



Fremtidens huslejenævn skal garantere retssikkerheden

EjendomDanmarks forslag til forbedringer af de danske huslejenævn

De danske huslejenævn er vigtige og integrerede instanser i håndtævelsen af den danske lejeregulering. Som uafhængige kommunale tvinstorganer er de med til at afgøre uenigheder mellem lejer og udlejer. Det er derfor altafgørende, at huslejenævnene er funderet i et højt fagligt niveau, er upartiske, gennemskuelige og ikke mindst effektive.

Men huslejenævnene fungerer langt fra optimalt. Sagsbehandlingstiderne er uhørt lange – og i nogle tilfælde sættes både lejer og udlejer standby i op til tre år. Ventetiden betyder uvisshed og ikke mindst økonomisk usikkerhed for begge parter.

Men ventetiden er desværre kun en af flere udfordringer, som plager huslejenævnenes virke.

En anden udfordring er den inkongruente sagsbehandling og manglende gennemsigtighed, der skaber uforudsigelighed for alle parter, når sager behandles. Det resulterer blandt andet i vidt forskellige behandlinger og afgørelser i ellers lignende sager.

Det kalder på politisk handling

EjendomDanmark er glade for, at regeringen i en aftale vedrørende bygge- og boligpolitiske indsatser anerkender, at huslejenævnene har brug for at blive løftet. Der er brug for flere ressourcer, der kan nedbringe ventetiden og sikre fagligheden. Der er brug for en drøftelse af, hvordan vi generelt styrker nævnene og garanterer retssikkerheden.

EjendomDanmark foreslår,

at huslejenævnene bliver styrket med fokus på følgende principper:



Høj faglighed



Transparens



Effektivitet

Et eksempel på sagsbehandlingen i et huslejenævn

8. MARTS 2020

Lejer anmoder huslejenævnet om at træffe afgørelse i en vedligeholdelsessag, hvor lejer oplever udfordringer med en radiatorventil.

8. OKTOBER 2021

Nævnets bygningskyndige medarbejder besigtiger lejemålet.

19. APRIL 2023

Huslejenævnet beslutter - mere end tre år senere - at udlejer skal efterse radiatoren.

Ressourcer og kvalifikationer

Økonomi og tid må ikke have negativ indvirkning på sagsbehandlingen, og hvilken afgørelse der bliver truffet, når en lejer eller udlejer indbringer en sag for et huslejenævn.

De lange sagsbehandlingstider skal bekæmpes med flere ressourcer, en optimering af sagsgangen og opkvalificering af nævnenes kompetencer, så afgørelser ikke bliver resultatet af tidspresede kompromisser, eller at konfliktfyldte sager afgøres uden om huslejenævnene, fordi ventetiden er for lang.

Det forudsætter, at kommunerne prioriterer opgaven og tilgodeser, at der løbende vil være brug for flere midler, når der indføres nye regler. Der er brug for faglig udvikling, og løbende, obligatorisk efteruddannelse af medarbejderne i huslejenævnenes sekretariater.

For at sikre upartiske, juridisk korrekte og afbalancerede afgørelser bør der altid indsættes dommere som huslejenævnsperson, og det bør ligeledes være obligatorisk, at nævnsmedlemmer bliver efteruddannet.

For at opretholde og styrke huslejenævnenes uafhængighed og objektivitet, som er afgørende for retssikkerheden og desuden fundamental for et tvistorgan, er det ligeledes vigtigt, at nævnene ikke politiseres og ender som en ideologisk kamplads.

Det bør derfor håndhæves og skærpes, at huslejenævnenes opgave er - og fortsat skal være at løse tvister og gøre det uvildigt.

Både lejer og udlejer må som minimum kunne forvente, at dem der træffer afgørelserne, har kompetencerne til at vurdere sagerne både fagligt og sagligt.

Samme hændelse - samme afgørelse

Der er i dag stor forskel på, hvordan de forskellige huslejenævne håndterer sager.

Det betyder, at ens eller lignende sager kan have vidt forskellige udfald og sagsbehandlingstid, alt efter hvilket huslejenævn, der håndterer sagerne.

Retssikkerheden er betinget af forudsigelighed, og derfor skal samme hændelse have samme konsekvens. Det skal ikke være den enkelte kommunes håndtering af sagen, der er udslagsgivende, eller nævnsforpersonens politiske holdning, der er afgørende.

Derfor bør der være øget gennemsigtighed huslejenævnene imellem - og mellem huslejenævnene og det øvrige retssystem. Eventuelle omgørelser, eller stadfæstelser af afgørelser som ankes, skal danne grundlag for den fremadrettede praksis i huslejenævnene i alle kommuner. Ligesom boligrettens afgørelser skal danne præcedens for afgørelser, der træffes i huslejenævnene.

Gennemsigtighed og forudsigelighed er grundlæggende, men også forebyggende for fremtidige konflikter.

Konkrete forslag til forbedringer af huslejenævnene



Høj faglighed

- Præciser og afgræns, hvilke tvister huslejenævnene har kompetencer til at løse, således irrelevante sager frasorteres.
- Indsæt dommere som huslejenævnsforpersoner.
- Indfør faglig opkvalificering og obligatorisk efteruddannelse af sekretariaternes medarbejdere og nævnsmedlemmerne.
- Afskaf strafgebyret for udlejere eller som minimum i sager, hvor nævnenes afgørelser underkendes i boligretten, og i sager der beror på et skøn. Gebyret påvirker balancen i rettergangen.
- Nedsæt offentlige erfa-grupper, hvor viden og erfaringsudveksling kan bidrage til generelt at højne niveauet og ensrette sagsbehandlingen.
- Indfør en whistleblowerordning, der kan afsløre inhabilitet og sikre en upartisk sagsbehandling.



Transparens

- Integrer huslejenævnene i det almindelige retssystem, så boligrettens afgørelser automatisk distribueres til huslejenævnene til underretning og efterlevelse.
- Opret et digitalt, samlet, nationalt system, hvor huslejenævnsafgørelser og domme fra boligretten skal være obligatoriske at registrere.
- Skab kutyme for offentliggørelse af nævnenes omgørelsesrate i de sager, hvor det er muligt.
- Lad boligrettens afgørelser danne præcedens for afgørelser i huslejenævnene.



Effektivitet

- Sørg for, at kommunerne sikrer huslejenævnene tilstrækkelige ressourcer og sørger for, at der tilføres yderligere ressourcer, når der indføres nye regler.
- Indfør en bagatelgrænse for, hvilke sager huslejenævnene skal tage sag af, lignende den bagatelgrænse, man har indført for inddrivelse af skat under et vist beløb.
- Fastlæg et rimeligt og realistisk servicemål i kommunerne og prioriter ressourcerne herefter, så sagsbehandlingen optimeres og målet kan overholdes.
- Afskaf eller revurder uhensigtsmæssige regler i lejelovgivningen, fx formkrav, der ikke medfører øget retssikkerhed, men derimod påvirker omfanget af nævnenes arbejdsbyrde og dermed sagsbehandlingstiden.
- Opret et sagsbehandlingssystem lignende minretssag.dk for en mere effektiv og ensrettet sagsbehandling.
- Øg honoreringen af nævnsmedlemmerne.