|  |
| --- |
| Notat |
|  | 2020-6875 |

Høringsnotat – ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation

Transport- og Boligministeriet hørte den 21. september 2020 de myndigheder og organisationer, som fremgår af vedlagte høringsliste, jf. bilag 1, over udkast til ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation. Høringsfristen udløb den 2. oktober 2020.

1. Følgende har afgivet bemærkninger til lovforslaget: Danmarks Lejerforeninger, Danske Lejere, Ejendom Danmark, Finanstilsynet, Lejernes Landsorganisation.

2. Følgende har ikke haft bemærkninger til lovforslaget: Finanstilsynet.

3. Følgende har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget: BOSAM og Danske Udlejere.

4. Øvrige høringssvar

Transport- og Boligministeriet har ikke herudover modtaget høringssvar.

**Bemærkninger til ændringsbekendtgørelsen**

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til den udsendte ændringsbekendtgørelse samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører de foreslåede ændringer, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvise til høringssvarene.

1. **Forhøjelse af beløb**

*Danske lejere* bemærker, at det er positivt, at det årlige bidrag til beboerrepræsentationer hæves til max. 500 kr. pr. lejemål. Det muliggør, at beboerrepræsentationer bedre kan håndtere deres opgaver på et tilstrækkelig kvalificeret niveau, herunder også at kunne tilkøbe og trække på ekspertise udefra, når det ønskes. Det er samtidigt vigtigt, at der stadig er et loft for bidraget, da det er en del af fundamentet for, at en beboerrepræsentation omfatter alle lejere.

*Danmarks Lejerforeninger* bemærker, at de foreslåede ændringer af bekendtgørelsen fuldt ud kan bifaldes.

*EjendomDanmark* bemærker, at det er positivt med en opdatering af beløbsgrænserne, da det gør reglerne nemmere at navigere i for både lejer og udlejer.

*LLO* bemærker, at forhøjelsen af beløbet findes som en rimelig og fornuftig prioritering, som kan bidrage til en mere ligelig adgang til at søge juridisk bistand i tvister.

Sammenfattende har de foreslåede ændringer LLO’s varme opbakning.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at høringssvarene ikke giver anledning til kommentarer.

1. **Tegningsret**

*Danske Lejere* bemærker, at det er fornuftigt, at tegningsretten defineres nærmere. Når tegningsretten defineres, må der gerne skeles til, om den er tilstrækkeligt tydeligt defineret i forhold til det, som et pengeinstitut forlanger, idet kravene er langt voldsommere i dag end da bekendtgørelsen sidst blev justeret i 1997, og det opleves ofte, at pengeinstitutter har besvær ved at have styr på, hvad en beboerrepræsentation er – og tror, at det er en forening i stedet.

*Danmarks Lejerforeninger* bemærker, at de foreslåede ændringer af bekendtgørelsen fuldt ud kan bifaldes.

*EjendomDanmark* bemærker, at denne bestemmelse er uklar, idet det ikke er entydigt, hvad der menes med "i forening". EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres, således at det er klart for både udlejere og de øvrige lejere, hvornår en beboerrepræsentationsformand agerer med hjemmel eller ej.

*Lejernes Landsorganisation* bemærker, at man vil opfordre til, at færre end samtlige beboerrepræsentanter får mulighed for at tegne beboerrepræsentationen udadtil. Særligt i større beboerrepræsentationer med 5 eller 7 medlemmer kan dette blive problematisk.

Enstemmighed kan risikere at føre til at obstruere udførelsen af beslutninger besluttet af et flertal, eller - lige så relevant - give problemer i tilfælde af beboerrepræsentantens pludselige fraflytning, sygdom eller andet fravær.

Det foreslås derfor, at ”et flertal af beboerrepræsentanterne” eller blot ”to beboerrepræsenter” kan tegne beboerrepræsentationen udadtil.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke, at formuleringen ”beboerrepræsentanterne i forening” er entydig og omfatter alle beboerrepræsentanterne.

Endvidere bemærkes, at beboerrepræsentationsbekendtgørelsens regler om antal valgte beboerrepræsentanter må efter sit indhold forstås således, at antallet ikke kan fraviges. Der kan dermed alene vælges det antal, som bekendtgørelsen angiver, dvs. 1 beboerrepræsentant i ejendomme med flere end 2 og færre end 13 beboelseslejligheder og 3 beboerrepræsentanter i ejendomme med 13 eller flere beboelseslejligheder.

Det er ministeriets vurdering, at hensynet til midlernes sikkerhed tilsiger, at det i ejendomme med 3 beboerrepræsentanter bør være alle beboerrepræsentanter i forening, og i ejendomme med 1 beboerrepræsentant bør være beboerrepræsentanten, der tegner beboerrepræsentationen udadtil.

Den foreslåede formulering justeres i overensstemmelse med ovenstående.

1. **Vedtægtsbestemmelser**

*Danske Lejere* bemærker, at man ikke finder formuleringen af bestemmelsen hensigtsmæssig. Det er godt, at det statueres, at det er bekendtgørelsens regler, der gælder, men det skal ikke fremstå som om, der kan laves regler i strid med bekendtgørelsen. Der skal kunne fastlægges forretningsgange, der ligger i forlængelse af bekendtgørelsen. Termen ”vedtægter” bør ikke anvendes, da den henleder tanken på juridiske personer såsom foreninger eller selskaber. En beboerrepræsentation er netop ikke en forening, men blot et lovbestemt fællesskab. Derfor bør ”vedtægter” erstattes af f.eks. ”regelgrundlag”.

*Danmarks Lejerforeninger* bemærker, at de foreslåede ændringer af bekendtgørelsen fuldt ud kan bifaldes.

*Lejernes Landsorganisation* bemærker, at man har spurgt en bankforbindelse om ændringen vil være tilstrækkelig til at opfylde hvidvaskloven, og dermed ikke kræve yderligere vedtægter eller andet fra beboerrepræsentationen. Dette blev bekræftet.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke, at man er enig i, at beboerrepræsentation ikke er en forening men en lovbestemt repræsentation. Dette udelukker imidlertid ikke, at der fastsættes vedtægter for en beboerrepræsentation.

På denne baggrund fastholdes den foreslåede formulering, idet det dog præciseres, at der alene kan besluttes vedtægtsbestemmelser, som supplerer bekendtgørelsens regler.

Den foreslåede formulering justeres i overensstemmelse med ovenstående.