

DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde - TLF: 33 33 99 25 - FAX: 33 33 99 41

E-post: dl@dklf.dk - Hjemmeside: www.dklf.dk

Boligudvalget (2. samling)
BOU alm. del - Bilag 65
Offentligt

Afs. Danm. Lejerf., Skt. Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Folketingets Boligudvalg

Christiansborg

124 København K

7. april 2008

Honorarer til medlemmer af huslejenævn og beboerklagenævn

Danmarks Lejerforeninger har gennem flere år gentagne gange henvendt sig til de relevante myndigheder, Velfærdsministeriet, Justitsministeriet og Domstolsstyrelsen vedrørende en regulering af honorarerne for lægdommere ved boligretterne.

I sammenhæng hermed har vi peget på behovet for at få indført *bindende regler for aflønning af nævnsmedlemmer*.

Andre organisationer, der indstiller boligdommere og nævnsmedlemmer har på lignende måde henvendt sig til myndighederne for at få reguleret honorarerne.

Organisationernes henvendelser til ministerierne er nærmest blevet mødt med tavshed. Derfor henvender vi os nu til Folketingets Boligudvalg, som har det lovgivningsmæssige ansvar på det lejeretlige område, for at gøre udvalget opmærksom på dette alvorlige problem.

Forskelle i aflønning

Et nævn (Huslejenævnet for privat udlejningsbyggeri) og (Beboerklagenævnet for alment byggeri) består af 3 medlemmer: *en formand*, som skal være jurist, samt *en lejerrepræsentant*, som er udpeget efter indstilling af lokale lejerforeninger, og *en udlejerrepræsentant*, som er udpeget efter indstilling af lokale udlejerorganisationer. Disse benævnes herefter som *partsrepræsentanter*.

I dag aflønnes nævnsmedlemmerne særdeles forskelligt, hvilket dels afhænger af antallet af nævnsmøder pr år og dels af lokale traditioner. Det er kommunalbestyrelserne, som afgør om nævnsmedlemmerne skal tillægges honorar og i givet fald hvor meget.

Ejendomsforeningen Danmark har i 2007 udarbejdet en oversigt, som er vedlagt som bilag, hvoraf det ses, at partsrepræsentanterne aflønnes meget forskelligt. I visse kommuner får repræsentanterne kun ca. 3.000 kr om året i honorar, mens et medlem af Københavns Kommunes huslejenævn får ca. 55.000 kr årligt. Formændenes honorarniveau ligger ofte på det dobbelte eller det tredobbelte af partsrepræsentanternes.

Formændene for nævnene aflønnes i mange kommuner "markedsmæssigt". Da antallet af kvalificerede jurister i mange provinskommuner ofte er begrænset, må kommunerne betale det, som de mulige kandidater forlanger. Anderledes forholder det sig med de medlemmer - partsrepræsentanterne - som udpeges efter indstilling af lejerforeningerne, grundejerforeningerne og de almene boligorganisationer. Disse repræsentanter kan ikke individuelt forhandle løn. De er nødt til at affinde sig med den aflønning, som kommunerne tilbyder, idet alternativet ellers ville være, at der slet ikke ville blive udpeget nogen partsrepræsentanter.

Ulønnede partsrepræsentanter

I enkelte kommuner har byrådet besluttet, at partsrepræsentanterne slet *ikke skal have honorarer*. Dette gælder f.eks. Haderslev kommune.

Denne tilstand er både uholdbar og uværdig.

Tilstanden er *uholdbar*, fordi den truer med at sabotere nævnenes funktion og dermed retssystemet. Nævnene udgør den 1. instans for en lang række sagstyper inden for lejerettens område. Hvis man ikke yder honorarer til medlemmerne, kan man risikere, at det en dag bliver umuligt at besætte posterne med kvalificerede medlemmer. At undlade at betale nævnsmedlemmer for deres arbejde burde være utænkeligt - ligeså utænkeligt, som hvis man undlod at betale honorarer til domsmænd og nævninge.

Tilstanden er *uværdig*, fordi det er et grundlæggende princip i det danske samfund, at man skal belønnes for den indsats man gør. At undlade at betale de menige medlemmer af et nævn for det samme arbejde, som formanden får et højt honorar for, er udtryk for en utiltalende diskrimination, som samfundet ikke kan være bekendt.

Før lavt honorar

I de fleste kommuner får de menige nævnsmedlemmer et almindeligt mødehonorar på ca. 400 kr for et halvdagsmøde, der varer op til 4 timer. Dette må betegnes som alt for lavt. På et møde behandles ofte 5-10 sager. Nævnsmedlemmerne skal forberede sig på sagerne, hvilket ofte kræver en forberedelsestid på mindst det samme som timetal som selve mødet. For et 4 timers møde må man påregne et samlet tidsforbrug på 8-10 timer. Timelønnen før skat bliver således 40-50 kr. i timen. Dette er ude af trit med den almindelige samfundsudvikling.

Det skal bemærkes, at arbejdet i et nævn *ikke* er noget, enhver kan varetage. Lejelovgivningen er i dag så specialiseret og retspraksis er så indviklet, at de menige medlemmer forudsættes at have et betydeligt sagkundskab. Hvis man skulle aflønne eksterne juridiske konsulenter for at udføre det arbejde som nævnsrepræsentanterne udfører skulle honorarerne formentlig ligge på 5-600 kr i timen, altså mere end 10 gange så meget.

Forslag om minimumshonorar

En sådan forøgelse af honorarniveauet vil vi ikke stille forslag om.

