



Fremsat den 28. februar 2020 af Heidi Bank (V), Jan E. Jørgensen (V),  
Christoffer Aagaard Melson (V) og Troels Lund Poulsen (V)

## Forslag til folketingsbeslutning

### om forbedring af lejernes rettigheder gennem styrkelse af huslejenævnene

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte lovforslag inden udgangen af 2020, der sikrer, at lejernes rettigheder forbedres ved generelt at styrke huslejenævnene, så de står stærkere end i dag i tilfælde af uenigheder mellem lejere og udlejere.

Lovforslaget skal indeholde følgende elementer:

- 1) En model, der sikrer en hurtig og smidig sagsbehandling, som indebærer, at der som udgangspunkt ikke må gå mere end 8 uger fra en klage indgives skriftligt, til huslejenævnet træffer afgørelse.
- 2) En model for huslejenævnene, der sikrer en mere ensartet og uvildig sagsbehandling og afgørelse.
- 3) Det økonomiske fundament for huslejenævnenes arbejde styrkes.
- 4) Etablering af et huslejerregister for at øge gennemsigtigheden i lejeniveauer, og at alle afgørelser ved tvister skal offentliggøres i anonymiseret form.
- 5) Indførelse af et krav om, at udlejer skal meddele beboerrepræsentationen og lejerne, når der afsiges en afgørelse vedrørende et lejeforhold i den ejendom, som beboerrepræsentationen eller lejerne bebor.
- 6) Ved huslejenævnenes vurderinger af sammenligningsmål lægges der særlig vægt på sammenligningslejemål i det pågældende boligområde.
- 7) Indførelse af et krav om sammenlignelige, eventuelt ens oplysninger ved behandling af sager i huslejenævnene og Grundejerns Investeringsfond.
- 8) Indførelse af et krav om, at ejeren skal dokumentere en lejligheds stand, før forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan finde sted. Dokumentation skal udarbejdes af en uvildig byggerådgiver, og omkostninger hertil betales af udlejer.
- 9) Såfremt en udlejer tilbyder en lejer betaling for fraflytning, skal udlejeren forinden betale for, at der finder en uvildig juridisk og økonomisk rådgivning sted. Kun når dette er opfyldt med skriftlig dokumentation, kan en udlejer betale en lejer for at flytte.
- 10) En lejer risikerer ikke at blive påført udgifter, hvis udlejeren ønsker en afgørelse truffet af huslejenævnet prøvet ved domstolene. Har en lejer fået medhold ved huslejenævnet, skal lejer ved en efterfølgende retssag have dækket egne sagsomkostninger uanset sagens udfald, ligesom lejer ikke skal forpligtes til at betale modpartens sagsomkostninger, hvis denne får medhold. Alternativt bør nævnet være part i sagen i stedet for den klager, der har fået medhold.

## Bemærkninger til forslaget

Den socialdemokratiske regering har indgået en aftale vedrørende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med et flertal i Folketinget. I aftalen indgår elementer til forbedring af huslejenævnene. Forslagsstillerne mener ikke, at regeringens aftale giver lejerne tilstrækkelig tryghed og sikkerhed. Formålet med beslutningsforslaget er at forbedre lejernes rettigheder ved at styrke huslejenævnene, så lejerne står stærkere end i dag i tilfælde af uenigheder mellem lejere og udlejere, herunder er det væsentligt, at lederen oplever at få en hurtig afklaring ved tvister, så der skabes tryghed om lejemålet for den enkelte. Det skal ske ved en nedsættelse af sagsbehandlingstiderne og en ensartet og uvildig behandling i huslejenævnene. Der skal være gennemsigtighed i fastsættelsen af lejeniveauer. Ligeledes skal lejernes rettigheder forbedres, ved at udlejerens mulighed for at købe en lejer ud i forbindelse med anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kun kan ske efter uvildig rådgivning, således at en lejers fraflytning sker på et sagligt og oplyst grundlag. Endelig skal lederen friholdes økonomisk, såfremt en afgørelse truffet ved huslejenævnet prøves af udlejerens i retten.

### Ad 1

En generel forbedring af lejernes rettigheder skal ske ved at sikre hurtigere behandling af deres sager i huslejenævnene. Det følger af boligministerens svar på Boligudvalget, alm. del – spørgsmål 4, at sagsbehandlingstiden f.eks. i huslejenævnet i København er 256 dage, mens den i Aarhus er 52 dage. En fastsat sagsbehandlingstid vil give lejerne større tryghed og en afgrænset periode, hvor de er i konflikt med udlejerens.

