

Social- Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt til: post@sm.dk med kopi til nho@sm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dato 23. august 2023

Dok.nr. D-2023-030609

Høringssvar over udkast til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelse som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt m.v.) (Sagsnr. 2023-1728)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Formålet med lovforslaget er at udmønte de dele af den politiske aftale om bygge- og boligpolitiske indsatser af 15.maj 2023, som vedrører lejelovgivningen. Lovforslaget indeholder dels en genfremstilling af et lovforslag om justering af udgifter, som kan medtages i forbrugsregnskabet samt rettelse som følge af fejl i forbindelse med sammenskrivning af lejelovgivningen, som tidligere har været i høring. Derudover indeholder forslaget en ændring af lejeloven som sikrer, at der udløses tilbudspligt når der afstås en majoritet af stemmer i de selskaber, der ejer de ejendomme, som overdrages. Endelig indeholder lovforslaget regler om udlejning af midlertidige ungdomsboliger.

Danske Advokater finder særligt anledning til at fremhæve nedenstående bemærkninger, som gennemgås mere detaljeret under "Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag":

- 1) Vedrørende bidrag til lov om ændring af planlægning og forskellige andre love (Rækkefølge for udlejning af midlertidige ungdomsboliger).

Danske Advokater anser, at bemærkningerne til og begrundelsen for ændringerne ikke giver mening og ikke udgør nogen begrundelse for forslaget. Samlet set er lovforslaget en nyskabelse, som efterlader en lang

række ubesvarede spørgsmål. Der er endvidere, efter Danske Advokaters opfattelse, *lagt op til et ikke ubetydeligt indgreb i den private ejendomsret*. Det må derfor anses for betænkeligt at vedtage lovforslaget på det foreliggende grundlag.

2) Forslag til ændring af lov om leje m.v., lov om almene boliger og forskellige andre love

Forslagets § 1 nr.1. Ændring af lejelovens § 6. stk.1. 2. pkt.

Med denne rettelse genindføres retten til at nettoprisindeksere omkostningsbestemt leje og lejen i gennemgribende moderniserede lejemål som ved en fejl var udgået ved sammenskrivningen af lejelovgivningen, men en række særdeles praktiske forhold er ikke omtalt i bemærkningerne til ikrafttrædelsesbestemmelsen i ændringsloven, selvom det netop er de problemer som ikrafttrædelsesbestemmelsen retter sig imod og skal løse.

3) Forslagets § 1 nr. 8. Forslag om ændring af lejelovens § 198 stk 1. 2. pkt. Skærpe af tilbudspligt.

Forslaget er bl.a. begrundet med at ” det [er] i praksis konstateret, at det er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt.”

Det fremgår imidlertid af Højesterets begrundelse i U 2020.2023 H at man netop har taget stilling til omgængessynspunktet, hvilket man også gjorde allerede ved afgørelsen fra 1993.808. Reglen i lejelovens § 198 kan herefter ikke fortolkes ud over sin ordlyd uden sikre holdepunkter. Det er derfor, efter Danske Advokaters opfattelse, en juridisk misforståelse, og vildledende, at ministeriet i bemærkningerne fremhæver, at man søger at begrænse omgængelse af bestemmelsen med det stillede forslag. Der er jo netop ingen omgængelse. Der kan derfor heller ikke argumenteres for, at der i den situation ” faktisk” sker et ejerskifte. Det gør der ikke. Så det der bliver tilbage af begrundelse for forslaget, er efter vor vurdering et politisk (?) ønske om at udvide området for tilbudspligt. Endelig indebærer formuleringen af forslaget en række uklarheder som giver anledning til fortolkningsmæssig tvivl.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag:

Vedrørende bidrag til lov om ændring af planlægning og forskellige andre love

(Rækkefølge for udlejning af midlertidige ungdomsboliger).

Resume:

Ved dette lovforslag regulerer man nu privat opførte, ustøttede ungdomsboliger så de på en lang række punkter skal følge samme regler som udlejning af ungdomsboliger i støttet byggeri.

Forslaget fremsættes som led i et forslag om ændring af planloven, hvor kommunerne får mulighed for at planlægge for private ungdomsboliger.

Bemærkninger:

Udlejning af ungdomsboliger opført uden støtte (private ungdomsboliger) er i dag omfattet af lov om leje og lov om boligforhold. Ungdomsboliger er ikke en særskilt reguleret lejeretlig enhed men er omfattet af den almindelige lejelovgivning.

