

## Statusrapport 2022

### 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 og blev senest forlænget igen i foråret 2021 på samme vilkår for perioden 2022-2025.

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 2022 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 vejledning om 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.

Sekretariatet besvarer jævnligt henvendelser fra ejendomsmæglere, der har en ejendom til salg, og som ønsker oplysninger om indholdet af nævns-afgørelser eller om der er en verserende sag på en ejendom, som er sat til salg.

### **Sagsbehandlingstid**

Sekretariatet har normalt en gennemsnitslig sagsbehandlingstid på 2-3 måneder fra sagens modtages til afgørelsen fremsendes til parterne. Der har sidste del af 2022 været en lidt længere sagsbehandlingstid grundet sygefravær i sekretariatet.

### **Beboerklagenævnet**

Beboerklagenævnet har i 2022 holdt 8 møder og afgjorde 54 sager.

Der har derudover været indbragt et antal 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 2021 afgjorde Beboerklagenævnet 37 sager.

### **Tabel 1: Afgjorte sager i Beboerklagenævnet i 2022 fordelt på sags-typer**

<b>BEBOERKLAGENÆVN 2022</b>	Antal sager	Medhold lejer	Medhold udlejer	Delt med- hold eller afvist <sup>[1]</sup>
Furesø Kommune	<b>13</b>			
Ballerup Kommune	<b>41</b>			
<b>Fordeling af sager Furesø Kommune</b>				
Indsigelser over for- brugsregnskaber	5		5	
Fraflytningssager	4	1	2	1
Mangler ved indflytning				
Vedligeholdelse/mang- ler/råderet				
Lejers brug af det le- jede	3		3	
Lejers råderet	1		1	
<b>I alt</b>	13			
<b>Fordeling af sager Ballerup Kommune</b>				
Indsigelser over for- brugsregnskaber	21	6	15	
Fraflytningssager	10	2	3	5
Mangler ved indflytning	3	2	1	
Vedligeholdelse/mang- ler/råderet/lejers brug	7	3	4	
Beboerdemokrati				
<b>I alt</b>	41			
	54			

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

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

#### **4. Huslejenævnet**

Huslejenævnet har i 2022 holdt 9 møder og afgjorde 34 sager.

I 2021 afgjorde nævnet 35 sager. Den 1.juli 2020 trådte en ny bestemmelse i kraft i dagældende boligreguleringslov § 5, stk. 3, nu lejelovens § 19, stk.3, hvorefter nævnet skal besigtige og vurdere, om opsagte lejemaal's stand muliggør en væsentlig forbedring af det lejedes værdi og en forøget leje på den baggrund.

Nævnet skal efter de nye regler besigtige lejemålet inden 4 uger fra modtagelsen af sagen. Der kan derfor være et behov for at holde hyppigere nævns-møder, end før bestemmelsen trådte i kraft, hvor nævnet ikke var underlagt ligeså korte frister

Sekretariatet vurderede i 2020, at § 5, stk. 3-sager ville øge sags antallet i nævnet med ca. 8-10 sager årligt, men i 2022 var der kun 2 sager.

Der har derudover været indbragt et antal 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 huslejenævnet omfatter 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 2022 fordelt på sagstyper**

<b>Huslejenævn 2022</b>	Antal sager	Medhold udlejer	Medhold le- jer	Delt med- hold eller afvist. <sup>[2]</sup>
Furesø Kommune	<b>23</b>			
Ballerup Kommune	<b>11</b>			
<b>Fordeling af sa- ger Furesø Kom- mune</b>				
Indsigelser over forbrugsregnskaber	3	2	1	
Fraflytningssager	11	3	6	2
Vedligehold- else/mangler/rå- deret	1	1		
Klager lejens stør- relse/regulering	2	1		
Forhåndsgodken- delse af husleje	2		1	1 (A)
Vurdering af om le- jemålets stand mu- liggør en væsentlig forbedring af det le- jedes værdi § 5, stk. 3.	2	2		
Genoptagelse	2	1	1	
Husordenssager				
<b>I alt</b>	34			

<sup>[2]</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	1		1	
Fraflytningssager	4	1	3	
Vedligeholdelse/mangler/råderet	1	1		
Klager lejens størrelse/regulering	3		1	2
Forhåndsgodkendelse af husleje				
Vurdering af om lejemålets stand muliggør en væsentlig forbedring af det lejedes værdi §19, stk. 3.				
Husordenssager				
Genoptagelse	2			
<b>I alt</b>	<b>11</b>			

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.

1. kvartal 2022 var indbyggertallet for Furesø Kommune 41.402 og for Ballerup Kommune 49.274, svarende til en fordeling på henholdsvis 45,7%

og 54,3 % 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 800.661 kr. og 784.852 kr., når indtægter fra sager er medtaget. I forhold til budgettet for 2022, er der et samlet mindreforbrug på 144.603 kr. Mindreforbruget fordeler sig med kr. 78.579 for Ballerup kommune og kr.66.024 for Furesø kommune. Der henvises til bilaget "Budget for perioden 2022".

Som følge af langvarigt sygefravær hos sekretariatsmedarbejderen er en række sager blevet skubbet til 2023. Det skønnes en nettoudgifter til disse sager udgør omkring 20.000 kr. i 2023.

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 2023. Der henvises til bilaget "Regnskab 2022".

I budgettet er taget højde for, at sekretæren for nævnene 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. Budgettet tager ligeledes højde for, at sekretariatsopgaverne fra den 1. februar 2023 midlertidigt løses med ekstern konsulentbistand samt intern sekretærbistand.

## **6. Medlemsudskiftninger i 2022**

I Huslejenævnet har Charlotte Rosenkilde fra årsskiftet 2021/2022 afløst Lena Hartmann som udlejerrepræsentant.

I Beboerklagenævnet har Erik Moesby Nordstrøm fra samme tidspunkt afløst Jette Aistrup som udlejerrepræsentant.