

[Bidrag til forslag til lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love (Rækkefølge for udlejning af midlertidige ungdomsboliger)]

§ 3

I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, § 2 i lov nr. 1311 af 27. september 2022 og § 5 i lov nr. 482 af 12. maj 2023, foretages følgende ændringer:

1. Efter kapitel 1 indsættes:

»Kapitel 1 a

*Ustøttede private ungdomsboliger*

**§ 12 a.** Ved ustøttede private ungdomsboliger forstås boliger, som opføres med henblik på udlejning til unge studerende, som ikke er omfattet af lov nr. 1089 af 17. december 2002 om støttede private ungdomsboliger eller af lov nr. 1877 af 27. september 2021 om almene boliger.

**§ 12 b.** Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende.

*Stk. 2.* Udlejeren skal sikre, at boligerne til stadighed bebos af personer, der tilhører den berettigede personkreds, jf. stk. 1. Udlejeren skal én gang årligt til brug herfor anmode lejeren om at fremsende nødvendige oplysninger om studieaktivitet med en frist på 6 uger. Ved beregning af fristen ses bort fra juli og august måned.

*Stk. 3.* Kan en bolig ikke udlejes til personer, der tilhører den berettigede personkreds, jf. stk. 1, kan kommunalbestyrelsen efter udlejerens anmodning godkende, at boligen lejes ud til andre boligsøgende.

*Stk. 4.* Ved længerevarende eller permanente udlejningsvanskeligheder kan social- og boligministeren efter kommunalbestyrelsens indstilling i særlige tilfælde godkende, at hele eller dele af ejendommen for en periode eller permanent ikke længere er omfattet af dette kapitel.

**§ 12 c.** Kommunalbestyrelsen påser, at ustøttede private ungdomsboliger udlejes til og til stadighed bebos af den berettigede personkreds, jf. § 12 b, stk. 1, når boligerne ikke er

undtaget, jf. § 12 b, stk. 3 og 4.

**§ 12 d.** Kommunalbestyrelsen kan ophæve lejeaftalen vedrørende en ustøttet privat ungdomsbolig, hvis boligen er udlejet til en lejer, som ikke er omfattet af den berettigede personkreds, jf. § 12 b, stk. 1, når boligen ikke er undtaget, jf. § 12 b, stk. 3 og 4.

*Stk. 2.* Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren og udlejeren. Meddelelsen skal indeholde oplysning om begrundelsen for ophævelsen og om lejeren adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Hvis ikke ophævelsen indeholder disse oplysninger, er den ugyldig.

*Stk. 3.* Vil lejeren ikke godkende ophævelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til lejeren, fremsætte skriftlig indsigelse over for kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis kommunalbestyrelsen ønsker at opretholde ophævelsen.

**§ 12 e.** Kommunalbestyrelsen kan anvise en studieaktiv uddannelsessøgende, til hvem udlejeren straks er pligtig at udleje boligen, hvis udlejeren ikke har sørget for, at boligen på ny er udlejet til en studieaktiv uddannelsessøgende en måned efter, at udlejeren fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende omfattet af den berettigede personkreds, jf. § 12 b, stk. 1, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i boligen.

**§ 12 f.** Med bøde straffes den udlejer, som udlejer en ustøttet privat ungdomsbolig til en person, som ikke er omfattet af den berettigede personkreds, jf. § 12 b, stk. 1, når der ikke foreligger godkendelse efter § 12 b, stk. 3 eller 4. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

*Udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger i stueetagen*

12 g. Midlertidige ustøttede private ungdomsboliger med niveaufri adgang i stueetagen, som er undtaget fra krav i bygningsreglementet om etablering af elevator, jf. § 243 i bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018 med senere ændringer, og som er taget i anvendelse i medfør af reglerne i § 15, stk. 2, nr. 8, § 15, stk. 17, i lov om planlægning, eller som har fået dispensation fra en lokalplan i medfør af samme lovs § 19, stk. 1, skal udlejes til studieaktive eller uddannelsessøgende, jf. § 12 b, stk. 1, i følgende rækkefølge:

- 1) Studerende med varigt nedsat funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion.
- 2) Studerende, som har nære pårørende med varigt nedsat funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion.
- 3) Øvrige.