### Ad 2

I dag er huslejenævnenes medlemmer kommunalt udpeget, jf. boligreguleringslovens § 36, stk.1-4. Der skal udarbejdes en model, hvor huslejenævnenes medlemmer er uvildige, så lejere og udlejere er sikret en ensartet og uvildig sagsbehandling og afgørelse. Det bør ikke være sådan, at der er store forskelle i udfald af afgørelser, alt efter i hvilken kommune klagen er indgivet.

### Ad 3

En højere service med følgende øget tryghed og afklaring til lejere og udlejere kræver, at der bliver afsat ekstra ressourcer til at løfte opgaven. Forslagsstillerne foreslår, at økonomien findes inden for de eksisterende rammer til kommunerne med tilførsel af 40 mio. kr.

### Ad 4

I dag er det alene udvalgte afgørelser i huslejenævnene, der offentliggøres. Det er derfor svært at få et overblik over tvister og deres udfald. For at øge gennemsigtigheden skal der etableres et nationalt huslejeregister, der forbedrer lejernes og udlejerens mulighed for at få indsigt i gældende lejeniveauer og sammenligningslejemål, ligesom der skabes en

bedre og mere retfærdig balance mellem lejeres og udlejerens mulighed for at søge viden ved tvister.

### Ad 5

For at øge gennemsigtigheden i lejeniveauer pålægges det udlejerens skriftligt at offentliggøre og meddele beboerrepræsentationen og lejerne det, når der afsiges en afgørelse vedrørende et lejerforhold i den ejendom, som beboerrepræsentationen eller lejerne beboer. Øvrige lejere vil kunne anvende informationen til at vælge at påklage forhold til huslejenævnet.

### Ad 6

Huslejenævnene dækker i nogle kommuner store geografiske områder og forskellige lejeniveauer. Derfor skal der ved huslejenævnenes vurderinger af sammenligningslejemål lægges særlig vægt på sammenligningslejemål i det pågældende boligområde.

### Ad 7

For at sikre, at en lejer ikke først betaler for renovering gennem vedligeholdelsesbetalingerne indeholdt i lejen og derefter igen ved en forbedringsforhøjelse varslet af udlejerens, foreslås det at indføre et krav om sammenlignelige eller ens oplysninger ved behandling af sager i huslejenævnene og Grundejernes Investeringsfond. På den måde sikres det, at udlejere ikke kan få dobbelt betaling for samme arbejde.

### Ad 8

For at modvirke fupmoderniseringer, hvor udlejere udskifter nyere installationer alene for at opfylde beløbskrav for at kunne anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til fastsættelse af leje, skal der indføres et krav om dokumentation for standen, før forbedring efter § 5, stk. 2, kan finde sted, fra en uvildig byggerådgiver. Omkostningen til den uvildige byggerådgiver betales af udlejerens.

### Ad 9

For at sikre størst mulig fleksibilitet for lejere og udlejere skal det fortsat være muligt for en udlejer at tilbyde en lejer betaling mod at fraflytte lejemålet. Der er dog behov for at sikre, at dette sker på et sagligt og oplyst grundlag. Såfremt udlejerens tilbyder lederen betaling for fraflytning, skal udlejerens forinden betale for, at der finder en uvildig juridisk og økonomisk rådgivning sted. Kun når dette er opfyldt med skriftlig dokumentation, kan en udlejer betale en lejer for at flytte.

### Ad 10

Forslagsstillerne mener, at det er urimeligt, at en lejer risikerer at blive påført udgifter, hvis en afgørelse fra huslejenævnet indbringes for domstolene af modparten, som efterfølgende får medhold. Får en lejer medhold i huslejenævnet, risikerer lederen efterfølgende at skulle dække såvel egne som udlejerens sagsomkostninger, hvis udlejerens indbringer

nævnets afgørelse for domstolene. Forslagsstillerne mener, at har lejerer fået medhold ved et nævn, så skal lejerer ved en efterfølgende retssag have dækket sine sagsomkostninger uanset sagens udfald, ligesom lejerer ikke skal forpligtes til at betale modpartens sagsomkostninger, hvis denne får medhold. Alternativt bør nævnet være part i sagen i stedet for den klager, der har fået medhold. Endvidere skal det fremgå af klagevejledningen i alle afgørelser, hvem der er rette sagsøgte, i tilfælde af at sagen ønskes indbragt for domstolene.

### *Økonomi*

Forslaget vil bidrage markant til at skabe større tryghed for lejere og udlejere. Forslaget kræver, at der tilføres øgede ressourcer til huslejenævne. Forslagsstillerne foreslår, at økonomien findes inden for de eksisterende rammer til kommunerne med tilførsel af 40 mio. kr. årligt fra 2021. Forslagsstillerne vil finansiere merudgifterne over regeringens reserver på finansloven for 2021.

*Skriftlig fremsættelse*

**Heidi Bank (V):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejernes rettigheder gennem styrkelse af huslejenævnene.*

(Beslutningsforslag nr. B 135)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.