

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Notat
BO0200-00119
01-11-2018

Huslejenævnsafgørelser og kommunalt styre

Ultimo juli bragte DR en historie om, at partifarven i kommunerne har betydning for huslejenævnenes afgørelser.

DR skriver i artikler på deres hjemmeside, at kommuner med socialdemokratisk styre oftere giver lejere medhold, mens kommuner med konservativt styre oftere giver udlejere medhold. I artiklerne viderebringes desuden det synspunkt, at "det er sværere at få ret som lejer" i konservativt ledede kommuner. De vigtigste artikler er vedlagt.

Artiklerne beskriver, hvordan nævnenes medlemmer vælges.

Idet kommunalbestyrelsens indstilling af nævnsformanden er eneste beslutning, hvorigennem kommunalbestyrelsen potentielt kan øve politisk indflydelse på nævnenes afgørelser, må man forstå DR's artikler sådan, at der implicit stilles spørgsmålstegn ved, om nævnsformændene er neutrale i deres afgørelser.

DR's historie baserer sig på data for huslejenævnenes afgørelser i perioden 2014-2017. Datamaterialet er udleveret af TBST.

I dette notat undersøges, om der er belæg for at konkludere, at kommunens partifarve har betydning for huslejenævnenes afgørelser.

Notatet konkluderer, at der ikke er et sådant belæg.

Notatet består dels af en statistisk analyse, dels af en analyse af, om der kan findes belæg for, at kommunalbestyrelserne søger at påvirke udfaldene af huslejenævnenes afgørelser.

Herudover findes en beskrivelse af huslejenævnenes sager og en række mulige årsager til, at der vil være kommunale forskelle på, hvor mange lejere og udlejere der får medhold.

Ideelt set burde analysen afdække, om behandlingen af "den samme sag" falder forskelligt ud i for eksempel konservativt og socialdemokratisk ledede kommuner. Det lader sig imidlertid ikke gøre, idet der ikke findes denne type "identiske sager" i nævnene.

Huslejenævnene træffer afgørelser i sager vedrørende lejelovgivningen, og minder om domstolene på den måde, at det er en saglig juridisk vurdering, der skal ligge til grund for afgørelserne. Dog er der den afgørende forskel, at huslejenævnene selv sørger for at oplyse sagen.

Sager afgøres af en repræsentant for hhv. lejersiden og udlejersiden samt en formand. Repræsentanterne, som skal sikre at sagen belyses fra både lejers og udlejers side, vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling fra hhv. de større lejer- og udlejerforeninger i kommunen. Nævnformanden skal være jurist og uvildig, og vedkommende vil være udslagsgivende i tilfælde af, at der er uenighed om en sags juridiske fortolkning og udfald. Nævnformanden beskikkes af Statsforvaltningen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

Datagrundlag

Huslejenævnsdatabasen indeholder udfaldet af omkring 21.700 afgørelser truffet i landets 81 huslejenævn i perioden 2014 til 2017.

Både udlejere og lejere kan indbringe sager for huslejenævnene.

Udfaldet af en sag kan være "afsluttet uden afgørelse", "helt medhold til lejer", "helt medhold til udlejer" eller "delt" mellem lejer og udlejer. De delte afgørelser vedrører sager, som omfatter flere forhold, hvor lejer og udlejer får medhold i mindst ét forhold hver, eller et enkelt forhold, hvor ingen af parterne får fuldstændigt medhold.

I databasen er det registreret, hvilken paragraf i lejeloven eller boligreguleringsloven sagen og afgørelsen vedrører. Men det er f.eks. ikke muligt med udgangspunkt i materialet at afgøre, om identiske sager falder forskelligt ud i kommuner med forskelligt politisk flertal.

Med hensyn til de delte afgørelser er det ikke registreret, hvor mange forskellige forhold sagerne vedrører, og hvilke forhold der falder ud til hvilken side.

De fleste sager – ca. 45 pct. af samtlige – indbringes for huslejenævnene i storbyerne – dvs. i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Frederiksberg (kommuner). Her var der i perioden 2014-2017 socialdemokratisk styre, når bortses fra på Frederiksberg, hvor der var konservativt styre.

I perioden har der været et stigende pres på lejeboligmarkedet i de pågældende storbykommuner.

Lejeboligmarkederne i de største byer, som også repræsenterer langt de fleste sager i huslejenævnene, afviger herudover på væsentlige punkter (mængden af etageboligbyggeri, antal boliger per udlejer,

osv.) fra lejeboligmarkederne i resten af landet. Det har givetvis en stor betydning for sagstyperne og udfaldene, jf. senere.

I alt er der som nævnt 81 huslejenævn. 32 kommuner (dvs. omkring en tredjedel af alle kommuner) har fælles huslejenævn – det gælder blandt andet Hørsholm (C) og Fredensborg (S) samt Allerød (C) og Rudersdal (V). Af de 32 kommuner, der har fælles huslejenævn (16 nævn), var der i perioden 2014-2017 7 nævn, hvor begge kommuner havde samme borgmesterfarve. I 9 nævn havde kommunerne forskellig partifarve.

Nedenstående tabel viser antallet af kommuner, der indgår i analyserne i dette notat, og borgmestrenes partifarve. Desuden fremgår hvor mange sager, der er registreret i huslejenævnsdatabasen i perioden 2014-2017 afhængig af om disse kommuner har socialdemokratisk, venstre- eller konservativ borgmester (flertal). En række kommuner er udeladt, idet der ikke er data for alle år eller meget få sager.

Styrelsen er blevet bekendt med, at ikke alle huslejenævns-sager er indberettet i Huslejenævn.dk. I alt drejer det sig om knap 15 pct. af afgørelserne der mangler. Styrelsen skal derfor tage forbehold for den fejlkilde, der ligger i, at datamængden i databasen ikke er komplet.

Bilag 1 viser antallet af sager og deres udfald for alle huslejenævn, der indgår i analysen. Af bilag 2 fremgår, hvilke kommuner der har fælles huslejenævn. Det fremgår heraf, at kommuner med forskelligt politisk flertal har fælles huslejenævn.