Ungdomsboliger er i praksis små beboelseslejligheder, der opføres med eget køkken, bad og toilet og er derfor lejeretligt en beboelseslejlighed udelukkende til beboelse omfattet af lov om leje og lov om boligforhold. Offentlig bestemt anvisning af private lejligheder til udlejning kan kun ske på frivillig basis efter reglerne om anvisningsaftaler mellem udlejere og kommuner efter lov om boligforhold kapitel 7. Lejefastsættelsen følger reglerne i lejeloven om lejefastsættelse i private lejeboliger og lejeforholdet kan og skal ikke opsiges fordi en lejer har afsluttet sin uddannelse.

Støttede ungdomsboliger kan opføres efter almenboligloven eller efter lov om støttede private ungdomsboliger.

Almene ungdomsboliger skal udlejes til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor. Almene ungdomsboliger skal til stadighed udlejes til den berettigede personkreds, herunder studieaktive uddannelsessøgende. Lejen fastsættes som balanceløst efter almenlejeloven. Opsigelse sker efter almenlejelovens bestemmelser. Herefter skal opsigelse normalt ske, når en uddannelsessøgende har fuldført sit studie. Almene ungdomsboliger modtager normalt støtte i form af et ungdomsboligbidrag som medgår til nedsættelse af huslejen til den berettigede personkreds.

Efter lov om støttede private ungdomsboliger (ungdomsboligloven) kan der ydes støtte til opførelse af private ungdomsboliger med op til halvdelen af den gennemsnitlige anskaffelsesudgift for en almen ungdomsbolig. Boligerne skal udlejes til unge uddannelsessøgende. Udlejer skal sikre, at boliger udlejes til målgruppen. Såfremt lejers uddannelse er afsluttet, er udlejer forpligtet til at opsiges lejer. Udlejeren skal indgå aftale om, at der skal ske fælles anvisning af lejere til mindst 80 % af de ledige boliger pr. år. Lejeniveauet skal svare til lejeniveauet for almene ungdomsboliger. Lejen kan reguleres efter nettoprisindekset. Ved udlejning mere end 20 år efter ibrugtagning overgår lejefastsættelsen til den almindelige lejelovgivning.

Der er således i dag stor reguleringsmæssig og økonomisk forskel på at opføre private, udstøttede ”ungdomsboliger”, som i virkeligheden er private lejeboliger, målrettet unge uddannelsessøgende, og så opføre støttede ungdomsboliger enten som almene boliger eller støttede ungdomsboliger efter ungdomsboligloven.

Med lovforslaget foreslår man et nyt kapitel 1a i lov om boligforhold, som skal regulere private ungdomsboliger.

Herved forstås, efter forslaget, boliger som opføres med henblik på udlejning til unge studerende, og som ikke er støttede. Med forslaget indføres en regulering af udlejning til målgruppen unge studerende, pligt til at opsiges lejemålet ved afslutning af studier, pligt til at undersøge for studieaktivitet samt ret til anvisning af boliger til målgruppen sådan som det også gælder for støttede ungdomsboliger. Herudover foreslås at midlertidige private ungdomsboliger som opføres i stueetagen, skal sikre at disse lejemål først og fremmest udlejes til studerende med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion, dernæst pårørende dertil og ellers almindelige studerende.

Lovforslaget skal have virkning for ungdomsboliger opført på grundlag en godkendt plan til opførelse af ungdomsboliger efter 1.1.24.

Efter lovforslaget indebærer det ingen forøgede administrative byrder for erhvervslivet.

Begrundelsen for denne indgående regulering af private ungdomsboliger er efter forslaget, at ” der kan 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 ibrugtagning af ejendommen udlejer boligerne til ikke-studerende eller sælger disse som ejerboliger”.

Med forslaget til kapitel 1a foretages der et principskifte i forhold til regulering af privat udlejningsbyggeri.

Hvor kommunen i dag kun kan anvise private lejligheder efter der er indgået frivillig aftale herom med udlejer efter lov om boligforhold kapitel 7, overfører man med dette forslag nu ret og pligt til at varetage udlejning efter reglerne til kommunalbestyrelsen såfremt byggeriet er opført uden støtte, men efter et plangrundlag til private ungdomsboliger. Foruden at forøge udlejers administrative byrder i væsentligt omfang, fratager man med anvisningspligten udlejeren retten til at bestemme over udlejningen af ejendommen.

Bemærkningerne til og begrundelsen for ændringerne giver efter Danske Advokaters opfattelse ingen mening og udgør ikke nogen begrundelse for forslaget og kommenteres nærmere her.

