagsbehandlingssystem i betydelig grad vil kunne medvirke til en mere effektiv sagsbehandling.

Automatisering

Alle afgørelser i Huslejenævnet beror på et individuelt skøn, og der er således ingen objektiv sagsbehandling.

Det vil derfor ikke være muligt fuldt ud at automatisere sagsbehandlingen. Der kan dog være del af sagsbehandlingsprocessen, som kan understøttes med automatisering.

Forvaltningen har derfor igangsat undersøgelse af, om det er muligt via automatisering at optimere sagsbehandlingen på følgende områder.

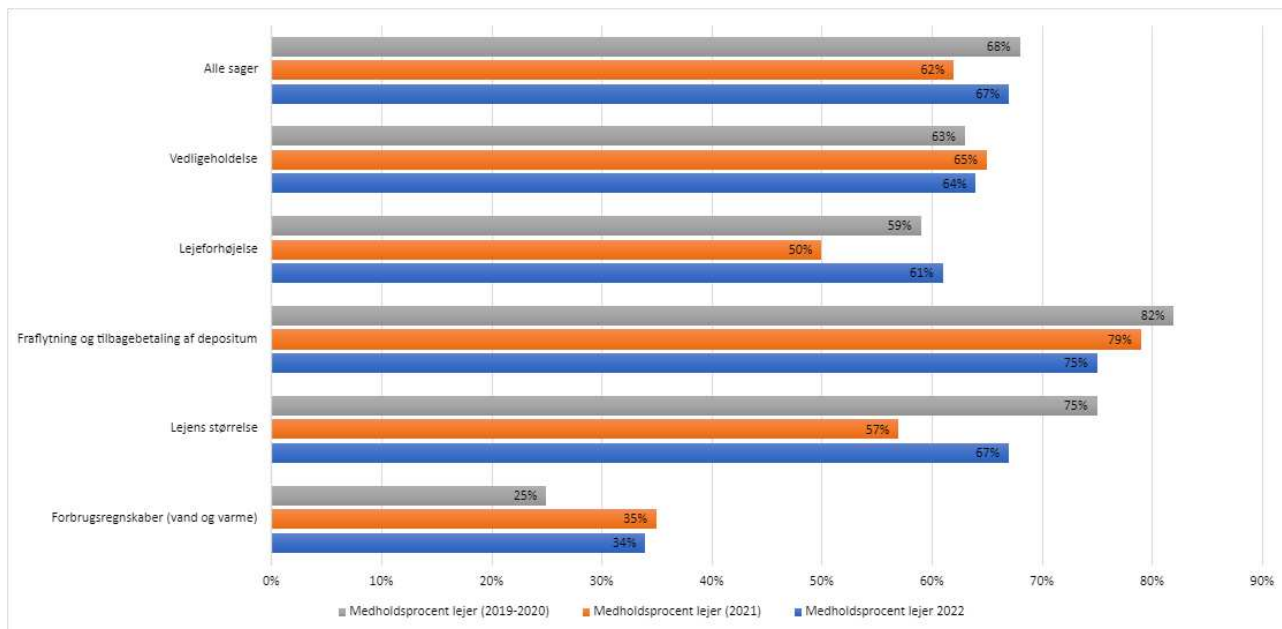
- Automatisering af undersøgelse til brug for lejemaal status og ejerskifte.
- Delvis automatisering af sagsbehandlingen i § 19, stk. 3-sager.

Det forventes, at denne delvise automatisering i et vist omfang vil kunne bidrage til en mere effektiv sagsbehandling.

Udfaldet af sager

Som beskrevet i seneste afrapportering varierer andelen af sager, hvor lejer opnår medhold (her kaldet medholdsprocenten), væsentligt afhængigt af sagstype og over tid. Fra 2019 til og med 2020 var det 68 pct. af

lejerne, som samlet fik set medhold. I 2021 var det 62 pct. af lejerne, som fik medhold. Når det kommer til de enkelte sagstyper, er det typisk i sager om *fraflytning/tilbagebetaling af depositum* samt *lejens størrelse*, hvor medholdsprocenten er høj jf. figur 7.

