



**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