

Enhed
Bygge- og Bolig-
lovgivning

Høringsnotat lov om boligforhold (2. høring)

Sagsbehandler

Høringsnotat til forslag til lov om boligforhold (Sammenskrivningen).

**Koordineret
med**

Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden 23. december 2020 til 12. marts 2021.

Sagsnr.
2021-2262

Lovforslaget har været sendt i høring hos:

Doknr.

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, SAPU, Slots- og Kulturstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

Dato
21. april 2021

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne hørings svar

Der er indkommet hørings svar inden for fristen fra følgende høringsparter:

BL – Danmarks Almene Boliger, Danmarks Lejerforeninger, Danske Udlejere, EjendomDanmark, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation i Danmark og Slots- og Kulturstyrelsen.

Herudover er der inden for fristen modtaget hørings svar fra: Københavns Lejerbevægelse ApS og Husen Advokater.

Alle hørings svar offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra hørings svarene. Der er derudover foretaget mindre ændringer af sproglig og lovteknisk karakter.

Endelig bemærkes, at i det omfang, der i 2. høring er fremsat gentagelse af bemærkninger, som også blev fremsat i 1. høring og kommenteret i 1. høringsnotat, besvares disse med en henvisning til det tidligere høringsnotat.



3. Generelt til lov om boligforhold

BL – Danmarks Almene Boliger har ligesom i sit første høringsvar peget på et behov for, at det i loven præciseres, hvilke regler der gælder for det almene område.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at sammenskrivningen af lejelovgivningen ikke har medført ændringer i reglerens anvendelsesområde, og ministeriet bekendt har de hidtidige regler ikke givet anledning til uklarhed med hensyn til reglerens anvendelsesområde. Kapiteloverskrifterne i lovudkastet er på baggrund af høringsnotatet dog gennemgået på ny, og reglerens anvendelsesområde er i den forbindelse tydeliggjort i et par af overskrifterne.

Herudover henvises til de generelle bemærkninger, som indgår i høringsnotatet om en ny lov om leje.

4. Bemærkninger til de enkelte kapitler i lovforslaget

Kapitel 1: Benyttelse af boliger

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen af den foreslåede § 2, stk. 1, som fastslår, at ”reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken”, bør ændres, så den stemmer overens med den generelle definition af en lejlighed.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der foretages en sproglig ændring i ordlyden af bestemmelsen, så definitionen på en lejlighed svarer til den definition, der i øvrigt anvendes i lejelovgivningen. Det vil sige, at definitionen omformuleres til: ”boliger med køkken og dertil hørende afløb”.

Københavns Kommune foreslår flere konkrete ændringer til bestemmelser i det foreslåede kapitel 1. Kommunen anbefaler, at den foreslåede § 8, stk. 3, om, at hvis kommunen ikke anviser en lejer inden 6 uger, betragtes anmodningen om ophævelse af kravet om helårsbeboelse imødekommet, udgår og erstattes med sanktionsbestemmelser, der gør det muligt enten at udskrive administrative tvangsbøder eller at politianmelde med henblik på rettens fastsættelse af bødestraf og tvangsbøder ved manglende helårsanvendelse af boliger. Københavns Kommune ønsker endvidere, at der indsættes bestemmelser, som gør det muligt at stille krav om udlevering af oplysninger fra ejer eller lejer, som kan dokumentere benyttelsen af en bolig, fx en lejekontrakt. Endelig foreslår kommunen, at der i loven indsættes mulighed for at tildele administrative bøder, hvis ejeren ikke medvirker med oplysninger om benyttelsen af en bolig.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene.

Det bemærkes endvidere, at Københavns Kommune fremkom med de samme forslag som led i høringen over forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger), som blev vedtaget som lov nr. 2076 af 21. december 2020. Der henvises til ministeriets bemærkninger til forslagene i høringsnotat af 30. september 2020 vedrørende det nævnte lovforslag.

Kapitel 4: Frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme

Grundejernes Investeringsfond anbefaler, at det i bemærkningerne tydeliggøres, at huslejenævnet træffer afgørelse i yderligere tvister end de i bemærkningerne til den foreslåede § 21 anførte.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne til bestemmelsen tilpasses som anført.