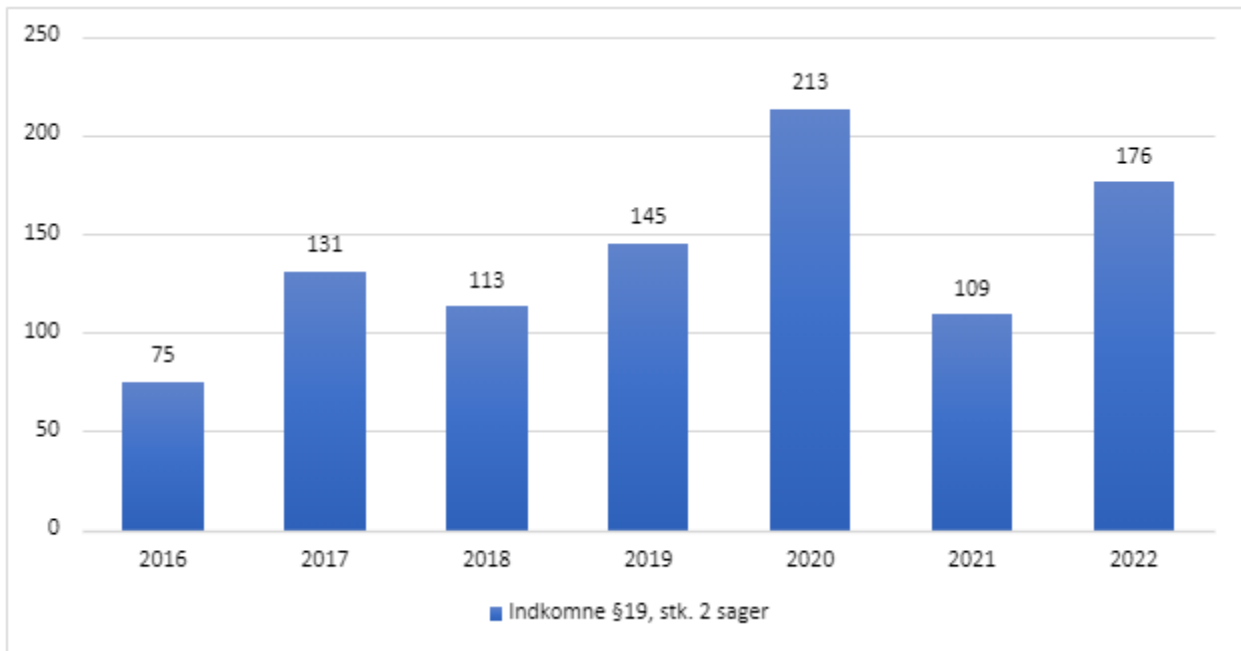


Figur 7: Medholdsprocenten for lejer fordelt på sagstyper fra 2019 til og med 2020, 2021 og 2022. Kilde: Huslejenævnet. Indeholder ikke sager fra Beboerklagenævne. Opgørelsen inkluderer ikke § 19, stk. 3 sager eller sager om husorden, forhåndsgodkendelser og "Andre"-kategorien, hvor der ikke altid er to sagsparter

Som nævnt i de foregående rapporter, er det muligt at lejefastsættelsen efter § 19, stk. 2, der kan ske når udlejer har foretaget en gennemgribende modernisering, er en bidragende faktor til de stigende lejepriser i private udlejningsboliger.

