

Plan- og Landdistriktstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

23. juni 2023

J.nr. 2023-7022

Afdelingsleder, cand. jur.
Mogens Dürr
+45 3173 1550
md@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af planloven og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til lovforslaget, der udmønter aftalen om en opfølgning på evalueringen af planloven.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Behov for større fleksibilitet

Flere dele af lovforslaget giver kommunerne styrkede muligheder for at plan-og fastlægge arealanvendelse. Selvom EjendomDanmark som udgangspunkt ser positivt på, at kommunerne i deres planlægning kan prioritere f.eks. bynære naturrum eller udviklingen af studieboliger, er det væsentligt, at reglerne ikke bliver så rigide, at de reelt fungerer som stopklods for den ønskede udvikling.

Hvis byrum, boliger m.m. skal udvikles – også i den ønskede retning – så kræver det, at bygherrer, ejendomsbranche m.fl. kan se et investeringspotentiale. Og dette potentiale reduceres, hvis reglerne ikke tillader en vis fleksibilitet, eller hvis reglerne medfører ekstra administration eller ekstra omkostninger for bygherren / ejendomsbranchen.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man generelt gennemskriver lovforslaget ud fra en betragtning om at gøre det en smule mere markedskonformt.

Positivt med plads til konceptboliger

EjendomDanmark skal som det første understrege det anerkendelsesværdige i, at man med forslaget om at skabe styrkede rammer for udbygningen

af studieboliger forsøger at adressere et konkret behov med et konkret indgreb frem for en mere generel og uhensigtsmæssig regulering.

Reglerne for opførelse af studie- og ungdomsboliger er i dag rodede og komplekse, og i hverken almenlejeloven eller lejeloven er der i dag regler, der i tilstrækkelig grad rummer denne type af lejligheder. F.eks. er boliger uden eget køkken i dag underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje, hvilket gør det meget uattraktivt at bygge den slags studieboliger, selvom det er åbenlyst, at ungdomsfællesskaber er efterspurgt og minimerer ensomhed og en række andre udfordringer unge slås med.

Med forslaget tager man et skridt i retningen af at give bedre plads til udviklingen af studie- og andre konceptboliger, og det ser EjendomDanmark som udgangspunkt positivt på.

Udbygningen af studieboliger bør ikke stå i vejen for udbygningen af andre typer boliger

Der er i de større byer en stærk efterspørgsel efter mindre boliger generelt – og ikke kun studieboliger. Man bør derfor sikre sig, at de nye studieboliger supplerer og ikke fortrænger andre muligheder for at opføre mindre boliger.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i forlængelse af lovforslaget undersøger mulighederne for at fjerne nationale og lokale barrierer for opførelsen af mindre boliger i almindelighed, ligesom man i reglerne bør indføre en vis fleksibilitet, således at tomme studieboliger – i en situation med vige efterspørgsel efter sådanne – kan udlejes på anden vis frem for at skulle føre til tomme lejemål.

Der skal fokus på at gøre administrationen så let som mulig

Med forslaget om at reservere visse boliger til personer, der er studieaktive, følger også et muligt krav om, at denne aktivitet skal kontrolleres. Dette kan være positivt, da det giver udlejer en nemmere hjemmel til at opsige ikke-studerende lejere, der optager pladsen for andre.

EjendomDanmark skal dog indtrængende opfordre til, at udlejers kontrol med lejerens studieaktivitet gøres så let og smidig som tænkeligt muligt, da det ellers på en uhensigtsmæssig måde vil påvirke både udlejers direkte omkostninger (der i sidste ende pålægges lejerne) og mere generelt lysten til overhovedet at investere udviklingen af denne type af konceptuelle boliger.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til forslagets § 1 (nr. 16, 17), § 3 (nr. 1), § 4 (nr. 1, 2, 3, 4) og til ministeriets vurdering af de økonomiske og administrative konsekvenser af forslaget.

Forbud mod at anvende bygninger til religiøse formål

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at kommunerne gives mulighed for at forbyde, at bestemte bygninger anvendes til religiøse formål (forslagets § 1, nr. 17, om indførelse af en ny § 15, stk. 2, nr. 9, i planloven).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er betænkelig og muligvis griber ind i borgernes almindelige religionsfrihed. Som forslaget er formuleret, fremstår det således, at man som ejendomsejer kan pålægges at forhindre religiøse aktiviteter blandt f.eks. beboere eller lejere, hvilket vil være fuldkommen uhørt.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen som minimum omformuleres, så forbuddets omfang og rækkevidde bliver mere tydeligt.

