

ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

Færre sager og flere delte afgørelser – på vej mod mindre konflikt i huslejenævnene?

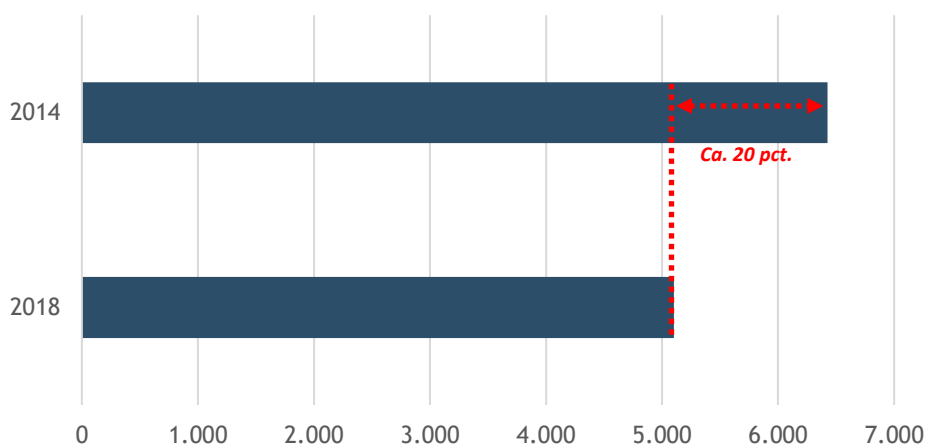
Resumé

Huslejenævnene sikrer, at der kan findes løsninger på uenigheder mellem lejere og udlejere, og nævnene er derfor en integreret og vigtig del af det danske lejeboligmarked.

De seneste fem år er konfliktniveauet i de danske huslejenævn tilsyneladende faldet. Samlet set er der færre afgørelser, og flere af afgørelser er delte, således at der ikke tages entydig stilling til fordel for hverken udlejer eller lejer.

Stigningen i andelen af delte afgørelser finder man på tværs af regler og sager. Således fylder de delte afgørelser mere både i sager om lejeloven og i sager om boligreguleringslovens mere komplicerede regler.

Markant færre sager i huslejenævnene fra 2014 til 2018



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og egne beregninger.

Note: Opgørelsen bygger på huslejenævnenes egne indberetninger til Transport, Bygge- og Boligministeriet og er behæftet med en vis usikkerhed.



Huslejenævnene – en vigtig brik i dansk huslejeregulering

Det er ingen hemmelighed, at der til tider opstår uenigheder mellem lejere og udlejere. Den historie er så gammel som lejeboligerne selv.

Derfor har man i Danmark oprettet et system af huslejenævn, hvor uenigheder mellem lejere og udlejere kan prøves af. På den måde kan man f.eks. få undersøgt, om en husleje lever op til de strenge krav, der stilles til den. Eller om fordelingen og opgørelsen af varmeregnskabet er i orden. Eller om udlejer eller lejer har levet op til de aftalte vedligeholdelsesforpligtelser. For nu blot at nævne tre eksempler.

Der findes et huslejenævn for alle kommunerne – nogle kommuner har fælles huslejenævn – og huslejenævnene er ikke som domstolene. De skal have kendskab til de helt lokale forhold, så systemet kan sikre, at uenigheder kan løses i mindelighed, eller at der i sidste ende kan findes en afgørelse. Hvis uenigheden fortsat er stor, kan sagerne i yderste konsekvens vandre fra huslejenævnene til boligretten. Det er der heldigvis få sager, der gør.

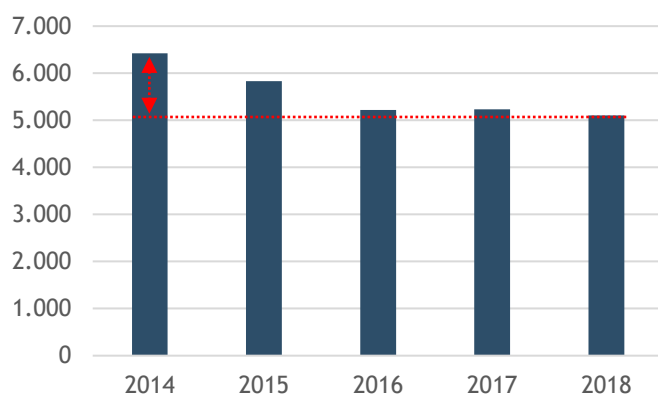
Stadig færre sager i huslejenævnene

Over 1 million danskere bor i en privat lejebolig – men kun en meget lille andel af disse disse ender med sager i huslejenævnene: Og udviklingen viser faktisk, at antallet af sager i huslejenævnene efter alt at dømme er faldende. Således var der i 2018 ca. en femtedel færre afgørelser i huslejenævnene end blot fem år før.

