

Høringsnotat lov om boligforhold

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om boligforhold

Transport- og Boligministeriet hørte den 19. juni 2020 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste, over udkast til forslag til lov om boligforhold. Høringsfristen udløb den 18. september 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget: BL - Danmarks Almene Boliger, Danmarks Lejerforeninger, Danske Lejere, Danske Udlejere, Ejendom Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL og Lejernes Landsorganisation.
2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget: Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vestre Landsret og Slots- og Kulturstyrelsen.
3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget: BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Københavns Kommune, Landbrug og Fødevarer, P+, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.
4. Øvrige høringssvar: Ingen.

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil. Bemærkninger, der har karakter af rettelser eller redaktionelle justeringer, som umiddelbart kan medgives, kommenteres ikke i høringsnotatet.



Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Side 2/7

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvide til høringssvarene, som er vedlagt.

Generelt til lovforslaget

BL – Danmarks Almene Boliger og Huslejenævnsforeningen påpeger, at det bør fremgå klart af loven, hvilke bestemmelser der også finder anvendelse for fx forhold, der reguleres af almenlejeloven og erhvervslejeloven.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vil blive præciseret indledningsvist i de kapitler, hvor der berettiget vil kunne være tvivl om anvendelsesområdet, at reglerne kun finder anvendelse for private udlejningsejendomme. Dette vil være relevant i forhold til de regler, som hidtil har været at finde i lejeloven.

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

1. Kapitel 1. Benyttelse af boliger

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

2. Kapitel 2. Beboermaksimum

EjendomDanmark bemærker, at ifølge Københavns Huslejenævns undersøgelse fra 2016/2017 var der ikke nogen kommune i landet, som havde vedtaget, at reglerne om beboermaksimum skulle gælde. *EjendomDanmark* skal derfor anbefale, at ministeriet overvejer, om reglerne er nødvendige, eller om de kunne forenkles yderligere.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

3. Kapitel 3. Kommunal sikring af forsyning af vand, varme og el i private udlejningsejendomme

Lejernes Landsorganisation (LLO) finder, at det bør overvejes, om ikke reglerne skal forblive i lejeloven, eller i det mindste bør pligten for kommunen tydeliggøres i lejeloven.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der indsættes en bestemmelse i lejeloven, hvor der henvises til reglerne i kapitel 3 i lov om boligforhold.

Side 3/7

4. Kapitel 4. Frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme

Grundejernes Investeringsfond (GI) anbefaler, at det præciseres i bemærkningerne, at det ikke kun er for afgørelser om manglende vedligeholdelse, men også for afgørelser af andre tvister, at huslejenævnet skal fastsætte en frist for efterlevelse. GI foreslår endvidere, at det skrives ind i selve lovteksten, at anklagemyndigheden skal indberette til GI, hvis en ejer idømmes bøde- eller fængselsstraf i medfør af dusørbestemmelsen i gældende lejelovs § 6.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne præciseres som foreslået af GI. For så vidt angår spørgsmålet om anklagemyndighedens underretning af GI bemærkes, at det fremgår af forarbejderne til de gældende regler om frakendelse m.v., som er videreført i lovforslaget, at anklagemyndigheden skal underrette GI. Set i lyset af, at det allerede i lovgivningen forudsættes, at anklagemyndigheden underretter GI, og at det drejer sig om forholdsvis få sager, vurderes, at hvis det viser sig fremover at være et problem, så kontaktes Justitsministeriet med henblik på at sikre denne underretning.

GI foreslår, at det vederlag, som GI efter bekendtgørelsen om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b kan beregne sig for administrationen af en ejendom, sættes op, idet de ejendomme, som GI overtager administrationen af, sjældent er veldrevne, hvorfor administrationen i mange tilfælde indebærer et større arbejde.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenhængen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

5. Kapitel 5. Tvangsadministration

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

6. Kapitel 6. Genhusning ved ekspropriation af private udlejningsboliger

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

7. Kapitel 7. Kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme



KL vurderer, at der er behov for at muliggøre en mere fleksibel anvendelse af ordningen, end det nuværende regelsæt muliggør. KL finder blandt andet, at de gældende regler om en maksimal aftaleperiode med den private udlejer på 6 år er uhensigtsmæssig.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammen-skrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

8. Kapitel 8.Grundejernens Investeringsfond

Grundejernens Investeringsfond bemærker, at ordene ”brandsikring, opret-ning eller energibesparende foranstaltninger” bør udgå af forslagets § 8.1, stk. 2, for at opnå overensstemmelse med bestemmelsen i den foreslåede le-jelovs § 13.6, stk. 1.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekom-met.

Grundejernens Investeringsfond bemærker i forhold til forslagets § 8.5, som sprogligt ændres således, at lejelovens § 63 a i bestemmelsens 3. pkt. udgår, at der fortsat består § 63 a-konti, som endnu ikke er ophævet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er om-formuleret.