Der er i dag ikke nogen definition af ” private ungdomsboliger”. Private boliger som udlejes til unge, reguleres i dag alene efter lejeloven og den almindelige ejendomslovgivning. Der findes således ikke i dag nogen privat pendant til almene ungdomsboliger eller støttede ungdomsboliger, i forhold til definition af maksimumsstørrelse, udstyr og lign. Tanken er måske den, at det plangrundlag man søger byggetilladelse til, fremover skal være afgørende for ejendommens lejeretlige status i forhold til dette nye kapitel 1a i lov om boligforhold, hvorved man gør et betydeligt indgreb i udlejerens private ejendomsret. Koblingen mellem planlægning for ” private ungdomsboliger” og udlejning af fast ejendom savner enhver begrundelse og er en nyskabelse. Hertil kommer at det efterlader disse ” private ungdomsboliger” et uklart sted mellem offentlig regulering og privat lejelov, som der ikke er redegjort for i bemærkningerne.

Af bemærkningerne fremgår endvidere, at begrundelsen for forslaget bl.a. skulle være, at de private skal opfylde lempeligere krav vedrørende parkeringspladser og lysforhold end – må man forstå – støttet byggeri skal. Dette synspunkt er ikke nærmere belyst og er formentlig ikke korrekt. Koblingen af byggeretlige krav og lejeregulering savner enhver begrundelse og er på samme måde også her en nyskabelse.

Endelig fremgår det af bemærkningerne, at efter ibrugtagning af ejendommen kan udlejer udleje boligerne til ikke-studerende eller sælge disse som ejerboliger. Det er en grundret og udslag af den private ejendomsret, at ejeren kan disponere over lejemålene som han ønsker. Udlejer vil også retligt kunne råde over ejendommen, evt. ved salg af ejendommen og - såfremt lovgivningen giver mulighed for det - evt. sælge som ejerlejligheder.

Det fremgår af forslaget, at man vil gøre indgreb i udlejerens ret til leje ” private ungdomsboliger” ud. Det er som nævnt et betydeligt indgreb i den private

ejendomsret man her lægger op til. Indgreb i udlejerens ret til at sælge ejendommen evt i form af ejerlejligheder kan ikke foretages uden erstatning. Der ses da heller ikke i lovforslaget nogen bestemmelser som tilsigter at begrænse ejers adgang til at sælge eller opdele i ejerlejligheder. Bemærkningerne i høringsbrevet fremstår på dette punkt vildledende.

Samlet set er lovforslaget en nyskabelse som efterlader en lang række ubesvarede spørgsmål. Det må anses for betænkeligt at vedtage lovforslaget på det foreliggende grundlag.

Det vil, efter Danske Advokaters vurdering, ikke være attraktivt for nogen at opføre private ungdomsboliger efter en lokalplan udarbejdet til dette formål og man må derfor antage, at ændringerne ikke vil medvirke til at der tilvejebringes flere private ungdomsboliger.

Forslag til ændring af lov om leje m.v., lov om almene boliger og forskellige andre love.

Resume.

Lovforslaget indeholder tre hovedelementer, dels en ny bestemmelse om lejers refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og ny bestemmelse om tilbudspligt.

Bemærkninger

Forslagets § 1 nr.1. Ændring af lejelovens § 6. stk.1. 2. pkt.

Med denne rettelse til § 6 stk.1 genindføres retten til at nettoprisindeksere omkostningsbestemt leje og lejen i gennemgribende moderniserede lejemål som ved en fejl var udgået ved sammenskrivningen af lejelovgivningen. Efter forslagets § 6 nr. 2 skal bestemmelsen finde anvendelse fra 1.juli 2022 og dermed fra ikrafttrædelsen af den sammenskrevne lejelov dvs. med tilbagevirkende kraft. Herved repareres formelt hjemlen til at vedtage nettoprisindeksaftaler, i hvert fald for aftaler som fortsat er i kraft på tidspunktet for ændringslovens vedtagelse. Med formuleringen i ikrafttrædelsesbestemmelsen ”finder anvendelse” må hjemlen måske tillige anses at omfatte aftaler som var indgået før 1.juli 2022 hvor indeksregulering er blevet anset for uvirksom efter 1.juli 2022, og aftaler som er indgået 1.juli 2022 og senere, og som er ophørt inden ændringslovens ikrafttræden. Disse særdeles praktiske forhold er dog ikke omtalt i bemærkningerne til ændringsloven, selvom det netop er de problemer som ikrafttrædelsesbestemmelsen retter sig imod og skal løse. Dette skaber en fortolkningsmæssig tvivl.

Forslagets § 1 nr. 2 Ændring af lejelovens § 17 stk.3.