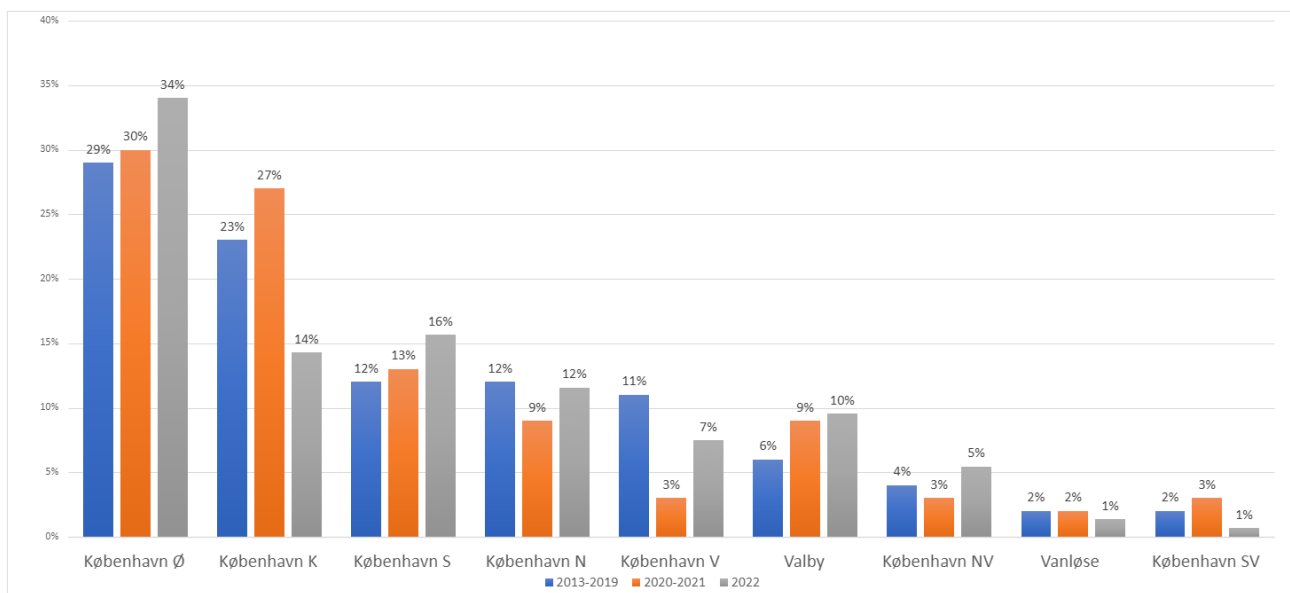
Dette var blandt andet baggrunden for, at Blackstone-aftalen skulle begrænse mængden af § 19, stk. 2-renoveringer. Det er endnu for tidligt at vurdere, om aftalen har imødekommet huslejestigningerne på private udlejningsboliger.

Huslejenævnet har i 2021 haft det færreste antal indbragte § 19, stk. 2-sager siden 2016. I 2022 blev der indbragt væsentligt flere § 19, stk. 2-sager end i 2021 (jf. figur 8).



Figur 8: Udvikling i indkomende §19, stk. 2 sager fra 2016-2022. Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager.

I sidste afrapportering var det særligt i København Ø og København K, hvor der var indbragt mange § 19, stk. 2-sager, og denne tendens fortsatte i 2022, hvor de to bydele tegner sig for omkring 50% af alle § 19, stk. 2-sager. Fordelingen af § 19, stk. 2-sager har ændret sig over det seneste år, så der indbringes forholdsmæssigt flere i København K, København N og på Amager end de øvrige københavnske bydele.



Figur 9: Udvikling i antal § 19, stk. 2-sager fordelt på bydele fra 2013-2019 og 2021-2021 samt 2022. Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne sager.

Med lovændringen pr. 1. januar 2020 er det blevet en forudsætning for udlejers gennemførelse af en gennemgribende renovering, hvor lejen skal fastsættes efter § 19, stk. 2, at det forudgående er opnået en godkendelse efter § 19, stk. 3.