Tabel 1: Antal sager registreret i huslejenævnsdatabasen i perioden 2014-2017 og som indgår i analysen. Sagerne er fordelt på kommuner med konservativt, venstre- og socialdemokratisk flertal

	2014-2017		
	C	V	S
Antal nævn (inkl. fælles huslejenævn ml kommuner med samme politisk flertal)	10	30	18
Antal borgmestre med fælles huslejenævn ml kommuner med forskelligt flertal*	2	6	8
Antal sager i undersøgelsen	3238	5835	12101

Note: I antallet af sager er kommuner med færre end 40 sager udeladt. Derudover er kommuner, hvor der kun eksisterer data for 2 eller færre år udeladt. Følgende kommuner er udeladt: Brøndby, Brønderslev, Dragør, Hedensted, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lemvig, Tårnby, Vallensbæk, Vesthimmerland og Ærø. Ærø stiftede fælles huslejenævn med Langeland og Svendborg den 1. maj 2016 og er ikke medtaget som fælles. I Guldborgssund og Rebild Kommune er borgmesteren valgt på en lokaliste, jf. bilag 1. *Der er to fælleskommunale nævn, hvor den ene af borgmestrene (Læsø og Lejre) kommer fra en lokalliste.

Kilde: Huslejenævnsdatabasen, Statsforvaltningens oversigt over formænd i huslejenævnene og "Danske borgmestre 1970-2018" af Ulrik Kjær og Niels Opstrup, SDU, Kommunalpolitiske Studier Nr. 33/2018.

I undersøgelsen af en eventuel sammenhæng mellem udfaldet af sager i huslejenævnene og kommunens politiske ledelse, er valget af formændene vigtigt. Det er kommunalbestyrelsen, der indstiller formændene for nævnene til statsforvaltningerne, som har ansvaret for udpegningen.

Kommunernes indstilling af nævnsformænd

Som nævnt i indledningen træffer huslejenævnene afgørelser i sager vedrørende lejelovgivning, og minder om domstolene på den måde, at det er en saglig juridisk vurdering, der ligger til grund for afgørelserne. Dog med den afgørende forskel, at huslejenævnene selv sørger for at oplyse sagen.

Repræsentanter for udlejer- og lejerside indstiller hver et medlem til nævnet.

Nævnensformanden skal være jurist og uvildig, og vedkommende vil være udslagsgivende i tilfælde af, at der er uenighed om en sags juridiske fortolkning og udfald. Nævnensformanden udpeges af kommunalbestyrelsen og skal godkendes af Statsforvaltningen.

Det er nævnensformandens pligt at sikre, at sagen bliver oplyst, så der er et korrekt juridisk grundlag at træffe afgørelse på.

Det ligger implicit i nævnets konstruktion, at parterne sikrer formandens upartiskhed, idet man må formode, at repræsentanterne for hhv. lejer- og udlejerside har et skarpt fokus på formandens juridiske vurdering af sagerne, og de skøn formanden udøver.

En påstand om sammenhæng mellem huslejenævnenes afgørelser og det politiske flertal i en kommune må være en påstand om, at nævnensformanden ikke er uvildig.

Det er samtidig en påstand om, at kommunalbestyrelsen udpeger nævnensformændene på en måde, så der fremkommer en systematisk og politisk skævhed i afgørelserne.

Det fremgår af bilag 2, at omkring en tredjedel (32) af alle kommuner har fælles huslejenævn med en anden kommune. De fleste af disse kommuner samarbejder med kommuner, der har (eller på et tidspunkt i samarbejdet har haft) et andet politisk flertal.

I bilag 3 findes en statistik over formænd i huslejenævnene: Statistiken viser, hvor mange der er blevet skiftet ud i forbindelse med en ny udpegning efter kommunalvalg, og hvor mange nævnensformænd der sidder i flere nævn.

Af bilag 3 fremgår, at relativt få nævnensformænd skiftes ud i forbindelse med udpegning for en ny periode. Det almindelige er, at samme nævnensformand genudpeges, selv om det kommunale flertal skifter.

Det fremgår også, at relativt mange nævnensformænd sidder i flere nævn. Partifarven på borgmesteren er ofte forskellig.

Der ses således *ikke* en sammenhæng mellem skift i kommunalt flertal (dvs. borgmesterposten) og udskiftning af nævnensformænd.

Hvis man inddrager formændenes stedfortrædere i analysen, fremkommer et lignende billede, idet det også er relativt få af disse, der skiftes ud. Herudover kan formænd i ét huslejenævn være stedfortræder i et andet, hvilket øger den samlede "kontinuitet" med hensyn til personer. Der ses ikke nogen systematik mht. skift i kommunens partifarve og skift i valg af stedfortræder.

At nogle formænd er formænd i flere nævn, og at nogle optræder som stedfortrædere i andre, må man formode bidrager til en ensartet afgørelsespraksis.

Kommunerne vælger i høj grad embedsmænd, dommere og universitetsansatte som nævnsformænd. Disse skal i deres almindelige job belyse sager sagligt og være upartiske.

Ovenstående anfægter forudsætningerne for DR's konklusioner.

Ud fra ovenstående er det vanskeligt at konkludere andet, end at kommunerne i deres udpegning af formænd for huslejenævnene tager hensyn til faglig indsigt og tyngde, kontinuitet trods skift i politisk flertal og erfaring fra andre nævn (og dermed erfaring fra et større antal sager, end det kommunens huslejenævn giver).

DR's statistik

DR's konklusioner baserer sig i det væsentlige på to opgørelser, jf. tabel 2 og 3.

Tabel 2 viser huslejenævnenes afgørelser i perioden 2014-2017 til lejer- eller udlejerside opgjort efter kommunernes politiske ledelse i samme periode.

Tabel 2 viser, at en større andel udlejere har fået medhold i konservativt ledede kommuner (42 pct.) end i socialdemokratiske kommuner (32 pct.).

DR underbygger tabellen med et danmarkskort, hvor man på hjemmesiden kan "klikke" på landets kommuner og se borgmesterens partifarve og "udfaldet af klagerne i dit huslejenævn".

DR hæfter sig ikke ved det forhold, at udfaldet af afgørelserne i kommuner med socialdemokratisk ledelse og venstreledelse tilsyneladende er ret ens. Og at forskellen mellem afgørelser til udlejernes fordel ser ud til at være større mellem konservativt ledede (42 pct.) og venstreledede kommuner (28 pct.).

Umiddelbart skulle man formode, at hvis forskellen på afgørelsens udfald i konservativt og socialdemokratisk ledede kommuner tyder på, at huslejenævnene agerer politisk, må ligheden mellem afgørelserne i socialdemokratiske og venstrekommuner, og forskellen mellem konservative og venstrekommuner, tyde på det modsatte.