Forslaget vedrører genindførelse af respektbestemmelse for lejerettigheder. Efter forslaget er der tale om en så åbenlys fejl, at retsstillingen må anses at have været i overensstemmelse med ændringsloven fra 1.juli 2022 uanset den ikke blev medtaget i sammenskrivningsloven 1.juli 2022. Den er (derfor heller) ikke tillagt tilbagevirkende kraft i ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Bestemmelsen er en respektbestemmelse for lejerettigheder i fast ejendom og vedrører kun de rettigheder som kræver tinglysning for at nyde beskyttelse. Det vil sige rettigheder som ikke er omfattet af § 17 stk.1 og som derfor ikke kræver

tinglysning for at nyde beskyttelse. Sådanne videregående rettigheder skal efter tinglysningslovens § 1 stk.2. tinglyses for nyde beskyttelse overfor retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe.

Det er ikke i bemærkningerne belyst eller afklaret hvorledes prioritetskonflikter mellem videregående lejerettigheder og andre rettigheder i fast ejendom efter tinglysningslovens § 1 og evt. § 27 skal løses for de rettigheders vedkommende som er stiftet og evt. tinglyst i perioden fra 1.juli 2022 til lovens ikrafttræden. Bemærkningerne til bestemmelsen vil derfor skabe fortolkningsmæssig tvivl om prioritetsstillingen for de mellemkomne lejerettigheder, da bemærkningerne lægger op til at der skal ske respekt af de videregående rettigheder selvom de ikke er tinglyst, men tinglysningsloven vil føre til et andet resultat.

Forslagets § 1 nr.3 og § 3 nr.1 Refusion er rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger m.v.

Forslaget implementerer at privat og almen udlejer skal kunne kræve refusion for den rimelige udgift han bliver pålagt fra sin leverandør som led i opfyldelse af energioplysningsbekendtgørelsens regler. Vi har ingen bemærkninger hertil.

Forslagets § 1 nr. 4,5,6 og 7 vedrører rettelse af fejlhenvvisninger ved sammenskrivning af loven 1.juli 202 og skal finde anvendelse fra 1.juli 2022.

Vi har ingen bemærkninger hertil.

Forslagets § 1 nr. 8. Forslag om ændring af lejelovens § 198 stk 1. 2. pkt. Skærpe af tilbudspligt.

Ved denne ændring foreslås at ændre lejelovens § 198 stk. 1.2.pkt.

Før ændringen er lejelovens § 198 stk.1 formuleret således ”Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.”

Ved ændringen foreslås bestemmelsens 2. pkt. ændret således at 2.pkt herefter affattes således: ”Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie og anpartsselskaber, når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, eller når [vores fremhævelse] *erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.* ”

Forslaget er bl.a. begrundet med at ” det [er] i praksis konstateret at det er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt. Der er konstateret tilfælde, hvor et selskab som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, at ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i de selskaber, der ejede ejendommene. Da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme vurderer [ministeriet] at der er tale om en overdragelse af ejendommene, som burde udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Det er således vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt, hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere.

Videre bemærkes i forslaget, at forslaget indebærer en udvidelse af området for tilbudspligt og tilsigter at mindske risikoen for omgåelse af lejelovens regler. Der henvises til U 2020.2342 H hvor det ikke udløste tilbudspligt at kapitalandele i flere ejendomspartnerselskaber blev overdraget til tre forskellige erhververe som rådede over en tilsvarende (minoritets)andel af stemmerne. I den sag udtalte Højesteret, som i sagen U 1993.868 H, at anvendelsesområdet for lejelovens tilbudspligtregler ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.

Ministeriet udtaler i bemærkningerne, med henvisning til højesteretsdommen fra 2020, at da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme foreslås, at en sådan overdragelse af ejendomme vil skulle udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Videre udtales, at det således er vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere. Det foreslås derfor at ændre reglerne således at tilbudspligten aktiveres, i tilfælde hvor der rent faktisk sker en overdragelse af en majoritet af stemmer i ejerselskabet.

Retsstillingen for den tilsvarende tilbudspligt ved overdragelse af kapitalandele før lovændringen fremgår af bemærkningerne til den tidligere lejelovens § 102 stk.1, 2 pkt. som er videreført ved lejelovens § 198 stk.1, 2.pkt. samt praksis fra Højesteret.

I den citerede afgørelse fra 2020, som der er henvist til i bemærkningerne (Carlsbergfondssagen), udtaler Højesteret bl.a. at der ikke er grundlag for udstrække tilbudspligten ud over hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Videre udtales, at der ikke var grundlag for at betragte køberne som ét retssubjekt, ligesom den valgte selskabskonstruktion ikke udløste tilbudspligt ud fra en antagelse om at denne kunne have været valgt for at undgå, at der på et senere tidspunkt ville indtræde tilbudspligt ved fremtidige salg.

Ifølge bemærkningerne er det særligt mulighederne for at omgå reglerne man ønsker at begrænse med forslaget.

