

Statusrapport 2019

Husleje- og Beboerklagenævn Ballerup og Furesø Kommuner

1. Indledning

Ballerup Kommune og Furesø Kommune har siden 1. januar 2014 har haft fælles husleje- og beboerklagenævn med et fælles sekretariat i Ballerup Kommune.

Den oprindelige aftale blev indgået for perioden 2014 – 2017. Aftalen blev i foråret 2017 forlænget på samme vilkår for perioden 2018-2021.

Efter aftalen skal Ballerup Kommune som ansvarlig for sekretariatet hvert år udarbejde en statusrapport, som sekretariatet forelægger for Furesø Byråd og Ballerup Kommunalbestyrelse til efterretning.

Statusrapporten omfatter perioden 1. januar – 31. december 2019 og indeholder en kort beretning og statistisk oversigt over de behandlede sager samt en gennemgang af årsregnskabet m.v.

2. Sekretariatsbetjeningen

Betjeningen af nævnene foregår fortsat via Ballerup Kommunes elektroniske dagsordenssystem.

Ud over sagsbehandling og mødeafvikling er sekretariatet åbent dagligt for telefoniske henvendelser, som primært kommer fra lejere, der ønsker rådgivning på grund af problemer vedrørende deres lejemål. Der kan alene vejledes om, hvilke sager nævnene kan behandle, og hvilken procedure parterne skal følge i forbindelse med en klage.

Vejledningen udgør gennemsnitligt ½ time af den daglige arbejdstid. Det er fortsat sekretariatets opfattelse, at flere sager som følge af samtalen med sekretariatet løser sig ved, at sagens parter finder en løsning, og at der ikke klages til nævnet. I mange tilfælde kan sekretariatet også allerede på grundlag af en telefonsamtale konstatere, at nævnet ikke har kompetence i sagen, og borgeren vejledes om, hvem, der efter sekretariatets vurdering, kan tage stilling til klagen.

Nogen sager opgives også af parterne under sagens behandling i sekretariatet og figurerer derfor heller ikke i statistikken.

I 2013 blev der på landsplan indført ejendomsdatarapporter til brug for handel med fast ejendom. I rapporterne registreres også dato på evt. afgørelser fra hele landets huslejenævn.

Sekretariatet besvarer flere gange ugentligt henvendelser fra ejendomsmæglere, der har en ejendom til salg, og som ønsker oplysninger om indholdet af nævnsafgørelser i ejendomsdatarapporten vedrørende ejendommen.

3. Beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet har i 2019 holdt 8 møder, hvor nævnet har afgjort 35 sager.

Der har derudover været indbragt 3 sager, hvor sekretariatet har foretaget en egentlig sagsbehandling, men hvor parterne inden nævnets afgørelse har trukket klagen tilbage, hvorfor sagerne ikke figurerer i statistikken nedenfor.

I 2018 afgjorde Beboerklagenævnet 50 sager.

Faldet/stigningen af sager i 2019 består i det væsentlige fortsat i et fald i antallet af sager vedrørende forbrugsregnskaber.

Tabel 1: Afgjorte sager i Beboerklagenævnet i 2019 fordelt på sagstyper

BEBOERKLAGENÆVN 2019	Antal sager	Antal afgjorte sager medhold:		
		Udlejer	Lejer	Delt/ejkompetence
Furesø kommune	9	3	2	4
Ballerup kommune	26	16	4	6
I alt:	35	19	6	10
Fordeling af sager Furesø kommune				
Forbrug vand/varme	1	1	0	0
Fraflytning	4	1	0	3
Husorden	3	1	2	0
Vedligeholdelse/mangler/råderet	1	0	0	1
Beboerdemokrati og ventelister	0	0	0	0
I alt	9	3	2	4
Fordeling af sager Ballerup kommune				
Forbrug vand/varme	9	8	0	1
Fraflytning	4	2	0	2
Husorden	8	2	4	2
Vedligeholdelse/mangler	2	1	0	1
Beboerdemokrati og ventelister	3	3	0	0
I alt	26	16	4	6

Sekretariatet er ikke bekendt med, at nogen sager er indbragt for Boligretten.

4. Huslejenævnet

Huslejenævnet har i 2019 holdt 7 møder, hvor nævnet har afgjort 18 sager.

I 2018 afgjorde nævnet 27 sager.

