



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Huslejenævnenes fremtid – LLO's budskaber til Folketinget -Fokus på forslag 14 model 1 og 2.

Problemet: forskelligt skøn i boligret og huslejenævn –

til fordel for udlejer

- Udlejer har systematiske fordele i boligretten:
 - Har adgang til mange lejekontrakter og kan udvælge de dyreste som bevis.
 - Kan kræve adgang til lejernes boliger for at styrke bevisværdien.
 - Har flere ressourcer til retssager end lejere.
- Lejer har kun sin egen kontrakt og begrænsede midler (gennemsnitslejerer tjener mindre end gennemsnitsdanskeren).
- Resultat: en skæv spillebane, hvor boligretten ofte tilsidesætter nævnens sagkyndige skøn.

Hvorfor huslejenævnenes skøn er bedre: Huslejenævnet må bruge hele deres sagkundskab.

Mange sager om huslejefastsættelse sker efter skøn, ikke beregning. Her skal "det lejedes værdi" fastsættes – en retlig standard. (Gælder lejefastsættelsen for ca. 300.000+ lejemål). Tvister afgøres i første instans i huslejenævnet og kan ankes til boligretterne (en underafdeling af hver byret).

- Huslejenævnene:
 - Oplyser selv sagen og kan bruge statistik, tidligere afgørelser, fagkundskab og parternes indlæg.
 - Har erfaring fra mange besigtigelsessager.
 - Skaber større ensartethed og forudsigelighed. (Ca. 5.000 sager om året -alle sagstyper)
- Boligretterne:
 - Må kun vurdere de beviser, parterne fremlægger → risiko for vilkårlige afgørelser.
 - Skal ignorere deres egen viden om huslejeniveauer.
 - Sandheden om det reelle niveau tilsidesættes, når udlejer dominerer bevisførelsen.
 - Det skæve informationsniveau betyder at lejerens advokat har adgang til (og derfor fremlægger) langt færre sammenligningslejemål i boligretssager. (ca. 1.300 sager om året -alle sagstyper)

Konsekvensen

- Bevisbyrden er lettere at løfte for udlejer.
- Udlejere anker strategisk og opnår fordele:
 - Belaster domstole og parter – især lejere.
 - Forringer skønnet, fordi retten ikke må bruge sin fulde sagkundskab.
- Huslejenævnenes funktion udvandes, og lejeniveauet presses opad.

Løsningen

- Følg op på udvalgets rapport (februar 2022):
 - Styrk nævnens skøn og indfør mulighed for beregning (Indfør både forslag 14.1 og 14.2).
- Paralleller findes allerede i lejelovens § 42, stk. 3, udlændingeloven og planloven.

Fra Arbejdsgruppens rapport (s.63-65) [Uddrag]:

Forslag 14 – Vægtningen af huslejenævnsafgørelser ved domstolsbehandling

4.15.1 Beskrivelse af forslaget

Efter retspraksis er det accepteret, at huslejenævnsafgørelser, hvori der efter lovens bestemmelser skal ske sammenligning med sammenlignelige lejemål i området, kan afsiges med henvisning til huslejenævnets generelle kendskab til området.

Dog er der ligeledes retspraksis som indikerer, at indbringes huslejenævnsager, hvori huslejenævnet har truffet afgørelse med henvisning til huslejenævnets generelle kendskab til området, tillægges afgørelsen meget lidt vægt hos domstolene.

Da det for domstolene vil være den part, som ønsker at ændre fx lejens størrelse, som må løfte bevisbyrden, efterlader det ikke sjældent den vindende part i en huslejenævnsafgørelse i en uheldig situation, når modparten indbringer sagen for boligretten. Dette gælder dog kun, når andet ikke fremgår af loven, som det fx er tilfældet i boligreguleringslovens § 5, stk. 8, sidste pkt.

Ofte vil det være lejerens, som skal løfte bevisbyrden for, at den kontraktmæssige leje overstiger den lovlige leje, og denne vil være henvist til at finde sammenligningslejemål – i en sag, hvor huslejenævnet ikke har henvist til sammenligningslejemål – da lejerens ellers taber sagen i boligretten.

Lejeren kan således vinde sagen fuldt ud i huslejenævnet og – uden at modparten for boligretssagen fremlægger et eneste bevis for, at huslejenævnsafgørelsen er forkert – tabe sagen i boligretten.

Denne retsstilling svækker således retssikkerheden for den vindende part i huslejenævnsafgørelsen betragteligt. For at gøre op med denne problemstilling foreslås to modeller:

Model 1 – Tillægge huslejenævnsafgørelser almindelig vægtning

Som model 1 foreslås det, at retsstillingen på området ændres ved, at der indføres regler, som fastslår, at huslejenævnets afgørelser, som er afgørelser afsagt af et fagkyndigt nævn, tillægges almindelig bevismæssig værdi, uanset at der ikke i afgørelsen er henvist til sammenligningslejemål. Det er udvalgets vurdering, at en sådan model vil muliggøre, at domstolene kan tillægge huslejenævnsafgørelser vægt ved domstolsprøvelsen, uden at fjerne domstolenes mulighed for at foretage en reel prøvelse af sagen

[Mindretalsudtalelse udeladt -red.]

Model 2 – Ændre reglerne om skyggebudget

Som model 2 foreslås det, at retsstillingen ændres ved at forpligte huslejenævnene til at udarbejde skyggebudget i sager om lejefastsættelser efter boligreguleringslovens § 29 c, når huslejenævnet ikke anvender sammenligningslejemål i sin afgørelse. Det er udvalgets vurdering, at ændringen vil muliggøre, at huslejenævnsafgørelser, som indbringes for boligretten, kan tillægges bevismæssig vægt, selv når der ikke henvises direkte til sammenligningslejemål.

Udvalget bemærker i den forbindelse, at denne model alene vil gøre op med problemstillingen for så vidt angår lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 29c om småejendomme.

[Mindretalsudtalelse udeladt red.]