Ved ”omgåelse” forstås normalt retshandel som tilsigter et andet formål end det normale, typisk at undgå et lovbrud eller retsvirkningerne af en anden kontraktstype. Omgåelseshensigt er ikke nødvendigt og vil heller ikke i alle tilfælde foreligge. Der kan foreligge tilfælde, som lovgiver havde i tankerne, men som ikke er blevet nedfældet i lovteksten, hvor det ud fra en fortolkning må anses forsvarligt at anvende den regel på retshandelen, selvom den ikke udtrykkeligt er omfattet af lovens tekst.

Det fremgår af Højesterets begrundelse i U 2020.2023 H at man netop har taget stilling til omgåelsessynspunktet, hvilket man også gjorde allerede ved afgørelsen fra 1993.808. Reglen i lejelovens § 198 kan herefter ikke fortolkes ud over sin ordlyd uden sikre holdepunkter. Det er derfor, efter Danske Advokaters opfattelse, en juridisk misforståelse, og vildledende, at ministeriet i bemærkningerne fremhæver, at man søger at begrænse omgåelse af bestemmelsen med det stillede forslag. Der er jo netop ingen omgåelse. Det kan derfor, efter vores opfattelse, heller ikke, sådan som ministeriet gør det, fremføres at der i den situation ” faktisk ” sker et ejerskifte. Det gør der ikke. Så det der bliver tilbage af begrundelse for forslaget synes alene at være et politisk (?) ønske om at udvide området for tilbudspligt.

Det er med andre ord dermed ikke retvisende, når ministeriet fremfører, at det i praksis har vist sig muligt at omgå reglerne. Det er ganske enkelt forkert.

Forslaget til reglen anvender begrebet ” afståelse” af stemmerettigheder og ikke ” overdragelse” sådan som det i øvrigt fremgår af bemærkningerne. Brug af begrebet ” afståelse” er en nyskabelse i denne sammenhæng og er som formueretligt begreb uklart i forhold til det almindelige overdragelsesbegreb og også i forhold til afgrænsning af og udløsning af tilbudspligt i forbindelse med selskabsretlig omstrukturering og vil, efter vores opfattelse, give anledning til fortolkningsmæssig tvivl.

Forslagets § 2, nr- 1,2 og 3. Ændringer til lov om boligforhold.

Ændringerne tilsigter at rette henvisningsfejl i sammenskrivningsloven og tilpasse perioden for anvisning til de gældende anvisningsregler. Hertil har vi ingen bemærkninger.

Forslagets § 2 nr. 4. Nyt kapitel 12a i lov om boligforhold.

Forslaget tilsigter at genindføre bemyndigelse til ministeren til at udstede arealbekendtgørelse, som ved en fejl ikke var indarbejdet i sammenskrivningsloven. Hertil har vi ingen bemærkninger.

Forslagets § 3. § 3 nr. 1 er kommenteret ovenfor. § 3 nr.2 har til hensigt at rette fejllhenvisning som ikke blev medtaget i sammenskrivningsloven. Ingen bemærkninger.

Forslagets § 4. Ændring til lov om individuel boligstøtte.

Ingen bemærkninger.

Forslagets § 5. Retsafgift.

Ingen bemærkninger.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent

Torsten Viborg Petersen
Advokat

ale@danskeadvokater.dk

Medlem af Fagudvalg for
fast ejendom



**EJENDOM
DANMARK**

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

J.nr. 2023-1728

23. august 2023
Juridisk direktør, cand.jur.
Lena Hartmann
+45 31 48 41 32
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om boligforhold – rækkefølge for udlejning af midlertidige ungdomsboliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til lovforslaget om ændring af lov om boligforhold i relation til indførelse af regler for rækkefølgen for udlejning af midlertidige ungdomsboliger.

I forhold til lovforslaget forstår EjendomDanmark det således, at det alene er den foreslåede § 12 g, som ministeriet ønsker bemærkninger til. De øvrige dele af dette lovforslag indgik så vidt ses i det lovforslag, som ministeriet sendte i høring i maj 2023, og som EjendomDanmark har afgivet høringssvar på den 23. juni 2023. For så vidt angår disse, henviser vi derfor til dette høringssvar.

Nedenfor findes dermed vores bemærkninger til lovforslagets § 12 g, delt op således at vi kommer med vores generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

Det fremgår af lovforslaget, at det er intentionen, at udlejerne skal forestå håndteringen af udlejningen af de midlertidige ustøttede private ungdomsboliger efter de kriterier i den prioriterede rækkefølge, som fremgår af § 12 g, stk. 1, nr. 1-3. Denne prioritering er baseret på graden af ”*varigt nedsat funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion*” hos den studerende, subsidiært hos den studerendes nære pårørende.

