

Lovforslagets systematik

Med indførelse af huslejenævn i samtlige kommuner sker der et brud på den gældende systematik i lejelovgivningen med huslejenævnets kompetence til at afgøre tvister i de regulerede områder ifølge lov om midlertidig regulering af boligforholdene og boligrettens kompetence i de uregulerede områder ifølge lov om leje.

For at lette læsningen og forståelsen af lovgivningen er huslejenævnenes kompetence på lejelovens område foreslået beskrevet samlet i lov om leje med henvisning til de formelle regler om huslejenævnene, der fortsat findes i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

*Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**Ændringer af § 5, stk. 2-ordningen*

De foreslåede ændringer af § 5, stk. 2-ordningen, jf. ovenfor, skønnes samlet set ikke at have nævneværdige huslejevirkninger.

Huslejenævn i hele landet

Det foreslås, at der indføres huslejenævn i de uregulerede kommuner, således at der er huslejenævn i samtlige kommuner. Nævnene kan etableres som fælleskommunale nævn. Også i de regulerede kommuner vil der fremover kunne etableres huslejenævn, der dækker flere kommuner, som i dag har hver sit nævn.

Lejelovskommissionen forudsatte, at indførelse af mulighed for at etablere fælleskommunale huslejenævn ville resultere i tilsammen 75 huslejenævn i hele landet, dvs. en halvering af antallet af nævn i forhold til i dag, jf. afsnit 7.1.8.3 i kommissionsbetænkningen. Erfaringerne med etablering af beboerklagenævn for det almene byggeri synes at understøtte kommissionens opfattelse, idet der her er oprettet i alt 102 nævn, hvoraf 51 er fælleskommunale.

By- og Boligministeriet har senest undersøgt omfanget af huslejenævnenes sagsbehandling i 1993. Her viste det sig, at sagsfrekvensen var godt 1 sag pr. 50 private udlejningsboliger omfattet af huslejeregulering, og at knap 50 pct. af sagerne vedrørte lejefastsættelse. Samtidig blev der konstateret et fald i antallet af behandlede sager i forhold til 1989.

Omkring 15 pct. af de private udlejningsboliger er beliggende i uregulerede kommuner, hvor der ikke hidtil har været huslejenævn.

Med betydelig usikkerhed skønnes det, at de nye huslejenævn i uregulerede kommuner på årsbasis vil skulle behandle godt 1.000 sager, svarende til godt 1

sag pr. 70 private udlejningsboliger. Samtidig forventes der at være en »indkøringsperiode«, idet udbredelsen af kendskabet til en ny ordning erfaringsmæssigt tager nogen tid. Det forudsættes derfor, at sagsantallet over en to-årig periode gradvist når op på det forudsatte »normalantal«.

De foreslåede ændringer af § 5, stk. 2-ordningen indebærer bl.a., at det for at opretholde den særlige lejefastsættelse gøres til en betingelse, at udlejeren sørger for at opretholde værdien af forbedringen, og at lejeren kan indbringe sag om dette kravs overholdelse for huslejenævnet. Endvidere foreslås, at det gøres til en betingelse, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet af, at lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, hvis forbedringerne udføres i forbindelse med et bytte. Disse forslag skønnes isoleret set at medføre en begrænset forøgelse af antallet af huslejenævns sager.

Indbringelse af sager for huslejenævnene har ikke hidtil været pålagt nogen betaling. Nu foreslås, at der for huslejenævn - på linje med, hvad der allerede gælder for beboerklagenævn for almene boliger - bliver tale om brugerbetaling for indbringelse af sager. Som for beboerklagenævns sager fastsættes betalingen til 100 kr. i 1998-niveau (svarende til 103 kr. i 2000-niveau), der indbringes.

Indførelse af betaling skønnes med betydelig usikkerhed at medføre en reduktion af sagsantallet ved huslejenævnene i de regulerede kommuner, der modsvarer forøgelsen af sagsantallet som følge af indførelsen af huslejenævn i uregulerede kommuner.

Med henblik på en vurdering af udgifterne pr. sag, der indbringes for huslejenævnene, har det betydning, at kommuner, som forventer kun at have et mindre antal sager, i fællesskab med andre kommuner vil kunne etablere fælleskommunale huslejenævn. Som hidtil stiller kommunalbestyrelsen lokaler til rådighed for huslejenævnet og sørger for den fornødne sekretariatsbistand.

Det forudsættes, at udgifterne pr. sag udgør i alt 3.200 kr.

Det fremgår ovenfor, at der med hensyn til antallet af huslejenævns sager i uregulerede kommuner forventes at være en »indkøringsperiode« på to år. I den forbindelse forudsættes, at udgifterne pr. sag i denne periode vil være højere som følge af, at driftsudgifterne for huslejenævn i et vist omfang antages også at indeholde mere faste udgiftselementer.

På ovenstående baggrund skønnes de økonomiske konsekvenser for kommunerne som følge af, at der indføres huslejenævn i uregulerede kommuner med betydelig usikkerhed at blive som angivet nedenfor.