



Statusrapport 2021

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 2021 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.

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

Sagsbehandlingstid

Sekretariatet har en gennemsnitslig sagsbehandlingstid på 2-3 måneder fra sagens modtages til afgørelsen fremsendes til parterne. Der har i enkelte sager i 2021 været en lidt længere sagsbehandlingstid grundet udskiftning i sekretariatet.

Beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet har i 2021 holdt 8 møder og afgjorde 37 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 2020 afgjorde Beboerklagenævnet 58 sager.

Tabel 1: Afgjorte sager i Beboerklagenævnet i 2021 fordelt på sagstyper

BEBOERKLAGENÆVN 2021	Antal sager	Medhold udlejer	Medhold lejer	Delt med- hold eller afvist ^[1]
Furesø Kommune	12			
Ballerup Kommune	25			
Fordeling af sager Furesø Kommune				
Indsigelser over for- brugsregnskaber	3	3		
Fraflytningssager	2	2		
Mangler ved indflytning	1			1 (A)
Vedligeholdelse/mang- ler/råderet	2			2 (A)
Lejers brug af det leje- de	4	2	2	
Lejers råderet				
I alt	12			
Fordeling af sager Ballerup Kommune				
Indsigelser over for- brugsregnskaber	11	8	3	
Fraflytningssager	5	1	1	3
Mangler ved indflytning	2	1	1	
Vedligeholdelse/mang- ler/råderet/lejers brug	6	4	1	1 (A)
Beboerdemokrati	1	1		
I alt	25			

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

^[1] 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 2021 holdt 11 møder og afgjorde 35 sager.

I 2020 afgjorde nævnet 34 sager. Den 1.juli 2020 trådte 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.

Nævnet skal efter de nye regler besigtige lejemålet senest 1 måned fra modtagelsen af sagen. Der kan derfor fremover være et behov for at holde hyppigere nævnsmøder, end før bestemmelsen trådte i kraft, hvor nævnet ikke var underlagt lige så korte frister

Sekretariatet vurderede i 2020, at § 5, stk. 3-sager ville øge sagsantallet i nævnet med ca. 8-10 sager årligt.

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 2021 fordelt på sagstyper

Huslejenævn 2021	Antal sager	Medhold udlejer	Medhold le- jer	Delt med- hold eller afvist. ^[2]
Furesø Kommune	23			
Ballerup Kommune	12			
Fordeling af sa- ger Furesø Kom- mune				
Indsigelser over forbrugsregnskaber	1		1	
Fraflytningssager	9	2	5	2 (A)
Vedligeholdel- se/mangler/råderet	2	1	1	
Klager lejens stør- relse/regulering	1		1	
Forhåndsgodken- delse af husleje				
Vurdering af om le- jemålets stand mu- liggør en væsentlig forbedring af det le- jedes værdi § 5, stk. 3.	8	6	2	
Forbedringer efter boligreguleringslo- vens § 23.	2	2		
Husordenssager				
I alt	23			

^[2] Nævnet skal afvise sager, hvis nævnet ikke har kompetence, eller sagerne forudsætter en egentlig bevisførelse. Afviste sager er markeret med (A).

Fordeling af sager Ballerup Kommune				
Indsigelser over forbrugsregnskaber	2	2		
Fraflytningssager	3	2	1	
Vedligeholdelse/mangler/råderet	3	1	2	
Klager lejens størrelse/regulering	3	1	2	
Forhåndsgodkendelse af husleje	1			
Vurdering af om lejemålets stand muliggør en væsentlig forbedring af det lejedes værdi § 5, stk. 3.	1	1		
Husordenssager				
I alt	12			

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 2021 var indbyggertallet for Furesø Kommune 41.001 og for Ballerup Kommune 49.310, svarende til en fordeling på henholdsvis 45,4% og 54,6 % 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 778.506 kr. og 734.950 kr., når indtægter fra sager er medtaget. I forhold til budgettet for 2021, er der et samlet mindreforbrug på 26.325 kr. Mindreforbruget fordeler sig med kr. 14.374 for Ballerup kommune og kr. 11.951 for Furesø kommune. Der henvises til bilaget "Budget for perioden 2021".

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 2022. Der henvises til bilaget "Regnskab 2021".

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.

6. Medlemsudskiftninger i 2021

Ingen.