Af ministeriets bemærkninger til lovforslagets § 3, nr. 1, fremgår bl.a. følgende:

”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.”

Endvidere fremgår der sammesteds bl.a. følgende af ministeriets bemærkninger:

” 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.”

EjendomDanmark skal hertil anføre, at det er aldeles uhensigtsmæssigt, at det skal være op til de enkelte private udlejere

- at foretage en vurdering af en persons nedsatte funktionsevner – herunder en indbyrdes evaluering af hvem af flere personer, der har den største grad af nedsat funktionsevne – for at kunne foretage en lovlig udlejning af boligerne samt
- at foretage en vurdering af hvorledes begrebet nære pårørende skal afgrænses i den konkrete situation

Efter EjendomDanmarks opfattelse er der alvorlige etiske betænkeligheder ved at pålægge en privat aktør en pligt til at foretage disse vurderinger, herunder en pligt til at udbede sig specifikke oplysninger om privatpersoners eventuelle handicap.

Det bør helt afgjort være forbeholdt den offentlige forvaltning at forestå indhentning af den slags følsomme oplysninger hos privatpersoner samt at træffe de nødvendige afgørelser, når disse processer udføres for at sikre, at borgerne får tildelt en bolig i overensstemmelse med et lovbestemt fordelingsprincip.

Indhentning af oplysninger om privatpersoners handicap og afgørelser om tildeling/ikke-tildeling af boliger ud fra de indhentede oplysninger, har meget stor lighed med, at en offentlig myndighed træffer en forvaltningsafgørelse. Når en offentlig myndighed træffer en forvaltningsafgørelse, er der rige muligheder for at begære aktindsigt i sagens dokumenter, anke afgørelsen til en højere instans, klage til Folketingets Ombudsmand m.v., og dermed er der en høj grad af retssikkerhed for den person, som er part i sagen.

Sådanne rettigheder vil der ikke være knyttet til en privat udlejers valg om udlejning af en bolig til en ud af flere potentielle lejere eller til selve processen, hvor beslutningen om udlejning træffes.

Det kan ikke være hensigten, at der skal kunne træffes den form for afgørelser, uden at der gælder de retssikkerhedsmæssige garantier for sagens parter og andre borgere, som gælder, hvis en offentlig myndighed træffer en forvaltningsafgørelse.

Hvis ministeriet mener, at udlejning af disse boliger skal være underlagt et fordelingsprincip baseret på vurdering af handicap m.v., så skal EjendomDanmark på det kraftigste opfordre Boligministeriet til at etablere en ordning, hvor udvælgelsen af lejere foretages af den offentlige forvaltning, hvorefter udlejer kan indgå en lejeaftale med den forinden udvalgte person.

Det forekommer i øvrigt påfaldende, at Boligministeriet – vurderet ud fra den medsendte høringsliste – har valgt **ikke** at sende lovforslaget i høring hos de organisationer, der varetager de handicappedes interesser, f.eks. Dansk Handicap Forbund.

EjendomDanmark deltager gerne i en dialog med Boligministeriet om en mere hensigtsmæssig udformning af dette lovforslag.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

§ 12 g – kriterierne for tildeling af boliger

Som anført under vores generelle bemærkninger, er den vurdering, som skal foretages efter § 12, en vurdering, som private boligudlejere ikke har nogen som helst faglige forudsætninger for at kunne foretage. Vurdering af enkeltpersoners nedsatte funktionsevne og grad af handicap er noget, som traditionelt foretages af læger, sygeplejersker eller fysio- eller ergo-terapeuter. Sådanne vurderinger bør ikke overlades til – eller rettere pålægges – personer, som typisk har en byggeteknisk, administrativ eller økonomisk uddannelse.

Endvidere skal EjendomDanmark bemærke, at der – udover de ovenfor anførte særdeles alvorlige indvendinger imod den foreslåede lovændring – er en række praktiske udfordringer ved administrationen af bestemmelsen, som ministeriet ikke forholder sig til i bemærkningerne til lovforslaget.

Således som lovforslaget er udarbejdet, er § 12 g ikke knyttet sammen med § 12 b, stk. 2, som kræver, at der løbende bliver ført kontrol med at lejeren af en ustøttet privat ungdomsbolig til stadighed hører til den berettigede personkreds. Dette vil være ensbetydende med, at vurderingen efter § 12 g kun skal foretages i forbindelse med tildelingen af boligen, og at lejeren ikke er forpligtet til under lejeforholdet at opfylde de kriterier, som lå til grund for tildelingen af boligen.