Parkeringspladser

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at kommunerne i lokalplanlægningen kan bestemme nærmere om "parkeringsforhold, herunder om antal, beliggenhed og udformning af parkeringspladser til forskellige anvendelser i området og om etablering af infrastruktur for alternative drivmidler til transport i tilknytning til parkeringspladser" (forslagets § 1, nr. 17, om indførelse af en ny § 15, stk. 2, nr. 10, i planloven)

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er problematisk af mindst to årsager. For det første giver den mulighed for unødigt rigide lokalplaner, der vil forhindre muligheden for at omplacere eller regulere antallet af parkeringspladser efter det faktiske behov. Der er i dag allerede krav om antallet af parkeringspladser – placeringen heraf bør være grundejerens beslutning, der afspejler den faktiske brug af ejendommen (og udviklingen i denne), som grundejeren og brugerne kender bedre end kommunen. For det andet risikerer man med denne beslutning at skabe unødigt forvirring om reglerne, da der jo kan være andre regelsæt at tage højde for – herunder om elladestandere m.m.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at denne bestemmelse udgår af forslaget.

Status på bygninger / ejendomme

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår i lov om boligforhold at indskrive en

definition af "ustøttede private ungdomsboliger" (forslagets § 3, nr. 1, om indsættelse af en ny § 12 a i lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at man med lovforslaget har overset, at det må sikres, at der et eller andet sted til enhver tid er tilgængelig information om, at en konkret bolig er en ustøttet, privat ungdomsbolig i lovens forstand. Dette kan eventuelt ske ved en registrering i BBR. Hvis ikke der er offentlig tilgængelig information om dette, vil det bero på almindelig erindring og eventuel kontrol af en byggetilladelse, for at boligens status kan konstateres. Hvis man blot forlader sig på det, vil der være en betydelig risiko for fejltagelser ved salg af ejendommen, herunder ved tvangsauktioner, og ved skift af ejendomsadministrator. Da en udlejning til en ikke-berettiget person vil være strafsanktioneret, jf. den foreslåede § 12 f i lov om boligforhold, og vil det være retssikkerhedsmæssigt uacceptabelt, hvis ejeren af en ustøttet, privat ungdomsbolig ikke i et offentligt tilgængeligt register eller lignende sted kan konstatere, om boligen har en særlig status.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der i loven indsættes bestemmelser om offentlig registrering af de bygninger og ejendomme, der er omfattet af de foreslåede regler.

Anvendelse af bygninger

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at der i planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, tilføjes, at kommuner i lokalplaner kan beslutte, at "boliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a eller lov om støttede private ungdomsboliger" (forslagets § 1, nr. 16, om ændring af planlovens § 15, stk. 2, nr. 8).

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår ydermere, at kommunalbestyrelsen efter en udlejers anmodning kan bestemme, at en bolig, der ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, kan udlejes til andre boligsøgende (forslagets § 3, nr. 1, om indsættelse af en ny § 12 b, stk. 3, i lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at disse bestemmelser er unødigt rigide, idet de ikke i tilstrækkelig grad tager højde for tidsperspektivet. Som reglen er formuleret, vil der være en betydelig administrativ og langsommelig proces – først at skrive en anmodning, derefter afventning af kommunalbestyrelsens behandling, derefter modtagelse af en afgørelse – der kan medføre tomme boliger. Dette er uhensigtsmæssigt for både ejendommen og lokalsamfundet, og det er en økonomisk risiko for bygherre og ejer af ejendommen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at man omformulerer bestemmelsen, så det er udlejer selv, der under ansvar afgør, om sådanne

studieboliger – evt. tidsbegrænset – bør udlejes til andre boligsøgende, hvis der ikke blandt studerende er tilstrækkelig efterspørgsel.