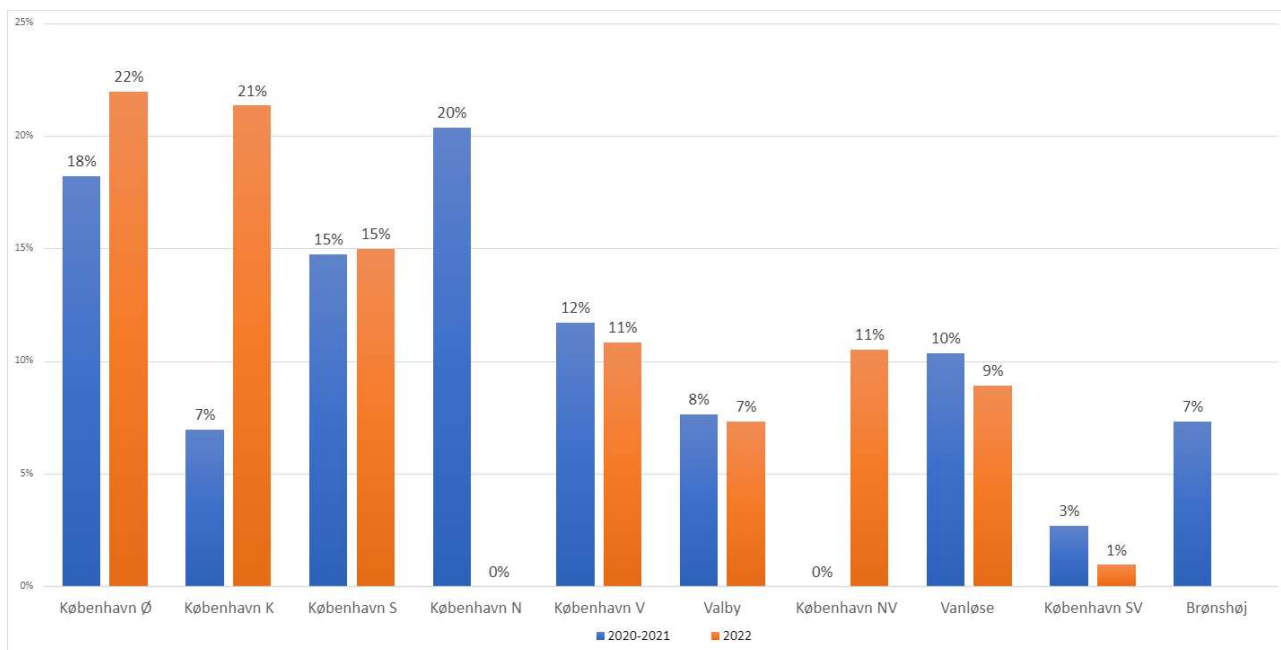
Ved den forudgående godkendelse efter § 19, stk. 3, tages der ikke stilling til, hvilken leje der efterfølgende kan opkræves.

Først når der er gennemført en gennemgribende modernisering efter § 19, stk. 2, er det en mulighed for lejer at indbringe en sag om lejens størrelse for Huslejenævnet.

Der er således ikke en direkte sammenhæng mellem antallet af § 19, stk. 3-sager i Huslejenævnet og antallet af § 19, stk. 2-sager, der indbringes for Huslejenævnet.

Antallet og fordelingen af § 19, stk. 3-sager kan vise på hvilke områder, hvor der fremover vil kunne ske en lejeregulering efter § 19, stk. 2. Det kan muligvis også give en indikation af antallet af § 19, stk. 2-sager, der fremover indbringes for huslejenævnet.

Figur 10 viser fordelingen af § 19, stk. 3-sager på tværs af bydele. I modsætning til fordelingen af § 19, stk. 2-sager, så har § 19, stk. 3-sager en mere jævn spredning på tværs af bydelene. I begge sagstyper gør det sig dog gældende at København Ø, København K og Amager procentmæssigt har flest sager i 2022, mens der i København N og København NV ingen § 19, stk. 3-sager var.



Figur 10: § 19 stk. 3-sager, fordelt på bydele. Kilde: Huslejenævnet. Baseret på indkomne § 19, stk.3-sager.

Status på det københavnske boligmarked

Københavns Kommune har i år 2022 lavet en boligreddegørelse, der samler og præsenterer de væsentligste fakta om det københavnske boligmarked. I dette afsnit fremhæves nogle af de pointer, som har betydning for huslejenævnens arbejde. Overordnet set vokser Københavns befolkning og presset på boligmarkedet stiger.

Københavns Kommune er hjem for 647.509 borgere (3. kvartal 2022) og er en by med mange unge og enlige beboere.