Stk. 2. Udlejeren kan undlade at udleje til en person, der indgår i den berettigede personkreds efter stk. 1, hvis saglige hensyn taler for dette.«

## § 11

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2024.

Stk. 2. § 1 finder ikke anvendelse på planforslag, der offentliggøres før lovens ikrafttræden.

For sådanne planforslag finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 3. § 4, nr. 2 og 3, finder alene anvendelse for lejeforhold indgået efter lovens ikrafttrædelse.

Stk. 4. §§ 12 b-12 g i lov om boligforhold, som affattet ved denne lovs § 3, nr. 12, samt § 11, stk. 6, og § 171, stk. 3, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 4, nr. 1 og 4, finder alene anvendelse på ustøttede private ungdomsboliger opført i henhold til en lokalplan vedtaget efter den 1. januar 2024, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. § 12 g i lov om boligforhold, som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, finder også anvendelse ved udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, som har fået byggetilladelse efter den 1. januar 2024.

### *Almindelige bemærkninger*

#### **Ad 1. Indledning**

##### *Ungdomsboliger til studerende*

Det foreslås, at 1) kommunerne får mulighed for at planlægge for private ungdomsboliger

og 2) udlejning af ustøttede private ungdomsboliger kun kan ske til studerende. Derved skabes overensstemmelse med de gældende regler om udlejning af ,uanset om der er tale

om støttede eller ustøttede ungdomsboliger.

I lovforslaget indgår endvidere en udmøntning af en del af aftale af 15. maj 2023 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet om Bygge- og boligpolitiske indsatser. Som et led i denne aftale er besluttet, at der skal iværksættes en ændring af lejelovgivningen, således at midlertidige studieboliger placeret i stueetagen, som er undtaget fra krav om etablering af elevator, ifølge aftaleteksten skal fordeles efter rækkefølgen 1) borgere med fysisk handicap, 2) borgere med pårørende med et fysisk handicap og 3) øvrige.

På den baggrund foreslås i tilknytning til de øvrige regler i lovforslaget om private ungdomsboliger indsat en bestemmelse, som særligt omhandler udlejning af midlertidige understøttede private ungdomsboliger.

### **3.2.2.2. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning**

Det følger af aftalen om Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed af 26. november 2021, at parterne er enige om, at private udlejere skal have mulighed for at opsig lejere, der ikke længere er studieaktive.

Almenboligloven indeholder særlige regler om almene ungdomsboliger, hvis formål er at sikre, at boligerne udlejes til målgruppen. Almene ungdomsboliger skal således udlejes til studieaktive uddannelsessøgende eller til andre unge med særligt behov. Udlejeren skal sikre, at lejeren tilhører målgruppen. Denne pligt gælder under hele lejeperioden. Med hjemmel i almenlejeloven skal almene boligorganisationer opsig lejeren, når denne ikke længere er uddannelsessøgende m.v.

Ungdomsboligloven indeholder tillige særlige regler om private støttede ungdomsboliger. Private støttede ungdomsboliger skal således udlejes til unge uddannelsessøgende, og udlejeren skal sikre, at boligerne til stadighed bebos af den rette personkreds. Udlejeren skal endvidere opsig lejerne, når lejerne ikke længere opfylder betingelserne for at leje private støttede ungdomsboliger.

Den gældende lejelovgivning indeholder ingen definition af eller særlige regler om udlejning eller opsigelse af lejere af private ungdomsboliger, som ikke er omfattet af ungdomsboligloven, såkaldte understøttede private ungdomsboliger.

Der kan derfor være risiko for, at private ejere af ustøttede ungdomsboliger, som i forbindelse med opførelse af ungdomsboliger skal opfylde lempeligere krav vedrørende parkeringspladser og lysforhold, efter ibrugtagningen af ejendommen udlejer boligerne til ikke-studerende eller sælger disse som ejerboliger.