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår desuden, at social- og boligministeren ved længerevarende eller permanente udlejningsvanskeligheder og efter kommunalbestyrelsens indstilling i særlige tilfælde godkende, at hele eller dele af ejendommen for en periode eller permanent ikke længere er omfattet disse regler (forslagets § 3, nr. 1, om indsættelse af en ny § 12 b, stk. 4, i lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at også denne undtagelsesbestemmelse er unødvendigt rigid. Det må ingenlunde forventes, at Social- og Boligministeriet har tilstrækkeligt kendskab til det lokale boligmarked til at kunne træffe denne afgørelse. Derfor synes det for det første ude af proportioner at lade denne afgørelse være ministeriel frem for kommunal, og for det andet er det en unødigt administrativ proces, der ikke skaber andet end forsinkelse i en for lokalsamfundet nødvendig beslutning.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at kompetencen til at undtage en ejendom, der hidtil har været underlagt dette regelsæt, gives til kommunalbestyrelsen frem for Social- og Boligministeriet.

Oplysninger om berettigede lejere

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at kommunalbestyrelsen skal påse, at ”ustøttede private ungdomsboliger udlejes til og til stadighed bebos af den berettigede personkreds” (forslagets § 3, nr. 1, om indførelse af en ny § 12 c i lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse kan forstås således, at udlejeren kan pålægges yderligere administrative byrder i form af dokumentation over for kommunalbestyrelsen for, at udlejning sker efter reglerne. En sådan ekstra administrationsbyrde synes komplet unødvendig, og desuden opstår der i den forbindelse en række persondatarelaterede spørgsmål, som man ikke med lovforslaget i tilstrækkelig grad har taget stilling til; forventer man f.eks., at udlejeren gøres forpligtet til at oplyse kommunalbestyrelsen om enkelte lejeres midlertidige sygdom?

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

Indsigelse som følge af ophævelse

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at kommunalbestyrelsen skal lade en ophævelse af et lejemål som følge af manglende studieaktivitet, og at denne ophævelse gøres betinget af, at der sammen med ophævelsesskrivelsen

medfølger en indsigelsesvejledning (forslagets § 3, nr. 1, om indsættelse af en ny § 12 d, stk. 2 og 3, i lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at Plan- og Landdistriktstyrelsen har misforstået de to lejeretlige begreber "opsigelse" og "ophævelse". Det er et fuldstændig fast princip i lejeretten, at en ophævelse af en lejeaftale ikke skal indeholde indsigelsesvejledning. Et sådant krav stilles kun til opsigelsesskrivelser – og en opsigelse er helt grundlæggende noget andet end en ophævelse. Med forslaget som det er formuleret blandes de to størrelser sammen, hvilket er inkonsekvent i forhold til den resterende lejeregulering, og derfor kun vil medføre uklarhed og uoverensstemmelser.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget til en ny § 12 d, stk. 2 og 3, i lejeloven udgår.

Kommunal anvisning til studieboliger

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at "kommunalbestyrelsen kan anvise en studieaktiv uddannelsessøgende, til hvem udlejerens straks er pligtig at udleje boligen, hvis udlejerens ikke har sørget for, at boligen på ny er udlejet til en studieaktiv uddannelsessøgende en måned efter, at udlejerens fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført" (forslagets § 3, nr. 1, om indsættelse af en ny § 12 e i lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er problematisk, da den ikke tager højde for de faktiske forhold, der gør sig gældende i forbindelse med udlejning af boliger. Man forestiller sig således, at udlejerens skal have én måned til at udleje boligen igen. Dette er langt kortere tid, end man ser i de generelle lejeregler, og det er urealistiske kort tid, hvis boligen også skal sættes i stand – hvilket ofte vil være tilfældet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at tidsfristen forlænges betydeligt, og at man i beregningen heraf skal se bort fra juli måned.

Sanktioner

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at en udlejer kan pålægges bødestraf i de tilfælde, hvor der udlejes i strid med reglerne (forslagets § 3, nr. 1, om indsættelse af en ny § 12 f i lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er mangelfuld, da den i realiteten pålægger udlejerens et strafansvar også i de tilfælde, hvor det er lejerens, der ikke har villet fremsende den nødvendige dokumentation. Det synes således urimeligt, at det uden yderligere handlemuligheder og under strafansvar påhviler udlejerens at fremskaffe dokumentation om lejerne – en

dokumentation, som udlejerer ikke har adgang til uden lejernes aktive samtykke og medvirken.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at udlejer får udvidede handlemuligheder, f.eks. i form af en ophævelsesmulighed over for lejere, der ikke i tilstrækkelig grad medvirker til at fremsende den nødvendige dokumentation.

