

Huslejenævnenes fremtid. Input fra LLO

28. august 2025

Foretræde for Folketingets Boligudvalg.

Anders Svendsen, chefjurist i LLO i Danmark
Jens Peter Kildevang, Redaktør Vi Lejere, LLO i Danmark

Hvem er vi?



Anders Svendsen

Chefjurist LLO i Danmark

Medlem af arbejdsgruppen om huslejenævnenes organisering.

Medlem af Ankenævnet for de københavnske huslejenævn

Boligdommer ved Retten på Frederiksberg, Retten i Glostrup og Retten i Kolding.



Jens Peter Kildevang

Journalist og redaktør for Vi Lejere –LLO's medlemsblad

Cand.comm.

Ny i LLO.

Har tidligere haft en række stillinger i dagblade, interesseorganisationer og ministeriet.

LLO's pointer:

1. Arbejdsgruppens forslag (Rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering februar 2022) er generelt gode og bør implementeres.
2. Det nuværende system er ineffektivt og upræcist ift. boligretterne.
3. Det "belønner" ankesager i al for høj grad.
4. Fremfor at være et retssikkerhedsmæssigt værn imod juridiske fejl, bruges det til at omgøre saglige skøn, primært ved at benytte tekniske fordele ved domstolene.
5. Derfor skal nævnenes skøn være vanskeligere at ændre (Rapportens forslag 14 1. og 14.2).



Forskellen på huslejenævn og boligret

Huslejenævn

- Følger forvaltningslovens regler
- Sagen oplyses af myndigheden.
- Huslejenævnet må bruge sit eget kendskab til fx statistik og egne afgørelser i afgørelsen.
- En gennemsnitlig sag tager ca. 6 måneder.
- Sagen koster et indbringelsesgebyr på 361 kr. Hver part afholder egne udgifter.

Boligret

- Følger civilprocessens regler
- Sagen oplyses af parterne (dvs. lejer og udlejer og deres advokater)
- Retten må kun tage stilling til de beviser som parterne fremlægger.
- En gennemsnitlig sag tager ca. 18 måneder.
- Sagen koster sagsomkostninger til den vindende part og egne udgifter. Typisk 50-100.000 kr.

Hvorfor giver boligretten udlejer en fordel?

- Udlejer råder over langt flere beviser (sammenligningslejemål) – og kan vælge de dyreste boliger at sammenligne med.
 - Udlejer har fx 20.000 kontrakter og lejer har 1 (sin egen)
- Boligrettens skøn sker med ”skyklapper på”, da der skal ses bort fra generel viden / sagkundskab og i stedet alene fokuseres på det fremlagte fra parterne.
- Udlejer kan varsle sine lejere at man vil have adgang til disse lejemål.



Boligrettens betydning:

Eksempel:

- Huslejenævnet afgør 10 sager.
- 10 ens lejemål lejen nedsættes fra 10.000 kr. pr. måned til 8.000 kr. pr. måned
- Gennemsnit 8.000 kr.



Boligrettens betydning:

Eksempel (fortsat):

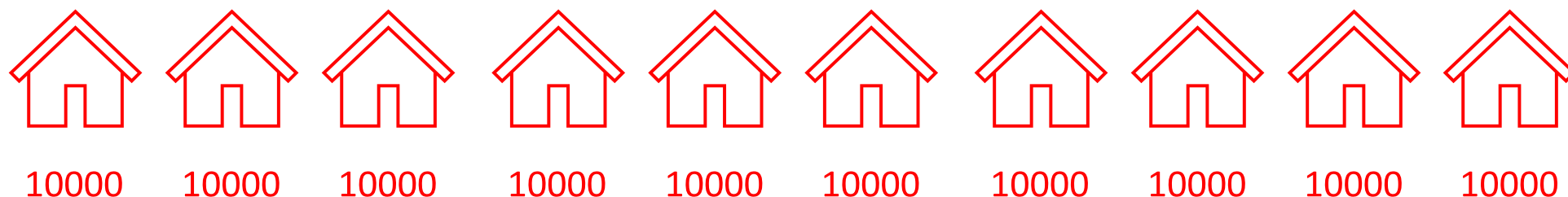
- Udlejer anker 3 sager til boligretten og vinder alle sammen, fordi udlejer har 40 sammenligningslejemål og lejer har 3.
- Resten er uankede.
- Gennemsnit 8.600 kr.



Boligrettens betydning:

Eksempel (fortsat):

- Hvordan skal huslejenævnet afgøre næste sag?
- Huslejenævnet skal sætte lejen til det generelle lejeniveau.
- Er det gennemsnittet på 8.600 kr. eller 10.000 kr. man skal sætte lejen til?



Opsamling

Der var (næsten) bred enighed i udvalget om at lægge større vægt på huslejenævnsafgørelser (Rapportens forslag 14).

4 ud af 5 udvalgsmedlemmer stemte for: KL, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævnsforeningen og LLO – Kun EjendomDanmark var uenige.

Der er ikke retssikkerhedsmæssige betænkeligheder i at bede domstolene om at lægge særligt vægt på sagkyndige skøn, og alene sikre en legalitetsprøvelse.

Retssikkerhedsgarantien består i at lovens regler skal overholdes, ikke at man får ”et skud mere i bøssen” under (for udlejer) mere gunstige forhold ift. den saglige skønsudøvelse.

Det er i lejeloven i forvejen regler om rettens skøn (Lejelovens § 42, stk. 3)

” Ved sammenligningen af lejemål, jf. stk. 2, tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse.”

Og findes i en række andre love, fx udlændingeloven, planloven etc.



Tak for jeres tid



Jens Peter Kildevang
Redaktør Vi Lejere
JPK@LLO.dk



Anders Svendsen
Chefjurist
ASV@LLO.dk