Derfor foreslås det at indsætte bestemmelser i lov om boligforhold om, at ustøttede private ungdomsboliger skal udlejes til studieaktive eller uddannelsessøgende. Ustøttede private ungdomsboliger vil omfatte boliger, som opføres med henblik på udlejning til unge studerende, og som ikke er omfattet af lov nr. 1089 af 17. december 2002 om støttede private ungdomsboliger eller af lov nr. 1877 af 27. september 2021 om almene boliger.

Den gældende lejelovgivning indeholder herudover ingen særlige regler for opsigelse af ustøttede private ungdomsboliger. Det findes hensigtsmæssigt at fastsætte tilsvarende regler om, at ustøttede private ungdomsboliger kan opsiges, når uddannelsen er afsluttet, eller lejereren i øvrigt ikke længere er studieaktiv eller uddannelsessøgende, som defineret i de foreslåede bestemmelser.

Det foreslåede fjerner enhver tvivl om udlejerens adgang til at opsiges en lejer, der ikke længere er studerende, og sikrer hermed, at nye studerende lettere kan finde en ungdomsbolig.

Den gældende lejelovgivning indeholder ingen regler om, hvem private boliger skal udlejes til. Det er således overladt til udlejerens beslutning.

Som led i aftale af 15. maj 2023 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet om Bygge- og boligpolitiske indsatser, er besluttet, at der skal iværksættes en ændring af lejelovgivningen, således at midlertidige studieboliger placeret i stueetagen, som er undtaget fra krav om etablering af elevator, skal fordeles efter rækkefølgen 1) borgere med fysisk handicap, 2) borgere med pårørende med et fysisk handicap og 3) øvrige.

Med henblik på at understøtte en lempeligere opførelse af midlertidige studieboliger påtænkes bygningsreglementet ændret således, at midlertidige ungdomsboliger, der opføres i regi af planloven, undtages for krav om etablering af elevator, mod at der sikres niveaufri adgang til stueetagen.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, som er beliggende i stueetagen, og som undtages fra krav om elevator, først og fremmest udlejes til studerende med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion, dernæst til studerende med nære pårørende med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller

nedsat gangfunktion, og hvis der ikke er ansøgere inden for en af de to nævnte grupper til andre studerende. Den foreslåede bestemmelse foreslås at skulle gælde for bygninger, som opføres med byggetilladelse udstedt efter lovens ikrafttræden.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at der som noget nyt i lejelovgivningen indsættes en rækkefølge for, hvem visse private udlejningsboliger skal udlejes til.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets §§ 3 og 4 og bemærkningerne hertil.

#### **4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

Kommunerne vil skulle afholde udgifterne til sagsbehandling i forbindelse med løbende kontrol af, at boligerne bebos af den berettigede personkreds, og udgifter til sagsbehandling i forbindelse med eventuelle udlejningsvanskeligheder.

Da de foreslåede regler om ustøttede private ungdomsboliger finder anvendelse på boliger opført i henhold til lokalplaner vedtaget efter den 1. januar 2024, ventes lovforslaget tidligst at få økonomisk effekt fra 2024.

Efter lovens ikrafttræden skønnes en årlig tilvækst på 300 ustøttede private ungdomsboliger, hvor de første forudsættes ibrugtaget primo 2025.

Reglerne i det foreslåede kapitel 1 a i lov om boligforhold vil som udgangspunkt altid være gældende. I den foreslåede § 12 b, stk. 4, findes dog den undtagelse, at social- og boligministeren ved længerevarende eller permanente udlejningsvanskeligheder kan beslutte, at hele eller dele af ejendommen for en periode eller permanent ikke er omfattet af reglerne

De kommunale merudgifter til administration af ordningen skønnes – under forudsætning af en gennemsnitlig kommunal arbejdsindsats på 0,30 time pr. bolig og givet at den aktuelle bestand af ustøttede private ungdomsboliger, som er omfattet af ordningen, medtages, at udgøre 24.000 kr. i 2025, 72.000 kr. i 2026, 120.000 kr. i 2027, 167.000 kr. i 2028 og ventes herefter at være voksende i takt med tilvæksten i antallet af ustøttede private ungdomsboliger.