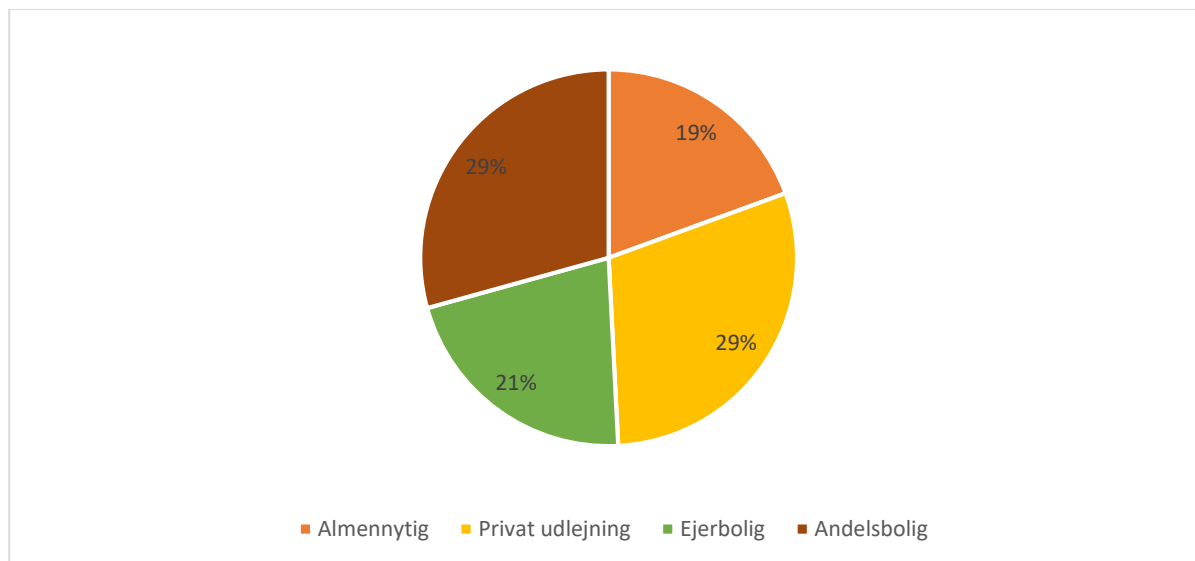
Der var i 2022 ca. 336.000 boliger i alt i Københavns Kommune. De udgør tilsammen den boligmasse, der er til rådighed i byen. Størstedelen af boligerne i København er etageboliger (93 procent), mens der kun er 5 procent række/kædehuse og 2 procent er fritliggende parcelhuse.

Boligmassen i København består overordnet af fire forskellige boligtyper:

1. Almene boliger (udgør 20 pct.)
2. Andelsboliger (udgør 29 pct.)
3. Ejerboliger (udgør 21 pct.)
4. Private udlejningsboliger (udgør 29 pct.)

For hver af de fire boligtyper gælder forskellige love og regler, adgangsbegrænsninger og priser. I København udgør private udlejningsboliger (29 procent) og andelsboliger (29 procent). Herefter

kommer ejerboliger (21 procent) og almene boliger (20 procent) jf. (figur 9).



Figur 11: Fordeling af boliger efter boligtype i Københavns Kommune i 2022. Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1.

Fakta om fordeling og antal boligtyper i Københavns Kommune

I alt fandtes der cirka 100.000 private udlejningsboliger i Københavns Kommune i 2021. Huslejenævnene modtog i 2022 2.419 sager i private udlejningsboliger.² Det svarer til, at Huslejenævnet årligt behandler sager i omkring 2 procent af alle private udlejningsboliger.

I de private udlejningsboliger er 57 procent af beboerne mellem 18-49 år. Særligt gruppen af 18-30-årige er overrepræsenteret i private udlejningsboliger sammenlignet med, hvor stor en del af københavnerne de udgør.

Der har været stor vækst i boligmarkedet de seneste 10 år. Siden 2011 er den samlede boligbestand steget med ca. 39.500 boliger, fra 297.000 primo 2012 til 336.000 boliger i 2022.

Ca. to tredjedele af nybyggede boliger i Københavns Kommune siden 2012 er private udlejningsboliger. Private udlejningsboliger vil frem over være den type boliger, der er flest af i København. For boliger, der er opført efter 31. december 1991, er der fri lejefastsættelse.