Tabel 2: Medhold i huslejenævnene i perioden 2014-2017 opgjort efter kommunernes politiske ledelse i samme periode.

	Udlejer	Lejer
Konservative	42	32
Venstre	28	41
Socialdemokratiet	32	48
Gennemsnit hele landet	32	44

Note: Tallene er angivet i procent af det samlede antal sager i perioden 2014-2017. Udover de angivne procenter er der delte afgørelser og afviste sager. DR tager ikke hensyn til fælles nævn.

Kilde: DR-artikel - <https://www.dr.dk/nyheder/penge/lejere-vinder-flere-sager-om-husleje-i-socialdemokratiske-kommuner-men-taber-oftere-i>

Tabel 3 viser DR's opgørelse af, hvilke fem nævn der har flest afgørelser til henholdsvis lejer- og udlejer side. Faxe havde i perioden 2014-2017 socialdemokratisk borgmester mens Hørsholm, Frederiksberg, Gentofte og Lyngby-Taarbæk havde konservative borgmestere.

Det fremgår ikke af DR's artikel, at Hørsholm har fælles huslejenævn med den noget større, socialdemokratisk ledede Fredensborg kommune.

Relativt få kommuner vælger huslejeformænd, der har et kendt politisk ståsted. Det ændrer ikke ved, at nævnsformanden skal agere upolitisk. I Lyngby-Taarbæk, der er konservativt ledet, har den socialdemokratiske viceborgmester været formand for huslejenævnet i flere perioder. Hvis man følger logikken fra DR's undersøgelse, burde Lyngby-Taarbæk således figurere som socialdemokratisk.

Af de fem nævn, der havde flest afgørelser til lejers fordel, havde Thisted og Kerteminde Venstre-borgmestere, mens Favrskov, Bornholm og Odsherred havde Socialdemokratiske borgmestere. Fra 2018 har Odsherred, som fortsat har socialdemokratisk ledelse, etableret delt huslejenævn med Kalundborg, som har – og i periode 2014-2017 havde – borgmester fra Venstre.

Med ovenstående korrektioner virker tabel 3 knap så politisk opdelt.

Tabel 3: De 5 nævn, der har flest afgørelser til hhv. lejers og udlejers fordel i perioden 2014-2017

	Udlejer		Lejer
Hørsholm	61	Thisted	63
Faxe	54	Favrskov	62
Frederiksberg	47	Bornholm	60
Gentofte	47	Kerteminde	58
Lyngby-Taarbæk	47	Odsherred	54

Note: Tallene er angivet i procent af det samlede antal sager i de enkelte kommuner.

Kilde: DR-artikel - <https://www.dr.dk/nyheder/penge/danmarkskort-se-om-dit-huslejenaevn-oftest-giver-udlejer-eller-lejer-ret>

Mulige forklaringer på, at der er kommunale forskelle på, hvor mange lejere og udlejere der får medhold

Kommunernes boligmarkeder er meget forskellige.

Der er for eksempel stor forskel på udlejningsboligerne. Både med hensyn til om der er tale om store etageejendomme, ejendomme med få lejere eller "privat" udlejning af en enkelt bolig. Der er forskelle med hensyn til boligernes generelle vedligeholdelsesstandard, og om de drives af professionelle administrationselskaber med indgående kendskab til lejeloven eller af "privatpersoner".

Det må antages, at disse forskelle har stor betydning for typen af sager i huslejenævnene og afgørelsernes udfald.

Det er f.eks. sandsynligt, at der i ejendomme, som administreres af professionelle udlejningsselskaber, vil være færre sager i huslejenævnene, og at udlejerne i gennemsnit vil få medhold i flere af disse sager.

I nogle kommuner yder lejer- og udlejerorganisationerne bistand til deres medlemmer, og sørger for at oplyse deres medlemmer om mulighederne for at få prøvet sagen ved huslejenævnet. Det kan have indflydelse på hvor mange, der får prøvet sin sag hos huslejenævnet. Dette betyder også, at nogle lejere og udlejere vil blive vejledt i hvilke sager, der sandsynligvis kan føre til medhold, mens lejere og udlejere i andre kommuner er nødt til at få prøvet sagen i huslejenævnet, for at få dette svar.

Stærke lejerorganisationer vil kunne bidrage til at rådgive lejerne om, hvorvidt de skal rejse en sag, og hvordan de skal fremstille deres sag.

Disse – og en række andre forskelle – bidrager til, at sager og sagstyper varierer mellem kommunerne, og bidrager ganske givet også til, hvor mange sager der falder ud til lejers eller udlejers fordel.

Det må herudover antages, at en stor efterspørgsel efter udlejningsboliger kan have en effekt på antallet af sager i huslejenævnene. Hvis udlejerne i perioder med stort pres på boligmarkedet kan opnå højere huslejer, må man alt andet lige forvente, at det medfører et større antal sager, og at sagerne i højere grad kan falde ud til lejernes fordel.

Ideelt set bør en statistisk analyse af udfaldene af huslejenævnenes sager i forskellige kommuner inddrage disse forhold.

Af nedenstående tabel fremgår, at hyppigheden hvormed lejerne hhv. udlejerne får medhold i en sag også kan afhænge af, hvad tvisten drejer sig om.

Tabellen viser, at sager vedrørende lejefastsættelse og lejeregulering er de hyppigst forekommende. Herudover er der mange sager vedrørende forbrug og forbrugsudgifter, vedligeholdelse og fraflytning.

Tabellen viser desuden, at udlejerne fik hyppigere medhold i sager vedrørende "forbrug og forbrugsudgifter" og forbedringer, mens lejerne fik hyppigere medhold i sager vedrørende "lejefastsættelse og lejeregulering". Dette er en tendens, der genfindes i stort set alle huslejenævnene.

Forskelle på huslejenævnene mht. vægten af de forskellige sagstyper kan give forskelle på andelen af sager, hvor udlejer eller lejer får medhold.

Tabel 4: Udfaldet af de sagstyper, som oftest blev indbragt for huslejenævnene i perioden 2014-2017.

	Afvist pct.	Delt pct.	Lejer pct.	Udlejer pct.	Antal sager
Lejefastsættelse og lejeregulering	3	16	48	32	7370
Vedligeholdelse	7	23	46	22	3777
Forbrug og forbrugsudgifter	2	13	36	48	4184
Forbedringer	3	13	19	62	854
Fraflytning	5	27	47	21	4149
Andet	3	16	48	32	1458

Note: Angivet i procent af det samlede antal sager for hver kategori. Udover de angivet procenter er der ikke angivet afgørelser.