Lovforslaget forventes ikke at medføre ændringer i de offentlige udgifter til individuel boligstøtte, idet antallet af nybyggede udlejningsboliger samt huslejerne i disse ikke forventes påvirket.

Der forventes ingen særlige implementeringsudgifter for staten og kommunerne som følge af lovforslaget.

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for regionerne.

#### **5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

Lovforslaget indebærer, at ejere og administratorer, som driver ustøttede private ungdomsboliger, pålægges en løbende administration af beboernes studieaktivitet. Der vil være tale om henvendelser til eksisterende lejere, med henblik på at kontrollere deres studieaktivitet, samt opsigelse af lejere, som ikke længere kan dokumentere studieaktivitet.

Den foreslåede rækkefølge ved udlejning vil medføre en moderat forøgelse af den administrative byrde hos udlejere af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, idet de vil skulle indhente oplysninger fra ansøgere, om ansøgeren eventuelt har fysiske handicap eller har pårørende med fysiske handicap.

Det samlede tidsforbrug hos udlejere af udstøttede private ungdomsboliger til kontrol af beboernes studieaktivitet som følge af lovforslaget skønnes at udgøre 30 timer i 2025, 150 timer i 2026, 350 timer i 2027, 550 timer i 2028. Tidsforbruget ventes herefter at være voksende i takt med tilvæksten i antallet af udstøttede private ungdomsboliger.

## **6. Administrative konsekvenser for borgerne**

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

## **7. Klimamæssige konsekvenser**

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

## **8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser**

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

## **10. Sammenfattende skema**

	<u>Positive</u> konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	<u>Negative</u> konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
<u>Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner</u>	Ingen.	Afledte kommunale merudgifter skønnes at udgøre 24.000 kr. i 2025, 72.000 kr. i 2026, 120.000 kr. i 2027, 167.000 kr. i 2028 og herefter voksende i takt med tilvæksten i antallet af udstøttede private ungdomsboliger
<u>Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner</u>	Ingen.	Ingen.
<u>Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet</u>	Ingen.	Ingen.
<u>Administrative konsekvenser for erhvervslivet</u>	Ingen.	Administrativt tidsforbrug på 30 timer i 2025, 150 timer i 2026, 350 timer i 2027, 550 timer i 2028 og 750 timer i 2029. Tidsforbruget ventes herefter at

		være voksende i takt med tilvæksten i antallet af <u>ustøttede private ungdomsboliger.</u>
<u>Administrative konsekvenser for borgerne</u>	<u>Ingen.</u>	<u>Ingen.</u>
<u>Klimamæssige konsekvenser</u>	<u>Ingen</u>	<u>Ingen</u>
<u>Miljø- og naturmæssige konsekvenser</u>	<u>Ingen</u>	<u>Ingen</u>
<u>Forholdet til EU-retten</u>		
<u>Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)</u>		

### Til § 3

Til nr. 1

[Indsættes sidst i bemærkningerne til § 3, nr. 1]

Det foreslås i § 12 g, stk. 1, at midlertidige ustøttede private ungdomsboliger med niveaufri adgang i stueetagen, som er undtaget fra krav i bygningsreglementet om etablering af elevator, og som er taget i anvendelse i medfør af reglerne i § 15, stk. 2, nr. 8, § 15, stk. 17, i lov om planlægning, eller som har fået dispensation fra en lokalplan i medfør af samme lovs § 19, stk. 1, skal udlejes til studieaktive eller uddannelsessøgende, jf. § 12 b, stk. 1, i følgende rækkefølge: 1) studerende med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion, 2) studerende, som har nære pårørende varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion og 3) øvrige.

Som studieaktive eller uddannelsessøgende anses unge, som er under en uddannelse, der efter regler for Statens uddannelsesstøtte berettiger til uddannelsesstøtte. Desuden anses unge, som følger erhvervsuddannelser, for uddannelsessøgende. For nærmere herom henvises til bemærkningerne til den foreslåede § 12 b, stk. 1, i boligforholdsloven.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at midlertidige studieboliger, som opføres i henhold til byggetilladelse, hvor der er gjort en undtagelse fra krav om etablering af elevator, skal udlejes under iagttagelse af den i bestemmelsen foreslåede rækkefølge.



