



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

30. juni 2021

Ref. j.nr. 2021-2430

Chefkonsulent, cand.jur.
Thit Topsøe-Jensen
+45 7199 2776
ttj@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til lovforslaget, der skal muliggøre forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævne.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har en række overordnede kommentarer til lovforslaget.

Gebyrer i husleje-, anke- og beboerklagenævn tjener et formål

Gebyrerne i huslejenævn m.v. er hensigtsmæssige, da de medvirker til at sikre, at der ikke anvendes ressourcer på bagatelagtige og grundløse sager. Gebyrerne disciplinerer således parterne. Ligeledes motiverer et mindre gebyr til undersøgelser, dialog og forligsdrøftelser, inden sager indbringes. Dette medvirker til at sikre bedre relationer på lejemarkedet, hvilket er i alles interesse.

Overordnet er EjendomDanmark ikke imod en forsøgsordning, når denne anvendes til at undersøge og evaluere og har et relevant og sagligt formål og ikke underminerer de gunstige formål, der findes for opkrævning af gebyrer.

Uklar delegationsbeføjelse

Forslaget har form af to delegationsbeføjelser, der giver indenrigs- og boligministeren mulighed for ad egen drift at fastsætte nærmere regler for forsøgsordninger med undladelse af gebyrer i huslejenævn m.v. I forslaget bør rammerne og forudsætningerne for iværksættelse af forsøg dog beskrives tydeligere. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovforslaget udvides med en nøjere beskrivelse af rammerne for forsøgsordningen.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

I forlængelse af vores generelle betragtninger, skal vi påpege følgende forhold ved lovforslaget.

Delegationsbeføjelser (§ 1, nr. 2 og 3)

Indenrigs- og boligministeriet foreslår, at der i boligreguleringsloven og indsættes to delegationsbestemmelser, der giver indenrigs- og boligministeren mulighed for at fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter huslejenævn hhv. ankenævn kan undlade at opkræve gebyrer (boligreguleringslovens § 39, stk. 2, og § 44, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at disse delegationsbestemmelser i forslaget er underbeskrevne. Dette er uheldigt, da forsøg kan risikere at medføre en stigning i antal sager i huslejenævnene, selvom hensigten er den modsatte. Det vil i EjendomDanmarks optik desuden være yderst uhensigtsmæssigt at overlade denne beskrivelse til en bekendtgørelse, da der er tale om et nybrud – selvom der er tale om forsøg – som Folketinget derfor bør tage stilling til. Det er således af afgørende betydning for ordningens succes, at den beskrives nøjere, ikke mindst hvad angår to forhold: Forudsætningerne for at iværksætte forsøg og rammerne for evalueringen af forsøg.

I lovforslaget fremgår forudsætningerne for at iværksætte forsøg således ikke med tilstrækkelig klarhed. EjendomDanmark savner således, at man i lovforslaget fastlægger

- krav til oplysninger om grundlaget og målsætninger med / succeskriterierne for et forsøg.
- retningslinjer for hvilke data, der skal indhentes, inden forsøg sættes i gang.
- kriterier for, hvornår det er relevant at igangsætte et forsøg.

I lovforslaget fremgår rammerne for evaluering af forsøg heller ikke tydeligt. EjendomDanmark savner således, at man i lovforslaget fastlægger

- om forsøg skal evalueres samlet eller kommunevis.
- hvem, der er ansvarlige for evalueringen af et forsøg; det bør overvejes, at det bliver en betingelse for kommunens tilladelse til forsøget, at kommunen indgår et samarbejde med et anerkendt universitet, der kan medvirke til evalueringen af ordningen på en saglig og kvalificeret vis.
- retningslinjer for hvilke data, et forsøg skal evalueres ved; det bør f.eks. undersøges, om der er en stigning i antal sager, hvilke typer sager, hvad er udfaldet af disse sager, hvad er sagsgenstanden mv.
- at data og evaluering skal være offentligt tilgængelige.

EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at lovforslaget tilpasses, så de ovenstående rammer for ministeriets brug af delegationsbeføjelsen indarbejdes i lovteksten og bemærkningerne.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at henvisningen til boligreguleringslovens § 39, stk. 1, 2. og 3. pkt. (lovforslagets § 1, nr. 1) må være en fejl. Det er EjendomDanmarks formodning, at der burde henvises til boligreguleringslovens § 39, stk. 1, 3. og 4. pkt. EjendomDanmark skal anbefale, at henvisningen tilrettes.

Længde af forsøg

Indenrigs- og boligministeriet foreslår, at forsøg efter den i lovforslaget beskrevne ordning kan løbe i op til to år. (bemærkningernes pkt. 2.1.2, side 3).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, hvordan denne tidsbegrænsning skal forstås. Kan en kommune f.eks. kun benytte sig af muligheden én gang? Det er desuden EjendomDanmarks formodning, at lovforslaget har til hensigt at fastslå, at et forsøg afsluttes automatisk efter to år og efterfølges af en evaluering; dette fremgår dog ikke tydeligt af lovforslaget. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovbemærkningerne udvides med en kommentar om forløbet af et forsøg.

Krav til kommunernes finansiering af forsøg

Indenrigs- og boligministeriet foreslår, at ordningen skal være en tilladelsesordning, og at det er en forudsætning for tilladelse, at "kommunen har afsat midler til at finansiere de manglende indbetalinger ved indbringelse af sager og til de merudgifter, som må forventes som følge af afskaffelsen af gebyret" (bemærkningernes pkt. 2.1.2, side 3).

EjendomDanmark vurderer, at beskrivelsen af disse finansielle kriterier for tilladelse til igangsættelse af forsøg er utilstrækkelig. Det er af lovforslaget således ikke tydeligt hvilke "merudgifter", ministeriet mener. EjendomDanmark skal anbefale, at dette konkretiseres i lovbemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det gøres til et kriterium for tilladelse til gennemførelse af forsøg, at kommunen "har afsat midler til at sikre, at sagsbehandlingstiden i nævnene i kommunen ikke generelt forlænges som følge af tiltaget" (bemærkningernes pkt. 2.1.2, side 3).

EjendomDanmark vurderer, at denne forudsætning bør beskrives mere detaljeret. Det er i EjendomDanmarks optik ikke tilstrækkeligt, at den ansøgende kommune alene har afsat et budget til at håndtere en øget sagsmængde. Der bør også stilles krav til, at kommunen gør sig nærmere overvejelser om, hvordan nævnene konkret skal håndtere den øgede

sagsmængde – både for så vidt angår nævnssekretariaterne, og for så vidt angår nævnene og deres mulighed for at træffe afgørelser i et ekstra antal sager. EjendomDanmark skal anbefale, at slige krav til kommunerne indskrives i lovens bemærkninger.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at forslaget ikke har økonomiske eller administrative konsekvenser for hverken det offentlige eller for erhvervslivet, og at forslaget endda kan medføre mindre besparelser for erhvervslivet.

EjendomDanmark kan ikke genkende det billede af de økonomiske og administrative konsekvenser, som ministeriet fremmaner. Det er EjendomDanmark klare og entydige forventning, at forslaget vil medføre flere sager i huslejenævne, da adgangsbarrieren fjernes. Dette vil utvivlsomt medføre et øget pres på og tidsforbrug hos både huslejenævn, udlejere og administratorer. Det er EjendomDanmarks vurdering, at det øgede sagspres ingenlunde vil blive opvejet af de forholdsvis lave gebyrer, der kan bespares. Resultatet vil således være merudgifter både i det offentlige og private. EjendomDanmark skal anbefale, at afsnittet skrives om og tilføjes en grundigere og mere reel behandling af de økonomiske og administrative konsekvenser ved forslaget.

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

Med venlig hilsen

Thit Topsøe-Jensen
Juridisk chefkonsulent