Huslejenævnene udfylder en central funktion i arbejdet med at sikre et velfungerende lejeboligmarked under de givne regler

På de fem år fra 2014 til 2018 er det samlede antal sager i huslejenævnene efter alt at dømme faldet med ca. 20 procent

Antal sager i huslejenævnene 2014-2018



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Note: Opgørelsen bygger på huslejenævnenes egne indberetninger til Transport, Bygge- og Boligministeriet; disse opgørelser er sandsynligvis ikke fuldkomne. Opgørelsen er derfor behæftet med en vis usikkerhed.

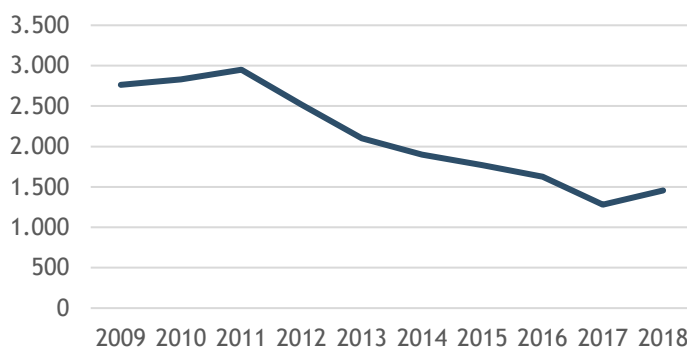


Opgørelsen af antallet af sager i huslejenævnene er ikke komplet, da den bygger på nævnenes egne indberetninger til Transport-, Bygge- og Boligministeriet. Derfor kan der sagtens være flere huslejenævns-sager end det antal figuren viser. Til gengæld er den skitserede udviklingen mod færre sager med stor sandsynlighed et reelt billede af virkeligheden.

Det skyldes to ting: For det første at fejlkilden med mangelfulde indberetninger fra huslejenævnene er den samme gennem årene. Der er ingen grund til at forvente, at det skulle forårsage voldsomme udsving fra år til år, og der er heller ingen grund til at antage, at indberetningerne skulle blive mere og mere mangelfulde over tid. For det andet må der her antages at være tale om en stikprøve af en ganske betragtelig størrelse, og i øvrigt er udviklingen den samme, selvom man i datamaterialet frasorterer alle de huslejenævne, der mangler i blot et enkelt år i opgørelsen. Alt i alt kan man godt af tallene kan udlede noget mere overordnet om udviklingen: Det synes tydeligt, at der er færre afgørelser i huslejenævnene i dag end for blot få år siden.

Det faldende antal sager i huslejenævnene har muligvis også betydning for antallet af boligretssager. Således er antallet af boligretssager også faldet markant de senere år, selvom vi ser en mindre stigning fra 2017 til 2018.

Antal boligretssager de seneste ti år



Kilde: Domstolsstyrelsen.

Note: Bemærk, at "boligretssager" dækker over mange forskellige sagstyper og ikke kun sager, der har med forholdet mellem lejere og udlejere at gøre. Mindre udsving på kurven kan derfor skyldes mange forskellige forhold.

Der kan være visse usikkerheder i opgørelsen – men det ændrer ikke på det store billede

Der er også sket et fald i antallet af boligretssager

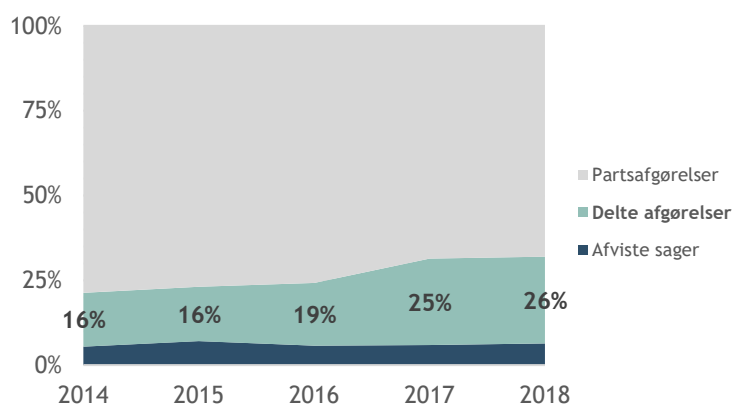
Udviklingen i antal sager i huslejenævnene kan selvsagt langt fra forklare hele udviklingen – men det har nok en indvirkning.