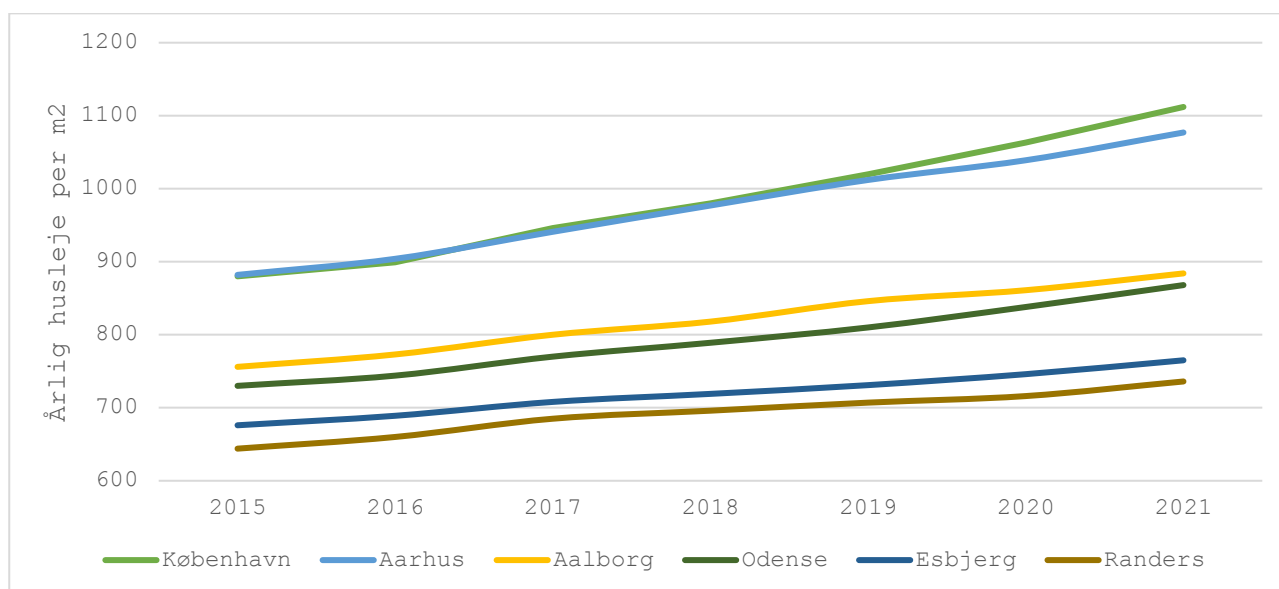
Beboere i private lejeboliger flytter typisk hurtigere fra boligen end beboere i andre ejerformer. I løbet af 2021 fik knap en fjerdedel af de nyere lejeboliger nye beboere. Det er ca. dobbelt så høj en andel som for øvrige boligtyper.

² Tallet er eksklusive sager indbragt for Ankenævnet og Beboerklagenævnet.

I 2021 var der samlet set næsten 220.000 flytninger i København. Det svarer til en tredjedel af Københavns befolkning. I 2011 var tallet 185.000 og 160.000 i 2000.

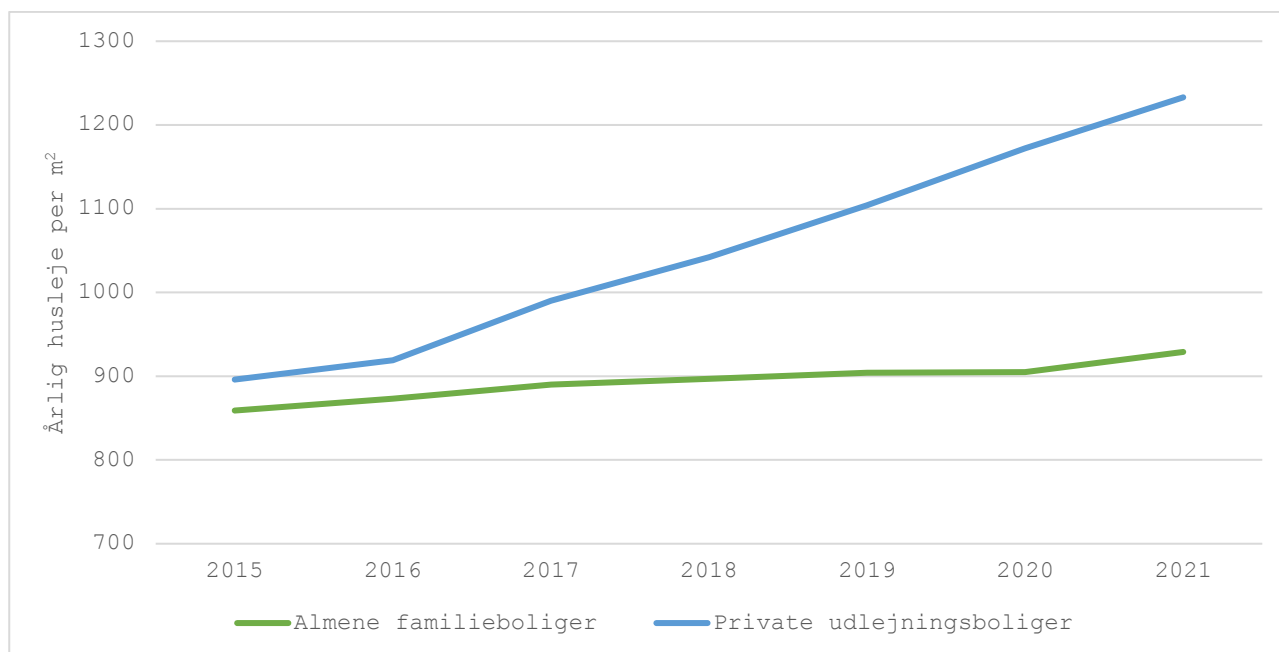
De mange flytninger afspejles i fordelingen af sagstyper og udviklingen i sagsantallet i Huslejenævnet, hvor tvister i forbindelse med fraflytning og afregning af depositum udgør den næststørste sagsgruppe. I 2022 blev der indbragt 382 fraflytnings- og tilbagebetaling af depositumsager. Som tidligere nævnt, er kompleksiteten i disse sager blevet højere med lovændringen i 2015.

