



NOTAT

Dato: 22. november 2012
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2012-2417
Sagsbehandler: lag/mpk
Dok id:

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger m.v. (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævne, udvidelse af frakendelse-sord-ingen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v.)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden 2. til 20. november 2012 været i høring hos de organisationer og myndigheder, der er nævnt sidst i notatet. Lovforslaget har endvidere været optaget på høringsportalen.

Der er modtaget svar fra:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Jens Frederik Hansen, KL, Københavns Kommune og Louise Faber.

Boligselskabernes Landsforening og Bygherreforeningen har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Nedenfor foretages i tematiseret form en gennemgang af kommentarer og væsentlige forslag til ændringer i lovforslaget, som er fremkommet i høringssvarene.

De modtagne høringssvar har givet anledning til én ændring i lovteksten og to præciseringer i lovbemærkningerne.

2. Generelle bemærkninger

Advokatrådet bemærker, at høringsfristen på kun 19 dage i realiteten udelukker en nærmere stillingtagen til forslaget.

I flere hørings svar er det anført, at de økonomiske forudsætninger for lovforslaget er forkerte, herunder at niveauet for brugerbetalingen i forslaget om forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger er enten for højt eller for lavt.

Kommentar:

De økonomiske konsekvenser af lovforslaget er under forhandling med kommunerne.

3. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævne

Ejendomsforeningen Danmark og Jens Frederik Hansen peger på, at kommunerne nedsætter huslejenævne, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt, at nævne behandler sager, hvori kommunen selv er part.

Kommentar:

I relation til en sag ved huslejenævne er kommunen som part at betragte som enhver anden (juridisk) person. Det er en klar forudsætning for nævnsordningen, at nævne uvildigt skal kunne behandle sager, hvor udlejer optræder som part fx som udlejer.

Danmarks Lejerforeninger og Ejendomsforeningen Danmark anfører, at forslaget alene indeholder redskaber, som allerede findes efter byggeloven.

Kommentar:

Den foreslåede ordning udgør som anført i lovforslagets bemærkninger et supplement til de gældende regler i byfornyelsesloven og i byggeloven. Ordningen gælder således ikke i tilfælde, hvor boligen kan kondemneres, og er ikke som byggeloven alene begrænset til farefremkaldende vedligeholdelsesmangler. Endvidere giver ordningen mulighed for at vedligeholdelsesmanglerne udbedres af Grundejernes Investeringsfond for udlejerens regning, hvor gentagelse i tre tilfælde inden for 10 år medfører frakendelse af udlejerens ret til at administrere udlejningsejendomme. Den foreslåede ordning indeholder dermed en række nye redskaber, som ikke findes i byggelovgivningen.

4. Udvidelse af frakendelsesordningen

KL bemærker, at den enkelte kommune kan få svært ved at få overblik over tidligere sager om udleje af lokaler til beboelse, som ikke lovligt må bebos, og som den enkelte bolig-ejer/udlejer er idømt bødestraf efter byggeloven for. *KL* foreslår samtidig, at forældelsesfristen på 2 år ændres. Der henvises til, at det reelt er urealistisk, at udlejer bliver dømt tre gange på to år, da sagerne ofte trækker ud.

Kommentar:

Det vil indgå i anklagemyndighedens efterforskning af sagen at klargøre, om der er tale om en gentagelse fra den pågældende udlejers side.

Der gælder ikke en forældelsesfrist på 2 år i denne type sager efter lejelovgivningen.

Ejendomsforeningen Danmark kan ikke støtte forslaget, hvis forslaget får den følge, at udlejer kan frakendes retten til at administrere, hvis lejer uden udlejers vidende anvender lejemålet ulovligt.

Kommentar:

Udlejer kan kun straffes efter byggeloven, hvis udlejerens handling er lovstridig. Udlejes et lokale til andet end beboelse og benytter lejeren lokalet til beboelse uden udlejers vidende, kan udlejer ikke straffes. Udlejer kan dog blive pålagt at lovliggøre forholdet.

5. Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen anbefaler, at det præciseres, på hvilket tidspunkt, den pågældende ejer kun må eje én udlejet ejerbolig.