Det er muligt, at det er ministeriets intention, at der ikke løbende skal foretages kontrol af dette og administrationen af ordningen vil også være væsentlig mere kompliceret og omkostningstungt, såfremt der skal foretages løbende kontrol, hvilket taler imod en løbende kontrol. Det forekommer dog ikke hensigtsmæssigt, at tildelingskriteriet om studieaktivitet skal kontrolleres løbende, mens tildelingskriteriet om nedsat funktionsevne, herunder hos eventuelle pårørende, ikke skal kontrolleres løbende.

Det ses også som problematisk, at det er fuldstændig uklart, hvilke rettigheder en person, der er blevet fravalgt til fordel for en anden person, har med hensyn til at få kendskab til grundlaget for fravalget, samt hvorvidt der foreligger klageadgang. I den forbindelse skal det bemærkes, at lovforslagets § 12 c om kommunalbestyrelsens forpligtelse til at føre tilsyn med udlejningen af ustøttede ungdomsboliger ikke gælder i forhold til, om tildelingen af boligerne er sket i overensstemmelse med lovforslagets § 12 g.

En person, som mener, at vedkommende uberettiget ikke har fået tildelt en bolig, har naturligvis mulighed for indbringe en sag ved domstolene omkring den manglende tildeling af boligen, men

det er jo absolut ikke en tilfredsstillende retsstilling for disse personer, at de er henvist til at indbringe spørgsmålet for domstolene.

Dette understreger blot, at det er aldeles uhensigtsmæssigt, at Boligministeriet agter at lade de private udlejere forestå denne proces, jf. i øvrigt bemærkningerne ovenfor.

§ 12 a – definition af ustøttede private ungdomsboliger

I § 12 a – som også indgik i det lovforslag, som blev sendt i høring i maj 2023 – fremgår en definition af begrebet "*ustøttede private ungdomsboliger*". Dermed er det defineret, hvilke former for boliger de efterfølgende bestemmelser i §§ 12 b-12 f gælder for.

I § 12 g indføres begrebet "*midlertidige ustøttede private ungdomsboliger*", som afviger fra den definerede begreb i lovens § 12 a.

For at sikre klarhed og konsistens i loven, anbefaler EjendomDanmark, at der enten tilføjes definitionen af en "*midlertidig ustøttet privat ungdomsbolig*" i § 12 a eller at begreberne ensrettes.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social-, Bolig- og Ældreministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann

Juridisk direktør



Teknik- og Miljøforvaltningens høringssvar til lovforslag om ændringer i lejelovgivningen

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har den 27. juni 2023 sendt to udkast til lovforslag i høring med frist for eventuelle bemærkninger den 23. august 2023.

- 1) Lovudkast om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love.
- 2) Lovudkast om ændring af lov om boligforhold, som omhandler udlejning af midlertidige ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger:

- *Genindførelse af hjemmel til arealbekendtgørelsen*

Københavns Kommune er positiv over for, at der genindføres hjemmel til arealbekendtgørelsen.

Det fremgår af bemærkningerne til ny § 101 a i lov om boligforhold, at bestemmelsen uden indholdsmæssige ændringer viderefører den tidligere gældende boligreguleringslovs 66 a, ligesom det er hensigten, at bestemmelserne i den gældende bekendtgørelse videreføres i en ny bekendtgørelse. Den foreslåede ændring har dermed som oplyst ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling.

Af arealbekendtgørelsens (bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983) § 1, litra a, fremgår, at adgangsarealer til boliger og erhvervslokaler, herunder trapper, korridorer, altangange, elevatorer m.v., fordeles for en opgang med lige store andele på de tilliggende boliger og erhvervslokaler (d.v.s. uanset disses størrelse). Ved »tilliggende« forstås, at lokalet har dørforbindelse til adgangsarealet. For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og erhvervslokaler, d.v.s. også på enheder i stueetagen.

Københavns Kommune bemærker hertil, at ved sammenlægning af boliger indgår således de adgangsgivende arealer, som efter sammenlægningen bliver ligeligt fordelt på antallet af boliger og evt. erhvervsenheder, der har adgang til de adgangsgivende arealer. Ved sammenlægning af f.eks. to boliger bliver der færre enheder at fordele disse arealer på, hvilket indebærer, at alle øvrige boliger og

04-07-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 11423

Dokumentnummer i F2
95210

Sagsnummer i eDoc
2023-0286228

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

erhvervsenheder med adgang til de samme adgangsarealer vil få en større andel af dette areal, selvom der ikke sker nogen fysiske ændringer for disse. Ved kommunens samtykke til sammenlægning af boliger efter lov om boligforhold kap. I, vil konsekvenserne heraf derfor være, at det beregnede areal stiger for alle boliger/erhvervsenheder i de berørte opgange, og det kan efter omstændighederne forhindre fremtidige ønsker om sammenlægning af boliger som følge af arealbegrænsningen på 150 m².