Også flere delte afgørelser

Men der er tilsyneladende ikke kun kommet færre sager i huslejenævnene: Af de tilbageværende sager ender flere og flere med afgørelser, der ikke entydigt falder ud til den ene parts fordel: Hvor kun ca. hver sjette afgørelse i 2014 blev delt mellem lejer og udlejer, gjaldt det for mere end hver fjerde afgørelse i 2018.

Andel delte afgørelser i huslejenævnene 2014-2018



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og egne beregninger.

Note: Opgørelsen bygger på huslejenævnernes egne indberetninger, der sandsynligvis ikke er fuldkomne. Opgørelsen er derfor behæftet med en vis usikkerhed.

Selvom tallene her er behæftet med en vis usikkerhed, er det en betydelig og mærkbar udvikling i retning af flere delte afgørelser.

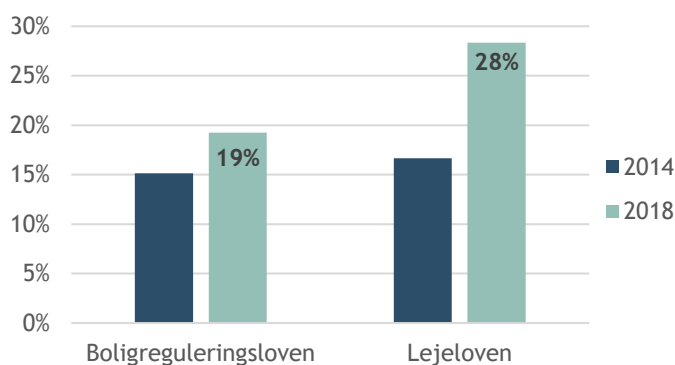
Og andelen af delte afgørelser stiger i øvrigt uanset, om sagerne handler om lejeloven eller om boligreguleringsloven – selvom stigningen i andel af afgørelser, der bliver delt mellem lejer og udlejer, er mest udtalt for sager vedr. lejelovens mere simple regler: I 2018 faldt mere end 28 procent af huslejenævnernes afgørelser omhandlende sager på baggrund af lejeloven således hverken ud til lejers eller udlejers entydige fordel. Det samme gjaldt for næsten en femtedel af huslejenævnernes afgørelser på baggrund af boligreguleringsloven.

I 2018 var ca. hver fjerde afgørelse i et huslejenævn delt mellem udlejer og lejer – og altså ikke entydigt til fordel for hverken den ene eller den anden part

Der er kommet flere delte afgørelser uanset lovgrundlaget for afgørelsen



Andel delte afgørelser i 2014 hhv. 2018 efter lovgrundlag



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og egne beregninger.

Note: Opgørelsen bygger på huslejenævnenes egne indberetninger, der sandsynligvis ikke er fuldkomne. Opgørelsen er derfor behæftet med en vis usikkerhed.

Denne udvikling i retning af flere delte afgørelser kan være et tegn på to ting: At der er kommet flere sager, hvori ansvaret for en problemstilling ikke kan placeres entydigt – eller at der er kommet flere sager, hvor man vælger at gå kompromissets vej i afgørelsen. I virkelighedens verden er det sandsynligvis begge dele, der gør sig gældende.

Falder konfliktniveauet?

Opgørelsen her siger intet om typen af sager, der bringes for huslejenævnene. Man kan altså ikke af tallene her konkludere, om der er kommet hverken flere eller færre af de sværeste sager.

Til gengæld viser analysen, at vi godt kan konkludere, at der overordnet er en tendens i retning af et faldende konfliktniveau i forholdet mellem lejer og udlejer. Der er både kommet færre sager, og sagerne, hvor man ikke entydigt kan pege fingre ad den ene part, fylder stadig mere og mere.

Opgørelsen kan ikke sige, om der er kommet flere eller færre af de sværeste sager, ...

... men det synes tydeligt, at det generelle konfliktniveau er faldende



Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse udarbejdet af Morten Jarlbæk Pedersen, seniorrådgiver, Ph.D. og Christian Deichmann Haagerup, analytiker, cand.polit.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om udviklingen antallet af sager i huslejenævnene eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på mjp@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.