Kommentar:

Det kan tiltrædes, at det vil være hensigtsmæssigt at præcisere det nævnte tidspunkt. Det vil blive præciseret i lovteksten og i de tilhørende bemærkninger.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Danske Udlejere, Dansk Ejendomsmæglerforening, Jens Frederik Hansen og Københavns Kommune ønsker en præcisering af, hvornår huslejenævnenes forhåndsgodkendte leje kan ændres af huslejenævnet og boligretten.

Kommentar:

Udlejer har mulighed for at indbringe huslejenævnets forhåndsgodkendelse for boligretten indenfor ankefristen. Efter udløbet af ankefristen er afgørelsen fra huslejenævnet endelig, og udlejer vil dermed være afskåret fra at kræve nævnets forhåndsgodkendelse ændret. Udlejer har i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler mulighed for at regulere lejen efterfølgende ved ændrede forhold.

Huslejenævnet kan kun ændre den forhåndsgodkendte leje ved en senere sag imellem ejeren og kommende lejere, hvis der foreligger ændrede forhold. Under en efterfølgende boligretssag vil huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen have bevismæssig vægt, fordi huslejenævnets afgørelse er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer.

Ovenstående vil blive præciseret i bemærkningerne.

Danske Udlejere og Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at der fastsættes en maksimal sagsbehandlingstid for huslejenævnenes behandling.

Kommentar:

I lovforslaget om en energisparepakke foreslås, at der indføres en 2 måneders frist for huslejenævnets behandling af sager om forhåndsgodkendelse. Fristen vil også komme til at gælde forhåndsgodkendelser efter nærværende lovforslag.

Danske Udlejere foreslår, at der i stedet indføres en regel om, at en lejer, der har lejet en bolig omfattet af det foreliggende forslag, ikke efterfølgende kan kræve lejen nedsat efter lejelovgivningens regler.

Kommentar:

Forslaget undtager reelt den aftalte leje fra lejeregulering, og falder således uden for rammerne af dette lovforslag.

Danske Udlejere finder, at formålet bag bestemmelsen ikke kan nås gennem huslejenævnet. Formålet med ordningen må være, at udlejeren får godkendt den mest gunstige leje og ikke blot den leje, der i hvert fald kan godkendes.

Kommentar:

Huslejenævnene forudsættes generelt at kunne fastsætte den præcise husleje på baggrund af gældende ret.

Der er i øvrigt i forvejen regler om forhåndsgodkendelse i loven, der forudsætter, at huslejenævnet kan tage stilling til lejen, herunder fx forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser, og forhåndsgodkendelse af lejen for nyindrettede taglejligheder.

BOSAM, Danmarks Lejerforeninger og Jens Frederik Hansen bemærker, at det er et problem, at ingen repræsenterer lejerens interesser under sagen.

Kommentar:

Huslejenævnets afgørelser træffes på grundlag af officialprincippet. Der påhviler således nævnet en pligt til selv at oplyse sagen i fornødent omfang både for så vidt angår det retlige som det faktiske grundlag. Ved domstolenepåhviler det derimod parterne at oplyse sagen.

Lejernes interesser varetages i øvrigt generelt i kraft af huslejenævnets sammensætning, idet et af nævnets medlemmer skal være udpeget af de større lejerforeninger i kommunen.

BOSAM mener, at ordningen retssikkerhedsmæssigt stiller lejeren dårligere, da lejeren er afskåret fra efterfølgende at få sagen behandlet i huslejenævnet.

Kommentar:

Lejeren stilles ikke dårligere, da huslejenævnet træffer afgørelsen i overensstemmelse med gældende lovgivning. Efterfølgende lejere vil ikke være afskåret fra at indbringe en sag om lejens størrelse for huslejenævnet. Nævnet kan dog ikke ændre den forhåndsgodkendte leje medmindre, der foreligger ændrede forhold.

Danmarks Lejerforeninger og BOSAM foreslår, at huslejenævnene i stedet forpligtes til at offentliggøre statistik over godkendte huslejeniveauer.