Indhentning af nødvendige oplysninger om lejerne

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at "udlejer løbende skal indhente oplysninger om studieaktivitet" (forslagets § 4, nr. 1, om indsættelse af en ny § 11, stk. 6, i lejeloven).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede formulering ikke er i overensstemmelse med de foreslåede ændringer i lov om boligforhold. I bestemmelsen her angiver man et krav om "løbende" at indhente oplysninger, mens man andetsteds foreslår, at det skal ske en gang årligt. Denne uoverensstemmelse er uhensigtsmæssig.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så det i overensstemmelse med resten af forslaget fremgår, at indhentningen af oplysninger skal ske en gang årligt.

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår ydermere, at udlejer "skal" indhente oplysningerne (forslagets § 4, nr. 1, om indsættelse af en ny § 11, stk. 6, i lejeloven).

EjendomDanmark vurderer, at denne formulering er uhensigtsmæssig, da den kan efterlade tvivl om, hvorvidt lejeren er forpligtet til at medvirke til at fremsende denne dokumentation – en medvirken, der er nødvendig for at dokumentationen overhovedet kan fremskaffes.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen omformuleres, så "skal" ændres til "er berettiget til" eller en lignende formulering, der klargør, at udlejer har krav på de nødvendige oplysninger fra lejerne.

Konsekvenser ved manglende medtagelse af de nødvendige oplysninger i lejeaftalen

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at udlejer skal indhente oplysninger om lejerne (forslagets § 4, nr. 1, om indsættelse af en ny § 11, stk. 6, i lejeloven).

EjendomDanmark vurderer, at man i denne del af forslaget mangler at tage stilling til, hvordan man håndterer situationer, hvor lejeaftalen ikke beskriver

dette forhold. Det er i EjendomDanmarks vurdering oplagt, at en manglende medtagelse af oplysninger kan få konsekvenser for muligheden for at opsigse lejeaftalen – herunder for kommunens mulighed for at ophæve lejeaftalen. Det er ligeledes EjendomDanmarks vurdering, at en boligret næppe vil godkende en opsigelse eller ophævelse af en lejeaftale med henvisning til lejerens manglende studieaktivitet, hvis lejeaftalen ikke indeholder lovpåbudte oplysninger om, at lejerens skal være studieaktiv. Det kan selvsagt hænde, at et sådant problem kan udspringe af, at en udlejer ikke har fået udformet lejekontrakten korrekt, men netop derfor bør styrelsen forholde sig til dette aspekt, når nu ministeriet finder det rimeligt dels at pålægge udlejer en pligt til at medtage oplysninger, dels en pligt til i bestemte situationer at opsiges en lejer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til bestemmelsen knyttes bestemmelser og overvejelser om, hvordan en lejekontrakt på dette område skal udformes samt bestemmelser og overvejelser om konsekvenserne ved en mangelfuld lejekontrakt.

Fremleje af studieboliger

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at også fremlejetagere skal leve op til reglerne om studieaktivitet (forslagets § 4, nr. 2, om indsættelse af en ny § 158, stk. 2, i lejeloven).

EjendomDanmark vurderer, at det er fornuftigt at stille samme krav til fremlejetagere som til boligens oprindelige beboere. Men det er i lovteksten ikke klart, hvem der har forpligtelsen til at skaffe dokumentation på fremlejetagerens vegne. I en fremlejesituation er ”udlejer” jo den fremlejegiver, dvs. den oprindelige lejer af boliger, hvilket mange fremlejegivere næppe er eller vil være opmærksomme på. Denne sproglige dobbelthed kan derfor være en unødigt kilde til forvirring og diskussion mellem ejendommens ejer og fremlejegiveren.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det sprogligt tydeliggøres, at det i disse tilfælde påhviler fremlejegiveren at fremskaffe dokumentation om fremlejetagerens studieaktivitet.

Andre lejerers overtagelse af lejemålet

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at der skal stilles krav til ny den faktiske beboers studieaktivitet, når en ustøttet, privat studiebolig fremlejes eller byttes (forslagets § 4, nr. 2 og 3, om indsættelse af en ny § 158, stk. 2, hhv. en ny § 161, stk. 7, i lejeloven).

