

Notat om fordele/ulemper ved uregulerede kommuner i henhold til lejelovgivningen.

Det private boligmarked er reguleret primært af to regelsæt. Det er lejeloven (LL) lovbekendtgørelse nr 227 af 9.3.2016 og boligreguleringsloven (BLL) lovbekendtgørelse nr 810 af 1. juli 2015.

I 2000 blev der indført landsdækkende huslejenævn, hvilket medførte, at en lang række kommuner hovedsagelig venstrekommuner måtte oprette et huslejenævn. Huslejenævnet består af en formand med juridisk uddannelse og en rep.fra lejer side og en rep.fra udlejersiden. De to lægmænd er udpeget af de respektive organisationer og godkendt af kommunalbestyrelsen. Formanden er udpeget af Statsforvaltningen efter indstilling fra byrådet. Valgene gælder for 4 år.

I dag tales der om to former for regulering af lejen m.v. de uregulerede kommuner og de regulerede kommuner.

Forskellen er hovedsagelig, at huslejestigninger i de regulerede kommuner skal godkendes af huslejenævnet efter forelæggelse af et budget udarbejdet af udlejer medens lejen i de uregulerede kommuner følger markedsudviklingen således at der ikke skal udarbejdes budget m.v.

Hvis en udlejer i en reguleret kommune ønsker en lejestigning og lejer ikke er enig, indbringes sagen for huslejenævnet bilagt et budget med angivelse af begrundelsen for lejestigningen. Det er et ret omfattende arbejde. Der henvises bl.a. til bll § 7. Der skal endvidere henvises til tilsvarende lejemål.

I en ureguleret kommune varsler udlejer en lejestigning blot med en begrundelse og hvis lejer er uenig, indbringes sagen for huslejenævnet, som normalt vil kigge på lejemålet. Der henvises bl.a. til LL p 47.

Der er kun ganske få kommuner, som er uregulerede bl.a. Herning.

Fordelen ved de regulerede kommuner må været, at der skal udarbejdes et nøje budget for en lejestigning samt henvisning til tilsvarende lejemål. En lejestigning er derfor nøje begrundet.

Fordelen ved de uregulerede kommuner er, at der ikke skal udarbejdes et budget, således at det sparer udlejer og huslejenævn for meget arbejde.

I huslejenævnet for Varde og Billund kommuner er der kun få sager om huslejestigning om året. I de få tilfælde besigtiger nævnet lejemålet og normalt godkendes forhøjelsen. I de tilfælde, hvor huslejestigningen ikke godkendes, er normalt fritliggende stuehuse på landet eller hvor der er opstået alvorlige mangler ved lejemålet.

Spørgsmålet er, om det merarbejde som en udlejer pålægges i de regulerede kommuner, vil medføre en lavere husleje, vil mit svar blive et klart nej. En stor huslejestigning forekommer i de tilfælde, hvor udlejer i flere år ikke har varslet en huslejestigning men så pludselig lader lejen stige med et stort beløb. I disse tilfælde vil et budget m.v. ofte underbygge denne stigning, således at der er tale om spildt arbejde.

Huslejenævnets arbejde vil stige betydeligt hvis BLL skal gælde, idet der skal gennemgås budgetter m.v., hvilket er arbejdskrævende.

Som formand vil jeg helt klart anbefale, at kommunerne ikke ændres til regulerede kommuner. Udlejers arbejde og nævnets arbejde vil stige og vil ikke medføre en generel lavere husleje. Nævnets arbejde på dette område viser klart, at huslejen befinder sig på et rimeligt niveau, hvilket underbygges af de meget få ændringer som nævnet har foretaget i nu 18 år. Jeg vil tro, at det drejer sig om i alt 10 tilfælde hovedsagelig småhuse på landet.

Hvis kommunerne reguleres, vil det medføre flere møder i huslejenævnet og mere kontorhjælp. Et forsigtigt skøn 10.000,00 kr om året.