Kilde: Huslejenævnsdatabasen og egne beregninger.

Videre statistisk belysning

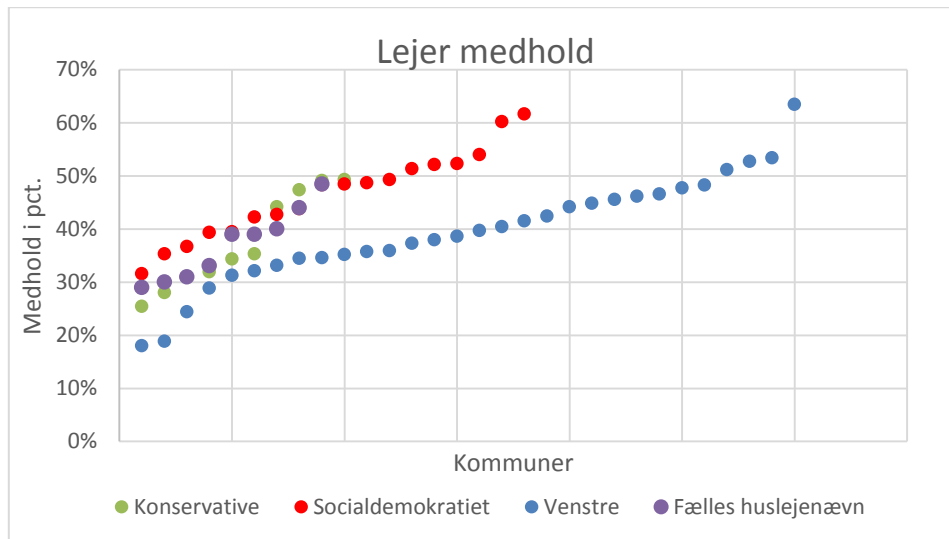
TBST har foretaget en nærmere statistisk beskrivelse af data fra huslejenævnene. Der er imidlertid grund til "fra starten" at nævne, at dataanalysen ikke kan bruges til hverken at be- eller afkræfte en årsagssammenhæng mellem partifarve og nævnsafgørelser. Dertil er datamaterialet ikke fyldestgørende nok.

For eksempel burde de delte afgørelser, hvor nogle falder ud til den ene side og nogle til den anden side, indgå i analyserne for at sikre at det fulde materiale indgår. Dette er desværre ikke muligt, da disse oplysninger ikke findes i databasen. Herudover burde en fyldestgørende analyse inddrage de forhold, som er nævnt i det foregående afsnit: "Mulige forklaringer på ...", idet disse forhold (andelen af professionelle udlejere og administrationselskaber, mængden af etageboliger, rådgivning fra lejer- eller udlejerorganisationer eller ej, osv.) formentlig er afgørende, hvis man vil forstå forskellene i afgørelser.

Den statistiske analyse i dette afsnit kan dog blandt andet bruges til at vise den store spredning i afgørelserne.

Figur 1 viser afgørelser, hvor lejer får medhold angivet i procent af det samlede antal sager. De grønne prikker viser medhold til lejer i de konservative ledede kommuner, mens de røde og blå viser medhold til lejer i kommuner med henholdsvis socialdemokratisk og venstre styre. Den lilla farve indikerer, at der er tale om et fælles huslejenævn mellem to kommuner med forskellig politisk ledelse.

Figur 1: Huslejenævnenes afgørelser i perioden 2014-2017, hvor der gives medhold til lejer, angivet som procent af alle sager i perioden



Note: Procentsatsen er regnet som antal sager, hvor lejer får medhold i forhold til det samlede antal sager i de enkelte huslejenævn, som udover medhold til lejer og udlejer også indeholder delte afgørelser og afviste sager. X-aksen angiver kommunerne nummereret fra 1 til antallet af kommuner med det respektive politiske flertal, som indgår i data. Lilla indikerer de fælles huslejenævn mellem kommuner med forskelligt politisk flertal.

Kilde: Huslejenævnsdatabasen og egne beregninger.

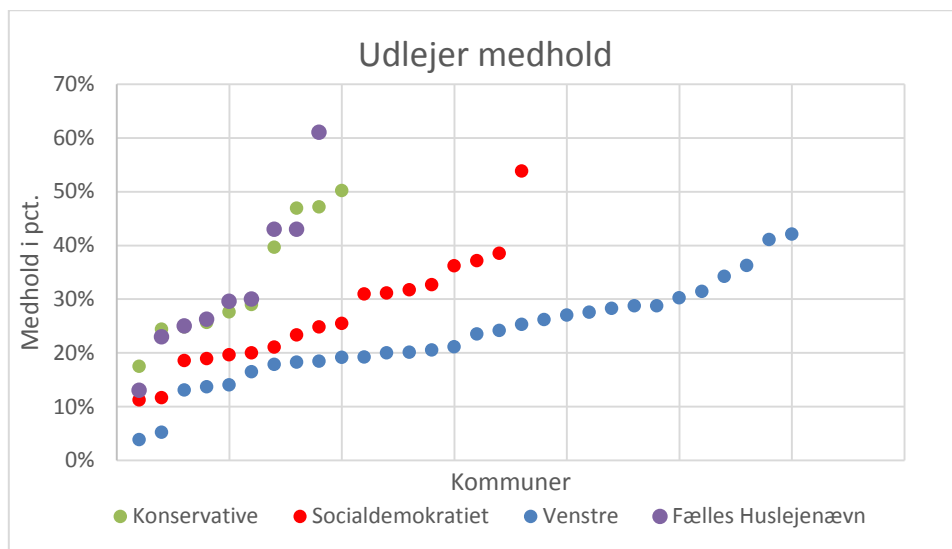
Figur 1 viser, at der er meget stor forskel fra kommune til kommune på andelen af lejere, der får medhold. Der er også meget stor spredning indenfor gruppen af hhv. venstre, socialdemokratiske og konservative kommuner.

Der er således ikke en entydig tendens til, at "det er sværere at få ret som lejer" i konservativt ledede kommuner. Ud fra DR's gennemsnitsbetragtning i tabel 2 kan det se sådan ud, men af figur 1 fremgår det tydeligt, at det ikke gælder for alle konservativt ledede kommuner. Konkret ses det, at der er tre konservative kommuner, som oftere giver medhold til lejerne end 8 socialdemokratiske kommuner og 24 venstre-kommuner. (I de tre konservative kommuner får over 45 procent af lejerne medhold. 8 socialdemokratiske og 21 venstrekommuner giver lejerne medhold i færre end 45 procent af sagerne).