EjendomDanmark vurderer, at Plan- og Landdistriktstyrelsen har overset, at der – når man vil indføre indskrænkninger af retten til fremleje hhv. bytte –

ligeledes bør indføres indskrænkninger af lejers rettigheder efter lejelovens § 163, stk. 2 (fortsættelse lejeforholdet ved lejers død m.v.) og § 166 (fortsættelse af lejeforholdet ved lejers samlivsophævelse). Det giver ikke megen mening, hvis det skal sikres, at en bolig fortsat anvendes som studiebolig efter et lejlighedsbytte, at der ikke stilles samme krav efter en samlivsophævelse. Hvis man ikke vil indføre samme krav ved samlivsophævelse, så vil det være uafklaret, hvad der gælder, hvis eksempelvis en ikke-studerende kæreste til en studerende kæreste fortsætter lejeaftalen i henhold til lejelovens § 166.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget konsekvensrettes i overensstemmelse med ovenstående bemærkning.

Udlejers pligt til at opsig ikke-studieaktive lejere

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at "udlejer skal opsig en lejeaftale vedrørende en ustøttet privat ungdomsbolig, såfremt lejerer ikke længere opfylder betingelserne" (forslagets § 4, nr. 4, om indsættelse af en ny § 171, stk. 3, i lejeloven).

EjendomDanmark vurderer, at man med den foreslåede regel vil indføre en forpligtelse for en udlejer til at foretage en disposition, som udlejer kan blive nødt til at følge op på ved anlæggelse af en retssag. Hvis udlejer opsig lejeren, skal udlejers opsigelse indeholde en indsigelsesvejledning, jf. lejelovens § 176, og hvis lejerer fremsætter indsigelse imod opsigelsen, er udlejer nødsaget til at indlede en boligretssag imod lejerer. Der er selvsagt en risiko for, at udlejer taber denne tvist, hvorefter udlejer vil blive pålagt sagens omkostninger. Som forslaget står, udlejere altså skulle bære en byrde og risiko, der alene følger af regulatoriske krav og ikke af aftalen mellem lejer og udlejer. Hvis det skal sikres, at der gennemføres sanktioner over for lejere, som afbryder deres studieaktiviteter, selvom de bebor en studiebolig, så må sanktioneringen derfor forestås af det offentlige frem for at lade udlejer håndtere denne byrde. Ligeledes må det som udgangspunkt være det offentlige, som afholder de udgifter, der er forbundet hermed.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen omformuleres, så det ikke er udlejer, men kommunalbestyrelsen, der skal indlede og gennemføre sager mod lejere, der indgiver indsigelse mod opsigelsen af deres lejemål som følge af manglende studieaktivitet.

Forlængelse af opsigelsesvarsler

Plan- og Landdistriktstyrelsen foreslår, at udlejers opsigelsesvarsel under særlige omstændigheder kan "forlænges til op til et år" (forslagets § 4, nr. 4, om indsættelse af en ny § 171, stk. 3, i lejeloven).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er tilstrækkelig klart, hvilke kriterier der kan ligge til grund for en forlængelse af opsigelsesvarslet. Det er således heller ikke tilstrækkelig klart, hvordan opsigelsesvarslet kan forlænges, uden at udlejeren rammes af en ophævelse via kommunen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen og dens bemærkninger uddybes, så kriterierne for forlængelse af opsigelsesvarsler gøres tydeligere.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark har en enkelt bemærkning til forslaget afsnit om økonomiske og administrative konsekvenser.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Plan- og Landdistriktstyrelsen noterer, at forslaget ikke har økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

EjendomDanmark vurderer, at dette er en åbenlys fejlagtig vurdering. Dette skyldes flere forhold. For det første fordi man med de foreslåede stramninger af reglerne om kommunernes planlægning af parkeringsforhold indskrænker fleksibiliteten i grundejeres brug og udvikling af en ejendom, hvilket kan medføre, at ejendommen ikke anvendes optimalt. Og for det andet fordi man med forslaget pålægger udlejere af ustøttede studieboliger en administrativ byrde i form af indhentning af og administration af oplysninger om beboernes studieaktivitet og eventuelt oplysninger om personlige forhold, der er relevant for at vurdere dette (f.eks. i tilfælde af midlertidig sygdom).

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet omskriver afsnittet med vurderingen af de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet, så det i højere grad afspejler i faktiske forhold.

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

Med venlig hilsen

Mogens Dürr
Afdelingsleder