Københavns Kommune kan oplyse, at vi siden den 1. juli 2020, har behandlet sager om sammenlægning i overensstemmelse med ministeriets fortolkning af arealbekendtgørelsen.

Københavns Kommune foreslår, at en ny bekendtgørelse udformes således, at sammenlægning af boliger ikke påvirker de øvrige boligernes arealopgørelse.

Det kan tilføjes, at problematikken med arealbekendtgørelsen tidligere er blevet forelagt Indenrigs- og Boligministeriet, og at ministeriet i et svar fra den 26. juni 2021 har oplyst, at de vil tage spørgsmålet om en eventuel ændring af arealbekendtgørelsen op til fornyet overvejelse, jf. vedhæftede svar (Bilag 1).

- *Udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger i stueetagen*

Til ny § 12 g i lov om boligforhold om 'studieaktive eller uddannelsessøgende' bemærkes, at det er sædvanlig praksis at benævne målgruppen 'uddannelsessøgende', som omfatter både aktive studerende og optagne på et studium.

Når man læser § 12 g står det efter kommunens vurdering ikke klart, om kommunen skal føre kontrol af, at boligen udlejes efter de opstillede kriterier. Kommunen ser gerne en præcisering heraf i bestemmelsen.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at der ikke kan gives en generel definition for, hvornår en person har varigt nedsat fysisk funktions-evne 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.

Kommunen er bekymret for, at helbredsoplysninger, som kan have betydning for vurderingen af om betingelserne er opfyldt, og som derfor er væsentlige for vurderingen af om personen skal have tildelt boligen, kan tilgå udlejer. Kommunen skal desuden bemærke, at en udlejer formentlig ikke har de nødvendige forudsætninger for at vurdere graden af nedsat gangfunktion hos ansøgerne.

Københavns Kommune har tidligere, i kommunens høringssvar af 16. juni 2023 til Plan- og Landdistriktsstyrelsen til lovforslag om ændring af lov om planlægning mv. (herunder planlægning for ungdomsboliger til

studerende, ny § 15, stk. 2, nr. 8 i planloven med tilhørende forslag til ændring af lov om boligforhold og lejeloven), fremsat bemærkninger til ny § 12 b og ny § 12 e, stk. 1 i lov om boligforhold samt ny § 171, stk. 3 i lejeloven.

Der henvises i det hele til det på side 5 anførte i vedlagte høringsvar af 16. juni 2023 fra Københavns Kommune (Bilag 2).

Københavns Kommune anmoder i overensstemmelse med ovennævnte høringsvar om en præcisering i bemærkningerne alternativt en vejledning om hvordan kommunerne forventes at administrere de nye bestemmelser om midlertidige ustøttede private ungdomsboliger.

Kommunen bemærker i forhold til lovforslagets § 11, stk. 4 og 5, at der må være tale om en fejl, idet § 11 hører til anden lovgivning; lov nr. 221 af 3. marts 2015 om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning), som ændret ved § 4 i lov nr. 888 af 21. juni 2022, og ikke er en bestemmelse i lov om boligforhold.

I stk. 5 er det foreslået, at § 12 g, også skal finde anvendelse ved udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, som har fået byggetilladelse efter den 1. januar 2024.

Det fremgår af bemærkningerne, at 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. Dette vil således kunne være tilfældet, hvis der før den 1. januar 2024 er givet dispensation i medfør af gældende planlovs § 19, stk. 1.

I forhold til ikrafttrædelsesbestemmelsen skal kommunen bemærke i forhold til stk. 5, at der efter vores opfattelse ikke på dispensationstidspunktet (dvs. før 1. januar 2024) har været hjemmel til at planlægge for ungdomsboliger til studerende, hvilket den foreslåede bestemmelse ikke vurderes at tage højde for.

Københavns Kommune bemærker, at de foreslåede ændringer for så vidt angår private ungdomsboliger kan blive en ressourcekrævende opgave, og at de foreslåede ændringer ikke gør det mere attraktivt for en bygherre, at etablere private ustøttede ungdomsboliger.

Københavns Kommune bemærker desuden i forhold til de økonomiske konsekvenser, at det er vanskeligt at vurdere de afledte kommunale merudgifter men at det er vores vurdering, at merudgifterne er sat alt for lavt. Dette underbygges af, at der i Københavns Kommune gennemsnitligt i 2021 og 2022 er givet byggetilladelse til omkring 1000 ustøttede private ungdomsboliger pr. år.