Figur 1 viser således, at det ikke gælder for samtlige kommuner, at det er lettere at få medhold som lejer i socialdemokratiske kommuner end i konservative kommuner.

Figur 2 viser afgørelser, hvor udlejer får medhold angivet i procent af samlede antal sager.

Figur 2: Huslejenævns-afgørelser i perioden 2014-2017, hvor der gives medhold til udlejer. Procent af alle nævnenes sager i perioden



Note: Procentsatsen er regnet som antal sager, hvor udlejer får medhold i forhold til det samlede antal sager i de enkelte huslejenævn, som udover medhold til lejer og udlejer også indeholder delte afgørelser og afviste sager. X-aksen angiver kommunerne nummereret fra et til antallet af kommuner med det respektive politiske flertal, som indgår i data. Lilla indikerer de fælles huslejenævn mellem kommuner med forskelligt politisk flertal.

Kilde: Huslejenævnsdatabasen og egne beregninger.

I forhold til medhold til udlejer viser figur 2, at der er 3-4 konservativt ledede kommuner og 3 fælleskommunale nævn, som ligger højt. De giver medhold til udlejere oftere end de resterende konservativt ledede kommuner og fælleskommunale nævn, og oftere end størstedelen af de socialdemokratiske og venstreledede kommuner.

Dét huslejenævn, der oftest giver udlejerne medhold, er det fælleskommunale huslejenævn for Hørsholm og Fredensborg.

Af DR's artikel fremgår det ikke, at Hørsholm har fælleskommunalt huslejenævn med Fredensborg, der har Socialdemokratisk flertal og er en ca. dobbelt så stor kommune som Hørsholm. Fredensborg har flest udlejningsboliger. I artiklen fremstilles det fælles huslejenævn for Hørsholm og Fredensborg fejlagtigt som værende under konservativt kommunestyre.

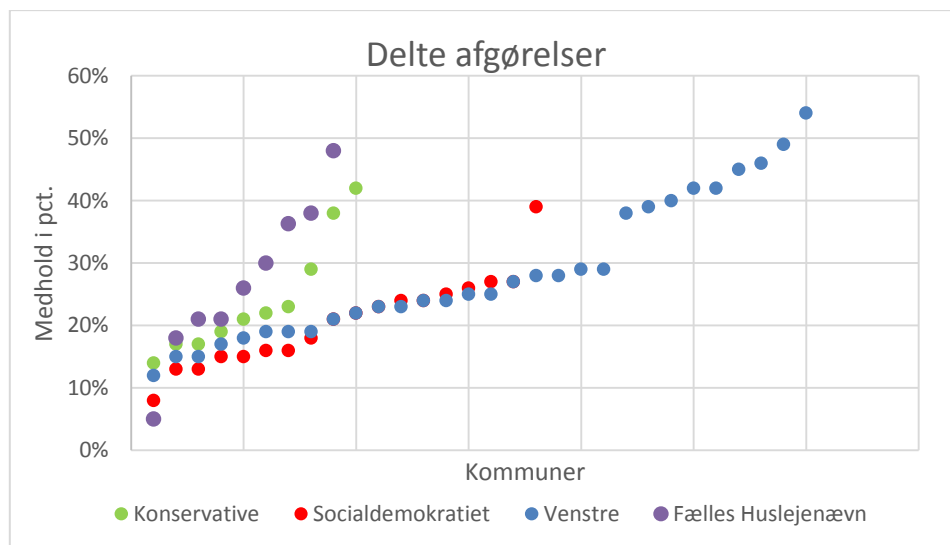
De tre konservative kommuner, der oftest giver udlejerne medhold er: Frederiksberg, Gentofte og Lyngby-Taarbæk. Disse tre kommuner trækker gennemsnittet for de konservative kommuner betydeligt op.

Det fremgår af figur 2, at huslejenævnene i en stor del af de venstreledede kommuner tilsyneladende giver medhold til udlejer i færre tilfælde end de socialdemokratiske ledede kommuner. (Omkring halvdelen af nævnene i de socialdemokratiske kommuner giver udlejeren medhold i mere end 30 procent af sagerne. Kun omkring en femtedel af nævnene i de venstreledede kommuner giver medhold til udlejerne i mere end 30 procent af sagerne).

Det bemærkes, at seks konservative kommuner giver medhold til udlejere i færre tilfælde end otte socialdemokratiske kommuner. (De seks konservative udlejere har medhold til udlejerne i færre end 30 procent af sagerne, de otte socialdemokratiske kommuner har større andel).

Figur 3 viser de delte afgørelse. Også her er der meget stor spredning mellem nævnene – også når der tages hensyn til politisk ledelse.

Figur 3: Huslejenævnenes delte afgørelser i perioden 2014-2017 angivet som procent af alle sager i perioden.



Note: Procentsatsen er regnet som antal sager, hvor lejer får medhold i forhold til det samlede antal sager i de enkelte huslejenævn, som udover medhold til lejer og udlejer også indeholder delte afgørelser og afviste sager. X-aksen angiver kommunerne nummereret fra 1 til antallet af kommuner med det respektive politiske flertal, som indgår i data. Lilla indikerer de fælles huslejenævn mellem kommuner med forskelligt politisk flertal.

Kilde: Huslejenævnsdatabasen og egne beregninger.

Af figur 3 ses det, at de delte afgørelser udgør en stor andel af afgørelserne i huslejenævnene. De udgør i gennemsnit omkring 25 pct. af

alle afgørelserne, og i enkelte kommuner udgør de omkring 50 pct. af alle sager.

De delte afgørelser kan vedrøre sager, som omfatter flere forhold, hvor lejer og udlejer får medhold i mindst ét forhold hver, eller et enkelt forhold, hvor ingen af parterne får fuldstændigt medhold.

Vi kender ikke udfaldet af de delte afgørelser, men en sådan viden ville ændre markant på "statistikken". For det første fordi nævnenes afgørelser i langt højere grad ville falde ud til enten lejer- eller udlejer side (når bortses fra afviste sager). Dernæst ville billedet af "hvem der får mest medhold" kunne ændres.

