



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

18. september 2020

Ref. j.nr. 2020-2113

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over udkast til lov om boligforhold

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til gennemskrivningen af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Da der er tale om et meget omfangsrigt høringsmateriale, er EjendomDanmarks kommentarer til lovudkastene delt på to høringssvar. Dette høringssvar beskæftiger sig således alene med Transport- og Boligministeriets udkast til en ny lov om boligforhold.

Nedenfor findes først vores generelle bemærkninger til lovudkastet, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har to overordnede bemærkninger til udkastet til en ny lov om boligforhold. Derudover skal EjendomDanmark henvise til de overordnede bemærkninger, der findes i indledningen til EjendomDanmarks høringssvar vedrørende udkastet til en ny lov om leje, herunder særligt vores overordnede kommentar til høringsprocessen og -materialet.

Bedre overblik

Det er EjendomDanmarks overordnede vurdering, at udkastet til en ny lov om boligforhold giver et bedre overblik over reguleringen end de hidtidige love. Dette er positivt og kan medvirke til at gøre dagligdagen for både lejere og udlejere nemmere at navigere i.

Vigtigt at sikre regulering, der tillader udvikling på et velfungerende boligmarked i almindelighed

I lighed med de indledende bemærkninger til EjendomDanmarks høringssvar til udkastet til en ny lov om leje, skal vi understrege, at det er et væsentligt hensyn i gennemskrivningen af leje- og boligreguleringen at sikre, at man opretholder balancen i reguleringerne: På den ene side hensynet til markedet og udviklingsmuligheder, på den anden side lejerers rettigheder. I arbejdet med den nye lov om leje er denne balance visse steder forskydning – og denne forskydning er ofte sket i lovbemærkningerne, hvilket er en u hensigtsmæssig og mindre tilgængelig metode at foretage reelle ændringer i reguleringen på – mens udkastet til en ny lov om boligforhold i højere grad respekterer det

grundlag og den praksis, som sammenskrivningen baserer sig på. I EjendomDanmarks optik er dette positivt.

Bemærkninger til forslaget enkelte dele

Nedenfor er angivet EjendomDanmarks kommentarer til udkastets enkelte bestemmelser. Kommentarerne er inddelt efter lovens kapitler.

Kapitel 2: Beboermaksimum

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre reglerne i den nuværende boligreguleringslovs kapitel VII vedrørende muligheder for bytte af lejeboliger.

EjendomDanmark vurderer, at der ikke umiddelbart er tale om materielle ændringer, men EjendomDanmark skal alligevel understrege, at reglerne om beboermaksimum kun finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen har vedtaget, at reglen skal gælde i kommunen, og udlejer har meddelt, at bestemmelsen skal finde anvendelse på udlejers ejendom. Ifølge Københavns Huslejenævns undersøgelse herom 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.

Kapitel 9: Huslejenævn

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre gældende regler om nedsættelse af huslejenævn (§ 9.1) og nævner i bemærkningerne hertil, at der i dag er mere end ét huslejenævn i Københavns, Aarhus og Frederiksberg kommuner.

EjendomDanmark vurderer, at sidstnævnte er forkert, da der kun er ét huslejenævn i Frederiksberg Kommune. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen tilrettes i overensstemmelse med realiteterne. EjendomDanmark skal dog bemærke, at såfremt bemærkningen er udtryk for, at man ønsker at oprette et yderligere huslejenævn på Frederiksberg, stiller vi os positivt heroverfor – men det er i den forbindelse væsentligt at sikre tilstrækkelige ressourcer til det nye nævn, jf. vores indledende kommentar herom i EjendomDanmarks høringssvar til Transport- og Boligministeriets udkast til en ny lov om leje.

Transport- og Boligministeriet foreslår i bemærkningen til § 9.5, stk. 2, at der ikke er "krav om, at lejere hos huslejenævnet skal formulere en egentlig påstand, og det kan ikke knyttes op på en påstand, hvorvidt lejerens har fået fuldt medhold. Det kræves heller ikke, at lejerne formulerer påstande af en vis klarhed, for at lejerne kan få fuldt medhold."

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning ikke i tilstrækkelig grad giver en tilfredsstillende retssikkerhed for udlejer, idet det ikke sikres, at der er en tydelig sammenhæng mellem lejerens påstand og huslejenævnets afgørelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen uddybes, således at det bliver mere entydigt, at der skal være påstande af en vis klarhed, og at huslejenævnets afgørelse skal relatere sig til disse påstande, før udlejer kan pålægges strafgebyr. I modsat fald kan udlejer pålægges

strafgebyrer på grundlag af afgørelser, der reelt er truffet på usikkert og uigennemskueligt grundlag.

Transport- og Boligministeriet foreslår i samme bemærkning til § 9.5, stk. 2, at udlejere kan pålægges strafgebyrer i tvister, hvor modparten er Grundejernes Investeringsfond.

EjendomDanmark vurderer, at dette strafgebyr er unødvendigt og ubegrundet, al den stund at strafgebyret i sin natur kan ses som en ekstra straf til udlejere, der ikke gebærder sig regelret over for deres lejere; gebyret er således ikke relevant for forholdet til Grundejernes Investeringsfond. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del af bemærkningen til § 9.5, stk. 2 udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at sidestille besigtigelse med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne i en sag, hvorfor besigtigelse skal medføre fristforlængelse (§ 9.8, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede bestemmelse afviger fra praksis i dag, hvor huslejenævnene træffer afgørelse umiddelbart efter en besigtigelse, medmindre der ved en besigtigelse er præsenteret nyt materiale, der kræver partshøring. Derfor er der en risiko for, at den foreslåede regel om at sidestille besigtigelse med spørgsmål til parterne vil forlænge sager unødigt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen ændres, så den afspejler den eksisterende praksis.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Transport- og Boligministeriet har i lighed med høringsmaterialet til udkastet til lov om leje ikke i dette høringsmateriale angivet resultater af eventuelle konsekvensanalyser. EjendomDanmark har – efter anmodning – fået en sådan vurdering tilsendt og modtaget den få dage før høringsfristen.

EjendomDanmark skal derfor også her påpege, at manglende konsekvensanalyse kan risikere at medføre et mangelfuldt beslutningsgrundlag. EjendomDanmark skal derfor også her anbefale, at Transport- og Boligministeriet prioriterer at tilvejebringe et tilstrækkelig oplyst beslutningsgrundlag frem for at prioritere en hastig fremsættelse af forslaget for Folketinget.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Transport- og Boligministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen



Jannick Nytoft
Adm. direktør