Af de tidligere afrapporteringer fremgår det, at priserne på det københavnske lejemarked har været stødt stigende fra 2015-2021 (figur 12). Fra 2015 til 2021 er den gennemsnitlige husleje per m² for alle typer udlejningsboliger i København steget med 26 procent, hvilket er den højeste stigning blandt landets seks største byer.



Figur 12: Udvikling i den gennemsnitlige husleje for alle udlejningsboliger fra 2015-2021.: Kilde: [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik](#).

Alene fra 2020 til 2021 er den årlige husleje per m² steget med næsten fem procent for de københavnske udlejningsboliger. Denne udvikling drives primært af udviklingen i de private udlejningsboliger (figur 13).



Figur 13: Udvikling i den gennemsnitlige husleje i private og almene boliger i Københavns Kommune fra 2015-2021. Kilde: [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik](#).

Fremtiden for lejeområdet

I februar 2022 udkom en rapport fra Udvalget for Huslejenævnenes Organisering, som har været nedsat under Boligministeriet, med henblik på at undersøge, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres. Rapporten kommer med 14 forskellige forslag. Tre af disse vedrører organisering af sagsbehandlingen i huslejenævne i kommunerne.

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

Forslag 1: Landsdækkende ankenævn

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

Forslag 2: Centraliseret sagsbehandling

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

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

Forslag 3: Obligatorisk fælleskommunale huslejenævn for mindre huslejenævn

Der oprettes obligatoriske fælleskommunale huslejenævn for de mindre huslejenævn.

Øvrige forslag

Størstedelen af de øvrige forslag vedrører den faglige understøttelse af nævn og sekretariat. Flere af disse er implementeret eller under udvikling i huslejenævnene i København.

Et af de øvrige forslag, som er undervejs, er oprettelse af en ny landsdækkende database, hvor der skal være adgang til huslejenævnenes afgørelser. Huslejenævnene har i dag pligt til at indberette til en database. Denne pligt omfatter kun indberetning af principielle afgørelser og ikke afgørelser i almindelighed. Derfor har hverken lejere eller udlejere adgang til afgørelser fra huslejenævnet, medmindre de anmoder om aktindsigt. Den konkrete udformning, tidsplan og implementering af databasen udfoldes i det følgende afsnit.

Database til offentliggørelse af Huslejenævnets afgørelser

I forbindelse med gennemførelse af Blackstone-pakken den 1. juli 2020 blev Huslejenævnets afgørelser tillagt større bevismæssig værdi ved domstolene.

Da udlejere og lejer alene kan få adgang til afgørelserne ved henvendelse til Huslejenævnet, er antallet og kompleksiteten af de aktindsigtsanmodninger, som Huslejenævnet modtager, steget.

I et brev fra den 1. februar 2022 har Bolig- og Planstyrelsen oplyst, at det er estimeret, at der i 2024 kommer en helt ny huslejenævnsdatabase, der planlagt vil gøre alle nævnsafgørelser offentligt tilgængelige, ligesom den vil etablere et huslejerregister baseret på nævnsafgørelser.

På den baggrund har forvaltningen ikke videreført arbejdet med oprettelse af en offentlig tilgængelig kommunal database med huslejenævnsafgørelser