Der har derudover været indbragt 5 sager, hvor sekretariatet har foretaget en egentlig sagsbehandling, men hvor parterne inden nævnets afgørelse har trukket klagen tilbage, hvorfor sagerne ikke figurerer i statistikken nedenfor.

Sager i huslejenævn opfatter ofte flere problemstillinger. F.eks. kan en sag om fraflytning også indeholde klager over lejens størrelse

I oversigten har sagens hovedproblemstilling været afgørende for kategorisering.

Tabel 2: Afgjorte sager i Huslejenævnet 2019 fordelt på sagstyper

Huslejenævnet 2019	Antal sa-ger	Antal afgjorte sager medhold:		
		Udlejer	Lejer	Delt/ej kom-peten-ce
Furesø kommune	10	1	4	5
Ballerup Kommune	8	1	4	3
I alt:	18	2	8	8
Fordeling af sager i Furesø Kommune				
Forbrug vand/varme	0	0	0	0
Fraflytning	6	1	2	3
Vedligeholdelse/mangler	2	0	2	0
Klager lejens størrelse/regulering	2	0	0	2
Forhåndsgodkendelser af husleje	0	0	0	0
I alt:	10	1	4	5
Fordeling af sager i Ballerup Kom-mune				
Forbrug vand/varme	0	0	0	0
Fraflytning	4	1	0	3
Vedligeholdelse/mangler	0	0	0	0
Klager lejens størrelse/regulering	4	0	4	0
Forhåndsgodkendelse af husleje	0	0	0	0
I alt:	8	1	4	3



Sekretariatet er bekendt med, at 1 sag er indbragt for Boligretten.

5. Økonomi

Nævnenes budget og regnskab består af hhv. faste driftsudgifter (løn sekretær, licenser, kurser, kontorhold, kurser, bøger m.m.) og variable driftsudgifter (honorering af nævnsmedlemmer, forplejning møder, transport m.v.) samt indtægter fra klagegebyrer.

De to kommuner har aftalt, at samtlige udgifter ved nævnets virksomhed fordeles i forhold til fordelingstal, svarende til kommunernes forholdsmæssige andel af de to kommuners samlede indbyggertal.

Den 1. februar 2019 var indbyggertallet for Furesø Kommune 41.069 og for Ballerup Kommune 48.458, svarende til en fordeling på henholdsvis 45,87 % og 54,13 % af udgifterne.

I medfør af aftalen mellem de to kommuner opgør Ballerup Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet i januar årets udgifter og indtægter.

Årets resultat for de fælles nævn og sekretariatet er 692.458 kr. (678.778 kr. når gebyrindtægter på 13.680 kr. fra sager er medtaget). Mindreudgiften i forhold til budgettet er således 127.852 kr. (110.247 kr. når gebyrindtægter fra sager er medtaget) til såvel faste som variable driftsudgifter i forhold til budgettet.

Mindreudgiften skyldes i det væsentlige honoreringen af nævnsmedlemmer i et lavere antal sager end de oprindeligt oprindelig budgetlagte 155 sager.

Der henvises til bilaget "Regnskab for 2019."

Mindreudgiften i de hos Furesø Kommune (i medfør af aftalen) allerede opkrævede faste udgifter modregnes i den samlede opgørelse, som Ballerup Kommune sender til Furesø Kommune i forbindelse med opkrævningen af årets variable udgifter, fratrukket indtægter fra gebyrer.

Der er vedlagt budget for 2020-2021. Budgettet er prisfremskrevet og under de faste driftsudgifter er lønudgifter øget med 19.500 kr. sammenlignet med det i juni 2019 fremlagte budget for Ballerup Kommunalbestyrelse og Furesø Byråd. Baggrunden er overenskomstmæssige reguleringer i hhv. oktober 2019, januar 2020 samt yderligere forventede overenskomstmæssige lønreguleringer.

Der henvises til bilaget "Budget". I budgettet er taget højde for, at sekretæren for nævnen siden 1. juli 2019 har varetaget andre opgaver for Ballerup Kommune. Lønudgiften på nævnsbudgettet er reduceret med 5 timer som følge heraf og afholdes af Ballerup Kommune alene.

6. Medlemsudskiftninger i 2019

De nyvalgte nævnsmedlemmer på de to kommuners konstituerende møder i december 2017 tiltrådte den 1. januar 2018 for en ny 4-årig periode. Socialt sagkyndig, Elsebeth Fjord, er i marts 2019 udtrådt af nævnet. Lotte Fabricius er indtrådt for den resterende periode.