Kapitel 5: Tvangsadministration

Grundejernes Investeringsfond anbefaler, at det i bemærkningerne til § 26, stk. 2, om reglerens anvendelsesområde, præciseres, at det formelle ejerforhold *som altovervejende hovedregel* er afgørende.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet.

Kapitel 8: Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond anbefaler, at § 61, stk. 2, om, at fonden indhenter oplysninger om ejerskifte fra tingbogen, udgår, idet fonden allerede i dag har adgang her til. Grundejernes Investeringsfond er i en række tilfælde afhængig af, at ejeren giver meddelelse om ejerskifte.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet.

Huslejenævnsforeningen og Grundejernes Investeringsfond anbefaler en præcisering af bemærkningerne til § 61, stk. 1, om ejerskifte for ejendommen. Der gøres opmærksom på, at en køber ikke er i restance, idet en negativ § 121-saldo vil kunne benyttes til modregning i fremtidige hensættelser.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er præciseret.

Grundejernes Investeringsfond anbefaler en række ændringer til bemærkningerne til forslagets § 70 om fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Det anbefales, at ordet ”forbedring” ændres til ”værdiforøgelse”, og at det i bemærkningerne til § 70, stk. 1, fremgår, at den tinglyste meddelelse ikke alene vedrører påbudt vedligehold, men tillige de øvrige arbejder, som er omhandlet i § 70, stk. 1.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslagene er imødekommet.

EjendomDanmark bemærker, at der efter forslagets § 70, stk. 3, er pligt for udlejer til at anlægge sag for domstolene senest 12 måneder efter, at Grundejernes Investeringsfond ”har været berettiget til at udføre de omtvistede arbejder”. Det gøres gældende, at bestemmelsen går videre end de eksisterende regler.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har fundet det hensigtsmæssigt at foreslå bestemmelser til afklaring af retstilstanden vedrørende deponering og sikkerhedsstillelse. Ministeriet er opmærksom på, at der er tale om en materiel ændring.

Grundejernes Investeringsfond bemærker, at lovforslagets § 76 om huslejenævnets kompetence, bør henvise til § 123 i lov om leje. Endvidere anbefales, at henvisningen til § 77, stk. 1, bør udgå, da bestemmelsen omhandler en strafferetlig handling, som ikke henhører under nævnets kompetence.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at huslejenævnets kompetence i forhold til § 123 i lov om leje fremgår af § 125 i lov om leje, som fastslår, at tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til føre en indvendig vedligeholdelseskonto og om beløb, der fradrages på kontiene for vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet. Ministeriet imødekommer forslaget vedrørende henvisningen til § 77, stk. 1, således at henvisningen er udgået.



Kapitel 8: Grundejernes Investeringsfond

EjendomDanmark foreslår, at bemærkningerne til § 83, stk. 2, om, at udlejeren kan pålægges at betale et beløb, når lejerer får fuldt medhold ved huslejenævnet, uddybes, således at det bliver mere entydigt, at der skal være påstande af en vis klarhed. EjendomDanmark anfører endvidere, at bemærkningen om, at udlejere kan pålægges at betale beløb ved sager mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond, savner begrundelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med tilsvarende anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til ministeriets bemærkning hertil på side 6 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark anfører til forslaget § 86, stk. 1, at bemærkningen om, at besigtigelse sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne, går videre, end bestemmelsen selv og praksis giver anledning til.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med tilsvarende anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til ministeriets bemærkning hertil på side 6 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

Huslejenævnsforeningen foreslår en rettelse til bemærkningerne til § 79 om udpegning af en formand for et fælleskommunalt huslejenævn, idet det fremgår, at det har betydning, om nævnets geografiske kompetenceområde er beliggende i forskellige regioner.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

EjendomDanmark anbefaler en præcisering af bemærkningerne til forslaget § 89, stk. 2, hvorefter parterne har 4 uger til indbringelse af sager for boligretten fra underretning om nævnets afgørelse. Det anføres, at bemærkningen om, at fristen også gælder sager, som nævnet har kompetence til at behandle, men har afvist, bør uddybes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.