Der er foretaget en simpel regressionsanalyse på partifarvens betydning for huslejenævnenes afgørelser. Parameterestimerne og dertil hørende p-værdi (signifikans), som bruges til at teste, om der er en systematisk forskel imellem borgmesterparti-"grupperne", er vist i tabel 5.

Regressionerne indeholder de procentvise medhold til lejer og udlejer for hvert huslejenævn. Huslejenævnene er opdelt på borgmesterparti i perioden 2014-2017. Den statistiske sammenhæng mellem det politiske flertal og afgørelserne beskrives. Derudover indgår en årsummy for at klarlægge, om der er en årsvariation. Årsummyen kan eventuelt beskrive, at sagerne og afgørelserne afhænger af, om der er et efterspørgselspres på boligmarkedet.

Det er vigtigt at notere sig, at resultaterne i tabel 5 ikke bygger på en fuldt specificeret model, som inddrager flere af de mulige forklarende faktorer, som er gennemgået i de foregående afsnit. Der er som nævnt tale om simple regressioner, som alene søger at beskrive den statistiske sammenhæng mellem partifarve og afgørelserne i huslejenævnene, men der tages ikke højde for andre relevante forklarende variable, såsom sagstype og administrator.

Tabel 5: Simple statistisk sammenhæng mellem kommunens partifarve og huslejenævnens afgørelser mht. lejer- og udlejer-medhold.

Lejer	Parameter estimat	Standardafvigelse	χ^2 - teststatistik	p-værdi
Konstantled	0.4842	0.0216	502.76	<.0001
Socialdemokratiet	0	-	-	-
Venstre	-0.0786	0.0198	15.48	<.0001
Konservative	-0.0949	0.0269	12.48	0.0004
2014	0	-	-	-
2015	-0.0034	0.0250	0.02	0.8908
2016	-0.0009	0.0250	0.00	0.9699
2017	-0.0558	0.0250	4.96	0.0260

Udlejer	Parameter estimat	Standardafvigelse	χ^2 - teststatistik	p-værdi
Konstantled	0.2917	0.0198	216.33	<.0001
Socialdemokratiet	0	-	-	-
Venstre	-0.0314	0.0182	2.97	0.0850
Konservative	0.0538	0.0247	4.75	0.0293
2014	0	-	-	-
2015	-0.0241	0.0230	1.10	0.2951
2016	-0.0632	0.0230	7.54	0.0060
2017	-0.0645	0.0230	7.86	0.0050

Anm.: Referencegruppen er de socialdemokratiske kommuner, som indgår i data. Resultaterne i tabellen skal således læses relativt til en socialdemokratisk kommune. De fælles huslejenævn mellem kommuner med forskelligt politisk flertal er ekskluderet fra data, samt huslejenævnet for Lyngby/Taarbæk.

Kilde: Huslejenævnsdatabasen og egne beregninger.

I regression, som danner grundlag for tabel 5, er huslejenævnene i socialdemokratisk ledede kommuner anvendt som referencegruppe. Derfor skal tallene i tabel 5 læses relativt til socialdemokratiske kommuner. Konstantleddet er medhold til hhv. lejer og udlejer i de socialdemokratiske kommuner. Eksempelvis giver man i nævnene i de socialdemokratiske kommuner medhold til lejer i ca. 48 pct. af sagerne.

Nævnene i venstreledede kommuner giver medhold til lejer i ca. 8 procentpoint færre tilfælde end i de socialdemokratiske kommuner, mens de konservative giver medhold til lejer i ca. 9 procentpoint færre tilfælde. Regressionen viser, at begge disse estimater er signifikante, dvs. at der er en statistisk forskel i estimaterne.

I forhold til regressionen for udlejere viser tabel 5, at de socialdemokratiske kommuner giver medhold til udlejere i ca. 29 pct. af sagerne. Venstre kommunerne giver medhold til udlejere i ca. 3 procentpoint færre tilfælde. Mens konservative kommuner giver medhold til udlejere i ca. 5 procentpoint flere sager end i de socialdemokratiske kommuner. Årseffekterne indikerer, at der variation mellem årene både ift. medhold til lejere og udlejere.

Som nævnt kan der ikke ud fra ovenstående regressioner konkluderes en årsagssammenhæng. Analysen i de foregående afsnit peger på at der kan være flere forskellige mulige forklaringer, som det ikke er muligt at lade indgå i den statistiske analyse.

Bilag 1: Data

Tabellen viser antal sager og udfald af afgørelserne for hvert af de 67 huslejenævn, der indgår i analysen. Desuden vises tal for nævnene i Guldborgssund og Rebild Kommuner, hvor borgmesterposten i perioden 2014-2017 var besat med en kandidat fra "lokallisten".

Kommune	Pct. delt	Pct. lejer medhold	Pct. udlejer medhold	Antal sager
Guldborgssund Kommune Huslejenævnet	9	53	19	191
Holbæk Kommune Huslejenævnet	23	49	26	226
Huslejenævnene København	8	51	37	5254
Huslejenævnet Aabenraa Kommune	15	48	19	172
Huslejenævnet Aalborg	18	49	20	929
Huslejenævnet Aarhus	13	48	31	2116
Huslejenævnet for Albertslund og Glostrup	21	44	31	67
Huslejenævnet Ballerup og Furesø Kommuner	24	42	31	97
Huslejenævnet for Esbjerg og Fanø Kommuner	17	53	30	235
Huslejenævnet Faaborg-Midtfyn Kommune	45	35	13	130
Huslejenævnet Favrskov Kommune	27	62	11	107
Huslejenævnet Faxe Kommune	13	32	54	171
Huslejenævnet Fredericia Kommune	15	37	38	226
Huslejenævnet Frederiksberg	22	25	50	1144
Huslejenævnet for Frederikshavn og Læsø	48	39	13	108
Huslejenævnet for Frederikssund og Egedal Kommuner	26	30	43	69
Huslejenævnet Gladsaxe Kommune	15	49	33	156
Huslejenævnet Greve og Solrød Kommuner	15	40	41	73
Huslejenævnet Haderslev Kommune	25	36	29	181
Huslejenævnet for Halsnæs og Gribskov	29	51	20	209
Huslejenævnet Helsingør	29	31	40	343
Huslejenævnet Herning Kommune Herning Rådhus	24	32	31	140
Huslejenævnet Hillerød Kommune	38	34	24	160

