

## **Statusrapport 2020**

### **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 2020 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 vejleder borgeren om, hvem, der efter sekretariatets vurdering, kan tage stilling til klagen.



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

Sekretariatet besvarer jævnligt henvendelser fra ejendomsmæglere, der har en ejendom til salg, og som ønsker oplysninger om indholdet af nævn-afgørelser.

### Beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet har i 2020 holdt 11 møder og afgjort 58 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, og sagerne derfor ikke figurerer i statistikken nedenfor.

I 2019 afgjorde Beboerklagenævnet 35 sager.

Stigningen af sager i 2020 består i det væsentlige i en stigning i antallet af sager vedrørende forbrugsregnskaber.

**Tabel 1: Afgjorte sager i Beboerklagenævnet i 2020 fordelt på sagstyper**

<b>BEBOERKLAGENÆVN 2020</b>	Antal sager	Medhold udlejer	Medhold lejer	Delt medhold eller afvist <sup>1</sup>
Furesø Kommune	<b>29</b>	24	2	3
Ballerup Kommune	<b>29</b>	17	6	6
<b>Fordeling af sager Furesø Kommune</b>				
Indsigelser over forbrugsregnskaber	16	16		
Fraflytningssager	6	2	1	3
Husordenssager	7	6	1	
Vedligeholdelse/mangler				
Beboerdemokrati og ventelister				
Lejers råderet				
<b>I alt</b>	29	24	2	3

<sup>1</sup> Nævnet skal afvise sager, hvis nævnet ikke har kompetence, eller sagerne forudsætter en egentlig bevisførelse. Afviste sager er markeret med (A).



<b>Fordeling af sager Ballerup Kommune</b>				
Indsigelser over forbrugsregnskaber	9	7	2	
Fraflytningssager	6	4		2
Husordenssager	8	6	2	
Vedligeholdelse/mangler/råderet	3		2	1
Beboerdemokrati og ventelister	3			3 (A)
<b>I alt</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

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

#### **4. Huslejenævnet**

Huslejenævnet har i 2020 holdt 8 møder og har afgjort 34 sager.

I 2019 afgjorde nævnet 18 sager. Stigningen skyldes især flere tvister i forbindelse fra fraflytninger.

Der har derudover været indbragt 10 sager for nævnet, hvor sekretariatet har foretaget en egentlig sagsbehandling, men hvor parterne inden nævnets afgørelse har trukket klagen tilbage, og sagerne derfor 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.

1.juli 2020 er trådt en ny bestemmelse i kraft i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, hvorefter nævnet skal besigtige og vurdere, om opsagte lejemåls stand muliggør en væsentlig forbedring af det lejedes værdi og en forøget leje på den baggrund.

Afgjorte sager i 2020 (2 sager) efter § 5, stk. 3, er specificeret i oversigten nedenfor. Nævnet skal efter de nye regler besigtige lejemålet senest 1 måned fra modtagelsen af sagen. Der er derfor behov for at holde hyppigere nævnsmøder, end før bestemmelsen trådte i kraft, hvor nævnet ikke var underlagt lige så korte frister.

Sekretariatet vurderer, at § 5, stk. 3-sager vil øge sagsantallet i nævnet med ca. 8-10 sager årligt.



**Tabel 2: Afgjorte sager i Huslejenævnet 2020 fordelt på sagstyper**

<b>Huslejenævn 2020</b>	Antal sager	Medhold udlejer	Medhold le- jer	Delt med- hold eller afvist. <sup>2</sup>
Furesø Kommune	<b>23</b>	6	9	8
Ballerup Kommune	<b>11</b>	3	4	4
<b>Fordeling af sa- ger Furesø Kom- mune</b>				
Indsigelser over forbrugsregnskaber	3	2	1	
Fraflytningssager	14	2	5	7 (heraf 3 A)
Vedligeholdel- se/mangler/råderet	1			1 (A)
Klager lejens stør- relse/regulering	3		3	
Forhåndsgodken- delse af husleje				
Vurdering af om le- jemålets stand mu- liggør en væsentlig forbedring af det lejedes værdi § 5, stk. 3.	2	2		
Husordenssager				
<b>I alt</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
<b>Fordeling af sa- ger Ballerup Kommune</b>				
Indsigelser over forbrugsregnskaber	1		1	
Fraflytningssager	7	1	2	4 (heraf 2 A)
Vedligeholdel- se/mangler/råderet	1	1		
Klager lejens stør- relse/regulering	2	1	1	
Forhåndsgodken- delse af husleje				

<sup>2</sup> Nævnet skal afvise sager, hvis nævnet ikke har kompetence, eller sagerne forudsætter en egentlig bevisførelse. Afviste sager er markeret med (A).



Vurdering af om lejemålets stand muliggør en væsentlig forbedring af det lejedes værdi.				
Husordenssager				
<b>I alt</b>	11	3	4	4

Sekretariatet er bekendt med, at 2 sager 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 697.455 kr. og 639.152 kr., når indtægter fra sager er medtaget. I forhold til budgettet for 2020, er der et samlet mindreforbrug på 122.123 kr. Mindreforbruget fordeles sig med kr. 66.268 for Ballerup kommune og kr. 55.855 for Furesø kommune. Der henvises til bilaget "Budget for perioden 2020 -2021."

Mindreudgiften skyldes i det væsentlige honoreringen af nævnsmedlemmer i et lavere antal sager end det oprindeligt budgetterede antal sager. Der henvises til bilaget "Budget 2020 og regnskab 2020", hvor både budget og regnskab i år er indarbejdet for bedre at kunne sammenligne budgettet og budgetposter med årets resultat.

Mindreudgiften i de hos Furesø Kommune (i medfør af aftalen) allerede opkrævede faste driftsudgifter modregnes i den samlede opgørelse inklusive variable udgifter, som Ballerup Kommune sender til Furesø Kommune i begyndelsen af 2021. Der henvises til bilaget "Regnskab 2020."

Budgettet for 2021 er identisk med budget 2020.

I budgettet er taget højde for, at sekretæren for nævnene siden 1. juli 2019 har varetaget andre opgaver for Ballerup Kommune. Lønudgiften på nævns-



budgettet er reduceret med 5 timer som følge heraf og afholdes af Ballerup Kommune alene.

## **6. Medlemsudskiftninger i 2020**

Ingen.