

Status i forhold til lejelovgivningen – perspektiver set fra et huslejenævnssekretariat

1

Emner

- Status i forhold til lejelovgivningen generelt
- Sammenskrivningen og dens betydning for huslejensævn og sekretariater
- Økonomi og sagstilgang
- Forbedringsmuligheder/-potentialer set i lyset af lejelovsudviklingen

Status i forhold til lejelovgivningen generelt frem til nu

- Obligatoriske huslejensævn fra 1. januar 2001.
- Flere kompetenceområder og regler i løbet af årene.
 - Dog ikke længere forhåndsgodkendelsesmyndighed.
- Reglerne er blevet mere (unødigt) komplicerede.
 - Lov med lov på. Ingen forenkling eller modernisering.
- Flere og flere sager og henvendelser til landets nævnssekretariater pga. reglernes kompleksitet, omfang og uigennemsigthed.
 - Medfører flere tvister – særligt for uprofessionelle udlejere og væresleslemål – selvom hensigten har været det modsatte.

Sammenskrivningen og dens betydning for huslejensævn og sekretariater

- Selve sammenskrivningen vil på sigt give et bedre overblik for praktikere med én lejelov, men bidrager ikke juridisk til nogen forenkling.
 - Gentagelser undgås og færre krydshenvisninger.
- Forarbejder samlet primært ét sted og bedre (logisk) struktur.
- Medfører *flere* sager for landets huslejensævn pga. øget politisk fokus, medieomtale, kompleksiteten og i et mindre omfang også nye kompetenceregler.
- Omfattende tilretning af koncepter, skabeloner, formularer mv.

Økonomi og sagstilgang

- ▶ Det har i lovforslagene generelt været forudsat, at lovændringerne i 2015 og 2020 ville medføre færre sager for huslejensævnene. Der er sket det helt modsatte, og landets huslejensævn har oplevet en stor stigning.
- ▶ Hvorfra stammer politikernes (fortsatte) tro på færre sager og tvister?
 - ▶ Reglerne er blevet mere og mere komplicerede og uigennemskuelige, og det giver flere tvister og flere omkostninger for landets kommuner. Det ændrer sammenskrivningen som nævnt ikke på – tværtimod.

Økonomi og sagstilgang

- ▶ Fokus på at inddrage relevante aktører, som faktisk i praksis og til daglig sidder med økonomi, budgetter mv., så vi ikke efterfølgende skal tage kampen i forhold til at beholde eller få ressourcer tilført.
 - ▶ Kan være med til at kvalificere skønnet og gætteerierne i lovforslagene i forhold til de økonomiske konsekvenser.
- ▶ F.eks. har LL § 107 a og BRL § 5, stk. 3, i nogle nævn medført væsentligt flere sager.
 - ▶ Flere kompetenceregler = flere sager
 - ▶ Flere (komplicerede) regler = flere sager
 - ▶ Uigennemsigtig og kompleks lovgivning = flere sager
 - ▶ Og dermed større behov for flere ressourcer og kvalificerede medarbejdere.

Forbedringsmuligheder/- potentialer

- Manglende hjemmel i mangelsager
- Ordningen i forhold til lejelovens § 113 a bør genovervejes/revideres
- Huslejencævn.dk
- Selvbetjeningsløsninger og pligt til at anvende dem
- Sammenspil mellem kommunernes og ministeriets it-løsninger
- Systemer til automatisk udveksling af oplysninger mellem nævn, GI og ministeriet.
- Uklarhed omkring tillægsgebyrer, jf. BRL § 39, stk. 2.

Forbedringsmuligheder/- potentialer

- Database/løsning i forhold til aktindsigtsanmodninger
 - GDPR-regler og håndteringen heraf
- 15. almindelige vurdering (BRL § 9, stk. 1)
- Mulighed for at undersøge, om udlejer er flerudlejer.
- Skæringsdatoer i forhold til lejefastsættelse, herunder også fastlæggelse af ejendommens status i forhold til småhuse, fremleje, ejerlejligheder samt nybyggeri.
- Professionalisering af nævn og sekretariater
 - Udvalgsarbejde pågår p.t.

Forbedringsmuligheder/- potentialer

- I høringsnotatet henvises der til, at det ikke er planen at lave materielle ændringer eller ændre retstilstanden.
 - Det er oplagt at lave de nødvendige materielle ændringer nu i stedet for at afvente. Det er praktikerne, som skal håndtere de her regler og de evt. mangler og uklarheder, som fortsætter med at bestå.
- Mere og bedre inddragelse, lydhørhed over for de aktører, som har den praktiske erfaring samt øget fokus på grundighed.
- Særligt reglerne om lejefastsættelse og regulering kræver en grundig revision og forenkling.
- Mere og bedre offentlighed omkring nævnsafgørelser.