Huslejenævnet Hjørring Kommune	22	52	20	107
Huslejenævnet Holstebro og Struer Kommune	18	48	26	99
Huslejenævnet for Horsens og Odder	38	29	30	380
Huslejenævnet Høje-Taastrup Kommune	21	47	28	76
Huslejenævnet Ikast-Brande Kommune	49	19	28	53
Huslejenævnet Jammerbugt Kommune	39	35	21	71
Huslejenævnet Kerteminde Kommune	29	46	18	65
Huslejenævnet Kolding	19	48	28	417
Huslejenævnet Lyngby-Taarbæk Kommune	14	32	47	194
Huslejenævnet Mariagerfjord Kommune	28	42	19	130
Huslejenævnet Middelfart Kommune	25	39	19	127
Huslejenævnet Nordfyns Kommune	40	34	24	58
Huslejenævnet for Norddjurs og Syddjurs Kommuner	21	39	23	149
Huslejenævnet Nyborg Kommune	42	29	16	97
Huslejenævnet Odense	21	43	25	870
Huslejenævnet for Odsherred	23	54	19	113
Huslejenævnet Randers	19	37	36	1187
Huslejenævnet Rebild Kommune	13	53	32	68
Huslejenævnet Ringkøbing-Skjern Kommune	46	24	18	82
Huslejenævnet Ringsted Kommune	42	38	20	100
Huslejenævnet for Rudersdal og Allerød	30	40	25	175
Huslejenævnet Rødovre Kommune	26	35	36	116
Huslejenævnet Silkeborg Kommune	27	45	21	156
Huslejenævnet for Skanderborg og Samsø Kommuner	39	44	12	137
Huslejenævnet Skive Kommune	24	39	18	101
Huslejenævnet Slagelse Kommune	23	47	26	294
Huslejenævnet Sorø Kommune	42	28	25	125
Huslejenævnet for Svendborg og Langeland Kommuner	19	36	42	265
Huslejenævnet Sønderborg Kommune	16	52	23	163
Huslejenævnet Thisted Kommune	21	63	4	52
Huslejenævnet Tønder Kommune	12	53	14	73

Huslejenævnet for Varde og Billund Kommuner	54	18	27	111
Huslejenævnet Vejen Kommune	18	44	5	77
Huslejenævnet Vejle Kommune	23	42	29	358
Huslejenævnet Viborg Kommune	19	44	17	206
Huslejenævnet for Bornholm	16	60	21	166
Huslejenævnet for Gentofte	17	35	47	626
Huslejenævnet for Hørsholm og Fredensborg	5	31	61	238
Huslejenævnet i Assens Kommune	25	46	24	68
Køge Kommune Huslejenævnet	17	49	29	138
Kalundborg Kommune Huslejenævn	28	40	25	178
Lolland Kommune Huslejenævnet	24	48	25	153
Næstved Kommune Huslejenævnet	27	39	32	271
Roskilde og Lejre Kommune Huslejenævnet	36	33	30	284
Stevns Kommune Huslejenævnet	38	31	14	64
Vordingborg Kommune Huslejenævnet	22	33	34	190

Kilde: Huslejenævnsdatabasen og egne beregninger.

Bilag 2: Fælleskommunale huslejenævn

Nedenfor vises, hvilke kommuner der har fælleskommunale huslejenævn. I parentes er borgmesterens partifarve i perioden 2014-2017 angivet.

I alt er der 32 kommuner, der har valgt at have fælles huslejenævn. I perioden 2014-2017 havde kommunerne i 9 af disse nævn forskellig politisk ledelse og i 7 nævn var borgmesterens partifarve den samme.

Fælles huslejenævn	Politisk flertal
Albertslund og Glostrup	(S,V)
Allerød og Rudersdal	(C,V)
Ballerup og Furesø	(S,S)
Esbjerg og Fanø	(V,V)
Frederikshavn og Læsø	(S,Lokalliste)
Frederikssund og Egedal	(S,V)
Greve og Solrød	(V,V)
Halsnæs og Gribskov	(V,V)
Holstebro og Struer	(S,V)
Horsens og Odder	(S,V)
Hørsholm og Fredensborg	(C,S)
Langeland og Svendborg	(V,V)
Roskilde og Lejre	(S, SF)
Skanderborg og Samsø	(S,S)
Syddjurs og Norddjurs	(V,S)
Varde og Billund	(V,V)

Kilde: Huslejenævn.dk og Statsforvaltningens oversigt over formænd i huslejenævnene.

Bilag 3: Nævnformænd

Tabellen angiver navnene på formanden i de respektive nævn (kommunefordelt) i perioden 2014-2017 og 2018-2021. Tabellen viser desuden, om der er sket et formandsskifte i det enkelte nævn mellem de to perioder, og om der er sket et skift i borgmesterparti mellem de to perioder.

Den samme person kan være nævnformand i et eller flere nævn.

Det fremgår af tabellen, at der ikke er sammenhæng mellem partiskifte på borgmesterposten og et formandsskifte i huslejenævnene.

Kommune	Formand			
	2014-2017	2018-21	Skift af formand	Skift i borgmesterparti
Assens	Ulla Storm Hansen	Ulla Storm Hansen		
Faaborg-Midtfyn	Hans Engberg	Hans Engberg		X
Kerteminde	Ingrid Therkelsen	Ingrid Therkelsen		X
Langeland	Bo Kolze Tønnesen	Bo Kolze Tønnesen		X
Middelfart	Anne Hammershøj Beck	Anne Hammershøj Beck		
Nordfyn	Lars Iversen	Lars Iversen		
Nyborg	Karin Ehlers Jørgensen	Karin Ehlers Jørgensen		
Odense	Niels F. Jørgensen	Niels F. Jørgensen		
Svendborg	Bo Kolze Tønnesen	Bo Kolze Tønnesen		X
Ærø	Henriette Skouenborg	Bo Kolze Tønnesen	X	
Billund	Johan Evensen	Johan Evensen		
Brønderslev	Ib Kasper Munk	Mikkel Baltersen	X	