Grundejernens Investeringsfond og Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen foreslår, at ordet ”renholdelse” bevares i det foreslåede § 8.11, stk. 1. I den fore-slåede bestemmelse er ordet ”renholdelse” udgået, da renholdelse anses for omfattet af vedligeholdelsesbegrebet. Parterne anfører, at det på sigt i praksis vil kunne føre til fortolkningstvív i relation til huslejenævnenes påbud og Grundejernens Investeringsfonds udførelse heraf, når det ikke udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, at renholdelse er omfattet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det i bemærkningerne er uddybet, at renholdelse betragtes som vedligeholdelse. Det forhindrer ikke huslejenævnet i fx at pålægge udlejer at udføre oprydning- eller rengøringsar-bejder.

Grundejernens Investeringsfond anfører en række forhold i bemærkningerne til forslagets § 8.11, som ikke stemmer med gældende ret, eller som bør præcise-res.

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



Grundejernes Investeringsfond foreslår, at det nærmere præciseres, hvor og hvordan deponering skal foretages samt betingelser for frigivelse vedr. det foreslåede § 8.11, stk. 2. *Grundejernes Investeringsfond* nævner, at der i praksis er tvivl om, hvordan deponering skal foretages.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er uddybet i bemærkningerne, hvordan deponering skal foretages.

Grundejernes Investeringsfond foreslår vedr. § 8.11, stk. 3, at renten fastsættes på samme måde som beskrevet i rentelovens § 5, stk. Det fremgår af den foreslåede bestemmelse, at forrentning ”fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt pengeinstitut.” *Grundejernes Investeringsfond* gør opmærksom på, at denne låntype ikke findes.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er omformuleret. Endvidere er forslaget § 8.11, stk. 4, som henviser til det pågældende lån med hensyn til opkrævning af administrationsbidrag, rettet.

Grundejernes Investeringsfond anfører i forhold til forslaget § 8.11, stk. 5, at det ville være hensigtsmæssigt, hvis det i lovtæksten eller i bemærkningerne præciseres, at lejetilbageholdelse kan ske *uanset*, om der er ydet lån til udlejer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet således, at forholdet er præciseret i bestemmelsens bemærkninger.

Grundejernes Investeringsfond anfører i forhold til forslaget § 8.16, stk. 1, hvori lejelovens § 63 a er udgået, at der fortsat består § 63 a-konti, som endnu ikke er ophævet. Ophævelse sker i takt med at indestående på kontoen anvendes til forbedringer. Det er således alene § 63 a, der er ophævet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er anført i lovens overgangsbestemmelser, hvorledes der skal forholdes til beløb afsat efter den ophævede § 63 a.

Grundejernes Investeringsfond foreslår, da det hverken af gældende § 18 b, stk. 7, eller af Vejledning om regulering af satser i lejelovningen mv. fremgår, at det i henhold til § 18 b, stk. 7, nedsatte beløb skal satsreguleres, at det tydeliggøres i bestemmelsen, såfremt satsregulering af beløbet har været tilsigtet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 7. Det følger ikke af bestemmelsen, at beløbet satsreguleres, og det er derfor ministeriets opfattelse, at beløbet ikke skal reguleres. Forholdet er præciseret i bestemmelsens bemærkninger.



9. Kapitel 9. Huslejenævn

EjendomDanmark anbefaler, at bemærkningerne til det foreslåede § 9.5, stk. 2 uddybes, således at det bliver mere entydigt, at lejeren skal fremsætte påstande af en vis klarhed. Der er ellers ikke tilstrækkelig retssikkerhed for udlejer, idet det ikke sikres, at der er en tydelig sammenhæng mellem lejerens påstand og huslejenævnets afgørelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne til bestemmelsen er præciseret, så det tydeligere fremgår, hvornår lejeren kan anses at få fuldt medhold i nævnets afgørelse.

EjendomDanmark foreslår, at bemærkningen til § 9.5, stk. 2, hvorefter udlejere kan pålægges strafgebyrer i tvister, hvor modparten er Grundejernes Investeringsfond, udgår. *EjendomDanmark* nævner, at dette strafgebyr er unødvendigt og ubegrundet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at en tvist mellem GI og udlejer, som ikke giver udlejer medhold, er udtryk for, at udlejer ikke har overholdt sine forpligtelser. Gebyret skal bidrage til betaling af de udgifter, der er forbundet med sagens behandling ved huslejenævnet.

EjendomDanmark og *Husleje- og beboerklagenævnsforeningen* mener ikke, at det stemmer med praksis i dag, når det af bemærkningerne til det foreslåede § 9.8, stk. 1, fremgår, at besigtigelse sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne i en sag, hvorfor besigtigelse skal medføre fristforlængelse.

Parterne anfører, at der er en risiko for, at den foreslåede regel vil forlænge sager unødigt, og parterne har mulighed for at udtale sig ved besigtigelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsens bemærkninger, hvorefter besigtigelse skal sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne i en sag, er i tråd med almindelige forvaltningsretlige regler om partshøring.

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen foreslår en række rettelselser til bemærkningerne til §§ 9.2, 9.6, 9.8, 9.10 og 9.13 med henblik på, at bemærkningerne er i overensstemmelse med gældende ret.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslagene i det hele er imødekommet.



10. Kapitel 10. Boligretten

Side 7/7

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

11. Kapitel 11. Beløb og regulering af beløb

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

12. Kapitel 12. Ikrafttræden m.v.