Vi kan tilslutte os det forslag, der er kommet fra Ejendomsforeningen Danmark i brev af 13. februar 2007, hvor organisationen foreslår et honorar på 25-30.000 kr. for medlemmer i små nævn.

Vi er dog klar over, at der er en del nævn i provinsen med et meget lille sagsantal, hvor et sådant niveau vil virke som en voldsom forøgelse, og derfor ikke vil møde forståelse i byrådet.

For at komme ud af det nuværende dødvande vil vi derfor stille forslag om et lovbestemt minimumshonorar.

Da arbejdet som nævnsmedlem i høj grad ligner arbejdet som lægdommer ved boligretten, foreslås det, at nævnsmedlemmerne aflønnes på linje med lægdommerne.

En lægdommer får minimum 1.100 kr pr. retsmøde. Dette vil være et passende honorar for nævn, hvor nævnsmøderne ikke overstiger 4 timer. Hvis der er tale om nævn, hvor der afholdes heldagsmøder bør honoraret være minimum 2.200 kr. pr. nævnsmøde.

I mange kommuner afholdes 10-12 møder om året á ca. 3-4 timer. Mange af disse kommuner fortrækker at aflønne nævnsmedlemmerne med et fast årligt honorar. I dette tilfælde bør minimumsreglerne sikre at lønnen i gennemsnit svarer til mindst 1.100 kr pr. møde – eller et fast honorar på ca 13.000 kr. om året

Overstiger sagsantallet et niveau på 50 nyindbragte sager om året, vil mødeomfanget være noget højere, således at der skal afholdes f.eks. 10 heldagsmøder eller 20 halvdagsmøder. For heldagsmøderne bør minimumshonorarerne som nævnt være mindst 2.200 kr. – det faste honorar bør i så tilfælde være mindst 26.000 kr. årligt.

For Danmarks Lejerforeninger er det ikke afgørende, hvordan ordningen teknisk udformes. Vi er åbne over for ethvert konstruktivt forslag, som ligestiller nævnsarbejdet med arbejdet som boliglægger.

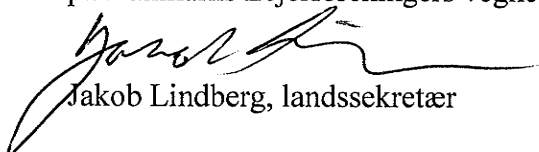
Som eksempel på, hvordan en ny ordning kan udformes, vedlægger vi et forslag til ændring af Boligreguleringsloven og Almenlejeloven, som i forvejen indeholder regler om henholdsvis huslejenævnenes og beboerklagenævnenes virke.

Kopi af denne henvendelse er tilstillet:

Velfærdsminister Karen Jespersen
Ejendomsforeningen Danmark
Jyske Grundejerforeninger
Boligselskabernes Landsforening
Lejernes Landsorganisation
Bosam
Lejerforening Fyn

Med venlig hilsen

på Danmarks Lejerforeningers vegne



Jakob Lindberg, landssekretær

Bilag 1:

Forslag til ændret formulering af Boligreguleringslovens § 38, stk. 2 (ændringerne er fremhævede)

Stk 2. Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder kontorhold mv. Kommunalbestyrelsen *skal* tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 42 stk. 1 vederlag for deres virksomhed.

Stk. 3. Vederlaget kan enten tillægges som diæt eller som et fast årligt honorar. Tillægges vederlaget som diæt, skal det mindst udgøre den til enhver tid gældende sats for vederlag til lægdommere ved boligretten. Tillægges vederlaget som fast honorar skal det mindst udgøre den til enhver tid gældende sats for vederlag til lægdommere ved boligretten ganget med 12. Indbringes der mere end 50 sager årligt skal vederlaget udbetales som et fast honorar, der mindst skal udgøre den til enhver tid gældende sats for vederlag til lægdommere ved boligretten ganget med 24.

Forslag til ændret formulering af Almenlejelovens § 99, stk. 1. (ændringerne er fremhævede)

Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder kontorhold mv., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet.

Kommunalbestyrelsen *skal* tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 105, stk 1 vederlag for deres virksomhed.

Vederlaget kan enten tillægges som diæt eller som et fast årligt honorar. Tillægges vederlaget som diæt, skal det mindst udgøre den til enhver tid gældende sats for vederlag til lægdommere ved boligretten. Tillægges vederlaget som fast honorar skal det mindst udgøre den til enhver tid gældende sats for vederlag til lægdommere ved boligretten ganget med 12. Indbringes der mere end 50 sager årligt skal vederlaget udbetales som et fast honorar, der mindst skal udgøre den til enhver tid gældende sats for vederlag til lægdommere ved boligretten ganget med 24.

Eksempler på honorering af huslejenævnsmedlemmer.

Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks brev af 13. februar 2007 til Socialministeriet

HONORERING AF FORENINGSDPEGEDE HUSLEJENÆVNSMEDLEMMER

Viborg Kommune	20.000 kr. årligt
Århus Kommune	ca. 35.000 kr. årligt
Vejle Kommune	24.000 kr. årligt
Odense Kommune	63.000 kr. årligt
Nyborg Kommune	13.200 kr. årligt
Hillørd Kommune	13.200 kr. årligt
Gladssaxe Kommune	ca. 3.000 kr. årligt
Høje-Taastrup Kommune	ca. 3.000 kr. årligt
Frederiksberg Kommune	ca. 40.000 kr. årligt
København Kommune	ca. 55.000 kr. årligt
Slagelse Kommune	13.000 kr. årligt
Lolland Kommune	18.000 kr. årligt