Esbjerg	Nina Lindhardt	Nina Lindhardt	
Fanø	Nina Lindhardt	Nina Lindhardt	X
Favrskov	Bent Pedersen	Bent Pedersen	
Fredericia	Leif Guld- hammer	Leif Guld- hammer	
Frederikshavn	Ole N. Kirke- gaard	Ole N. Kirke- gaard	
Haderslev	Claus Rohde	Claus Rohde	
Hedensted	Karl-Frederik Bitsch	Karl-Frederik Bitsch	X
Herning	Anni Pedersen	Anni Pedersen	
Hjørring	Ib Kasper Munk	Ib Kasper Munk	
Holstebro	Henning Fær- mann	Henning Fær- mann	
Horsens	Marianne F. Skjødt	Marianne F. Skjødt	
Ikast-Brande	Lisbeth L. Bis- gaard	Jonas Bjerre- gaard	X
Jammerbugt	Ole Kirkegård	Ole Kirkegård	
Kolding	Leif Guld- hammer	Leif Guld- hammer	
Lemvig	Henning Fær- mann	Henning Fær- mann	
Læsø	Ole N. Kirke- gaard	Ole N. Kirke- gaard	X
Mariagerfjord	Lotte R. Bruun	Sanne K. Skovmose	X
Morsø	Jesper Riis	Jesper Riis	
Norrdjurs	Morten G. Berdiin	Morten G. Berdiin	
Odder	Marianne F. Skjødt	Marianne F. Skjødt	
Randers	Jakob Juul- Sandberg	Jakob Juul- Sandberg	X

Rebild	Ole N. Kirkegaard	Ole N. Kirkegaard		
Ringkøbing-Skjern	Lisbeth L. Bisgaard	Lisbeth L. Bisgaard		
Samsø	Bent Pedersen	Bent Pedersen		
Silkeborg	Hans Henrik Edlund	Hans Henrik Edlund		
Skanderborg	Bent Pedersen	Bent Pedersen		
Skive	Mogens E. Andersen	Jesper Riis	X	
Struer	Henning Færmann	Henning Færmann		X
Syddjurs	Morten G. Berdiin	Morten G. Berdiin		X
Sønderborg	Holger Lei	Michael Bech Jørgensen	X	
Thisted	Erik Møller	Erik Møller		X
Tønder	Steen Bøjlund	Steen Bøjlund		
Varde	Johan Evensen	Johan Evensen		
Vejen	Steen Bøjlund	Steen Bøjlund		
Vejle	Jens Høeg-Pedersen	Jens Høeg-Pedersen		
Vesthimmerland	Ulla Tina Kjær-Christensen	Tina Kjær-Christensen		X
Viborg	Mogens E. Andersen	Mogens E. Andersen		X
Aabenraa	Finn Krab	Jens Schultz Hansen	X	
Aalborg	Peter Chr. Damm	Peter Chr. Damm		
Århus Nodre Nævn		Claus Kors-holm Rohde		
Århus Søndre Nævn		Karsten Juul-Dam		

Albertslund	Jane Skovbo	Jane Skovbo		
Allerød	Jens M. Nørgaard	Jens M. Nørgaard		X
Ballerup	Sven Martin Nørgaard	Sven Nørgaard		
Bornholms Regionskommune	Per Raunslund Olsen	Mette Wedel Svenningsen	X	
Brøndby	Lise Schou Bredvig	Lise Schou Bredvig		
Dragør	Morten Duus	Stine Fink Hansen	X	
Egedal	Martin K. Andersen	Christina G. Vastrup	X	
Faxe	Helle Frejlev	Helle Frejlev		X
Fredensborg	Marianne Dons	Marianne Dons		
Frederiksberg	Jørgen Gawinetski	Jørgen Gawinetski		
Frederikssund	Martin K. Andersen	Christina G. Vastrup	X	
Furesø	Sven Martin Nørgaard	Sven Nørgaard		
Gentofte	Karen Riis Kjølby	Louise H. Feilberg	X	
Gladsaxe	Ulla Terese Kræmer	Ulla Terese Kræmer		
Glostrup	Jane Skovbo	Jane Skovbo		
Greve	Jakob Næsager	Jakob Næsager		
Gribskov	Monica Skipper	Monica Skipper		X
Guldborgsund	Claus Frank Rewers	Dorthe L. S. Hommel	X	
Halsnæs	Monica Skipper	Monica Skipper		X
Helsingør	Jeppé Buhl Rasmussen	Mie Puck Holler	X	

Herlev	Jesper Stor- skov	Jacob Lund- gaard	X	
Hillerød	Bente Jersie Jensen	Bente Jersie Jensen		X
Holbæk	Bent Pedersen	Bent Pedersen		X
Hvidovre	Jens L. Ras- mussen	Jens L. Ras- mussen		
Høje-Taastrup	Benny Kirke- gaard	Benny Kirke- gaard		
Hørsholm	Marianne Dons	Marianne Dons		
Ishøj	Mads S. Frandsen	Mads S. Frandsen		
Kalundborg	Søren Baa- strup	Bent Pedersen	X	
København	Lene Sadolin- Holst	Lene Sadolin- Holst		
	Helle Hastrup	Peter Lind Larsen	X	
	Peter Lind Larsen	Søren Axelsen	X	
	Søren Axelsen	Kirsten Schmidt	X	
Køge	Karsten Hen- riksen	Karsten Hen- riksen		
	Kaj Asbjørn Pedersen	Arne T. Chri- stensen	X	X
Lejre	Jens Axel Pe- dersen	Jens Axel Pe- dersen		
Lolland	Vagn-Aage Nielsen	Vagn-Aage Nielsen		
Lyngby-Taarbæk	Simon Pihl Sørensen	Simon Pihl Sørensen		
Næstved	Niels Chr. Jør- gensen	Niels Chr. Jør- gensen		
Odsherred	Jette Kastrup Fontenay	Bent Pedersen	X	

Ringsted	Flemming Marquard	Anne Marie Hertzum	X	
Roskilde	Jens Axel Pedersen	Jens Axel Pe- dersen		
Rudersdal	Jens M. Nørgaard	Jens M. Nør- gaard		
Rødovre	Marianne Stigborg	Trine Agner Nielsen	X	
Slagelse (OBS- OBS)	Bent Pedersen (?)	Bent Pedersen		X
Solrød	Jakob Næsager	Jakob Næsager		
Sorø	Bent Pedersen	Bent Pedersen		
Stevns	Helle Frejlev	Helle Frejlev		
Tårnby	Jeppe Wahl- Brink	Jeppe Wahl- Brink		
Vallensbæk	Camilla Kisling	Camilla Kisling		
Vordingborg	Martin Vestergaard	Martin Vestergaard		X

Kilde: Statsforvaltningens oversigt over formænd i huslejenævnene (september 2018) og "Danske borgmestre 1970-2018" af Ulrik Kjær og Niels Opstrup, SDU, Kommunalpolitiske Studier Nr. 33/2018.