

Statusrapport 2018

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 2018 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.

Mange 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 2018 holdt 8 møder, hvor nævnet har afgjort 50 sager.

Der har derudover været indbragt 10 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 2017 holdt Beboerklagenævnet 8 møder, hvor nævnet afgjorde 61 sager.

Faldet/stigningen af sager i 2018 består i det væsentlige i et fald i antallet af sager vedrørende forbrugsregnskaber og fraflytningstvister.

Tabel 1: Afgjorte sager i Beboerklagenævnet i 2018 fordelt på sagstyper

BEBOERKLAGENÆVN 2018	Antal sager	Antal afgjorte sager medhold:		
		Udlejer	Lejer	Delt/ejkompetence
Furesø kommune	10	7	1	2
Ballerup kommune	40	23	3	14
I alt:	50	30	4	16
Fordeling af sager Furesø kommune				
Forbrug vand/varme	1	1	0	0
Fraflytning	4	3	0	1
Husorden	3	1	1	1
Vedligeholdelse/mangler/råderet	2	2	0	0
Beboerdemokrati og ventelister	0	0	0	0
I alt	10	7	1	2
Fordeling af sager Ballerup kommune				
Forbrug vand/varme	19	18	1	0
Fraflytning	8	4	0	4
Husorden	7	1	0	6
Vedligeholdelse/mangler	4	0	2	2
Beboerdemokrati og ventelister	2	0	0	2
I alt	40	23	3	14

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

4. Huslejenævnet

Huslejenævnet har i 2018 holdt 7 møder, hvor nævnet har afgjort 27 sager.

I 2017 holdt nævnet 6 møder og afgjorde 19 sager.

Der har derudover været indbragt 2 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 2018 fordelt på sagstyper

Huslejenævnet 2018	Antal sager	Antal afgjorte sager medhold:		
		Udlejer	Lejer	Delt/ej kompetence
Furesø kommune	13	5	5	3
Ballerup Kommune	14	3	7	4
I alt:	27	8	12	7
Fordeling af sager i Furesø Kommune				
Forbrug vand/varme	1	0	1	0
Fraflytning	5	2	2	1
Vedligeholdelse/mangler	0	0	0	0
Klager lejens størrelse/regulering	7	3	2	2
Forhåndsgodkendelser af husleje	0	0	0	0
I alt:	13	5	5	3
Fordeling af sager i Ballerup Kommune				
Forbrug vand/varme	2	1	1	0
Fraflytning	6	0	2	4
Vedligeholdelse/mangler	1	1	0	0
Klager lejens størrelse/regulering	5	1	4	0
Forhåndsgodkendelse af husleje	0	0	0	0
I alt:	14	3	7	4

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 2018 var indbyggertallet for Furesø Kommune 40.911 og for Ballerup Kommune 48.295, svarende til en fordeling på henholdsvis 45,86 % og 54,14 % 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 737.983 kr. (716.558 kr. når gebyrindtægter på 21.425 kr. fra sager er medtaget). Mindreudgiften i forhold til budgettet er således 129.577 kr. (119.717 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 2018."

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 2019-2021. 1. halvår 2019 er baseret på det samme antal sager, som oprindeligt, mens 2. halvår 2019 – 2021 som følge af det lavere antal sager de foregående år end budgetteret indeholder en forudsætning om reducerede udgifter til sekretærbetjening. Budgetterne er derudover prisfremskrevet. Der henvises til bilaget "Budget".

6. Medlemsudskiftninger i 2018

De nyvalgte nævnsmedlemmer på de to kommuners konstituerende møder i december 2017 tiltrådte den 1. januar 2018 for en ny 4-årig periode. Der har ikke været yderligere medlemsudskiftninger i 2018.