For at sikre adgang til disse boliger for personer med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion foreslås således i loven indsat en rækkefølge for udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, således at udlejningen af boliger beliggende i stueetagen først og fremmest sker til personer med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion. Sekundært, at der skal ske udlejning til studieaktive med nære pårørende, som er personer med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion. Hvis der hverken er personer med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion eller studieaktive med pårørende, der har varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion, kan udlejeren tilbyde boligen til andre studerende.

Bestemmelsen vil indebære, at når udlejeren har en ledig bolig, skal den udlejes efter de opstillede kriterier. Der foreslås ikke indført krav om ventelister. Det er hensigten, at udlejeren melder ud om ledige boliger på samme vis, som udlejeren gør i dag, fx ved opslag på udlejerens hjemmeside.

Der kan ikke gives en generel definition for, hvornår en person har varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion. Udlejeren må foretage en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde af, om betingelserne for at få tilbudt boligen forud for andre er opfyldt. En lægeerklæring kan indgå i udlejerens vurdering.

Hvis udlejeren vurderer, at flere boligsøgende som følge af varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion opfylder betingelserne for at komme i betragtning til den ledige bolig, bør der lægges vægt på graden af nedsat gangfunktion hos ansøgerne. Den af ansøgerne, som vurderes mest bevægelseshæmmet, bør tildeles den ledige bolig. Hvis det for udlejeren ikke er muligt at afgøre dette spørgsmål, bør boligen udlejes til den af de boligsøgende, der først søgte herom.

Hvis der ikke er studerende med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion, som har ansøgt om den ledige bolig, skal den tilbydes en studerende, som har en nær pårørende med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion.

Spørgsmålet om, hvorvidt der i det enkelte tilfælde er tale om en nær pårørende, som grundlag for, at ansøgeren skal have tildelt boligen, må i sidste ende bero på en konkret og individuel vurdering fra udlejerens side.

En nær pårørende kan f.eks. være en ægtefælle, samlever, registreret partner, børn, forældre eller søskende.

I stk. 2 foreslås, at udlejeren kan undlade at udleje til en person, der indgår i den berettigede personkreds efter stk. 1, hvis saglige hensyn taler for dette

Som følge af det foreslåede, vil udlejeren kunne fravælge potentielle lejere inden for de to førstnævnte grupper, hvis saglige hensyn taler for dette, såsom fx hvis en potentiel lejer tidligere har misligholdt sine forpligtelser som lejer i et lejeforhold med udlejeren.

#### Til § 11

[Det foreslås i stk. 4, at §§ 12 b-12 g<sup>f</sup> i lov om boligforhold, som affattet ved denne lovs § 3, nr.

1, samt § 11, stk. 6, og § 171, stk. 3, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 4, nr. 1 og 4,

finder alene anvendelse på ustøttede private ungdomsboliger opført i henhold til en lokalplan vedtaget efter den 1. januar 2024.

Den foreslåede ordning vedrørende anvendelsesbegrænsningen af ustøttede private ungdomsboliger vil således alene finde anvendelse for ustøttede private ungdomsboliger, der er opført i henhold til en lokalplan vedtaget efter den 1. januar 2024.]

I stk. 5 er det foreslået, at for så vidt angår midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, jf. § 12 g, som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, dog også finder anvendelse ved udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, som har fået byggetilladelse efter den 1. januar 2024.

Bestemmelsen i stk. 5 vil indebære, at hvis der i medfør af en lokalplan vedtaget før lovens ikrafttræden er åbnet mulighed for etablering af midlertidige ungdomsboliger, så vil udlejningen skulle ske under iagttagelse af § 12 g i lov om boligforhold, som affattet ved lovforslagets § 3, nr. 1, hvis boligerne er opført i henhold til byggetilladelse udstedt efter lovens ikrafttræden den 1. januar 2024. Dette vil således kunne være tilfældet, hvis der før den 1. januar 2024 er givet dispensation i medfør af gældende planlovs § 19, stk. 1. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.