Kommentar:

Det har været overvejet, om det ville være muligt at oprette et huslejeregister, som kunne bruges af personer, der ønsker at udleje fx en ejerbolig. Spørgsmål har således været drøftet med Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere. Konklusionen var, at datamængden i form af huslejeafgørelser ville være alt for lille til at kunne danne grundlag for et brugbart huslejeregister.

Hertil kommer, at der er flere forskellige faktorer, som har indflydelse på lejens størrelse. Det fremgår i sagens natur ikke altid af huslejenævnets afgørelser, med hvilken vægt disse faktorer konkret har påvirket lejefastsættelsen, som typisk sker på grundlag af nævnets besigtigelse. Det vil derfor være uhyre vanskeligt for en ejer at foretage en brugbar sammenligning mellem den bolig, som påtænkes udlejet og den bolig, som nævnet har truffet afgørelse om. På denne baggrund blev det konkluderet, at det ikke vil være muligt at etablere et huslejeregister, som opfylder det krav om høj grad af pålidelighed, som nødvendigvis må stilles til et offentligt register.

Danmarks Lejerforeninger og Jens Frederik Hansen er uforstående overfor, at forslaget alene omfatter en lille gruppe udlejere og ikke alle udlejere.

Kommentar:

Forslaget rettes imod de "uprofessionelle ejere", som ikke driver udlejning erhvervsmæssigt. Der er som udgangspunkt tale om personer uden særlig kendskab til lejelovgivningen, som almindeligvis ikke antager den professionelle rådgivning, som udbydes af advokater, ejendomsformidlere og lignende.

Professionelle udlejere forudsættes derimod som led i deres erhverv at have eller kunne skaffe sig kendskab til lejelovgivningen gennem den ovennævnte professionelle rådgivning.

Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere foreslår, at udlejers betaling fastsættes til det normale gebyr for indbringelse af en huslejenævns sag.

Kommentar:

Ordningen finansieres ved fuld brugerbetaling for at undgå konkurrenceforvriddning i forhold til de eksisterende private aktører på markedet, herunder advokater, revisorer og andre der rådgiver om lejeniveau.

6. Udlejning af almene boliger m.v.

Louise Faber bemærker, at forslaget betyder, at to helt ens situationer fremover bliver reguleret af to forskellige lovgivninger. Det foreslås derfor, at udlejning af almene boliger og private boliger til virksomheder m.v. til videreudlejning til beboelse reguleres på samme måde, så

retsforholdet mellem udlejer og lejeren, der videreudlejer, i begge tilfælde sker enten efter erhvervslejeloven eller lejeloven.

Kommentar:

Ved lov nr. 632 af 11. juni 2010 skete der en præcisering af lejelovens anvendelsesområde, så loven gælder for leje af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person) for at undgå problemer med stråmandsudlejning. Ændringen skabte uklarhed om, hvorvidt udlejning af almene boliger til juridiske personer, f.eks. virksomheder, med henblik på videreudlejning til beboelse også skal ske efter den private lejelovgivning. Der er således behov for at regulere denne særlige form for udlejning af almene boliger.

Almene boliger udlejes som altovervejende hovedregel efter almenlejeloven, og erhvervslejemål (i almene afdelinger) udlejes efter erhvervslejeloven.

Det forekommer ikke nærliggende, at almene udlejere skulle udleje (almene) boliger efter den private lejelovgivning, hvorfor det foreslås præciseret, at udlejning af almene boliger til juridiske personer skal ske på samme måde som inden ovennævnte lovændring – det vil sige efter erhvervslejeloven.

BOSAM finder det helt uacceptabelt, hvis der med forslaget gives mulighed for videreudlejning til beboelse, hvor videreudlejningen er underlagt erhvervslejeloven.

Kommentar:

Som altovervejende hovedregel skal almene boliger lejes ud til beboelse. Ved udlejningsvanskeligheder kan udlejning dog ske til erhverv. Forslaget vedrører alene forholdet mellem ejeren og den juridiske person, der udlejes til. Forholdet mellem den juridiske person og beboelseslejereren vil forsat være omfattet af den private lejelov.

7. Høringsparter

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation i Danmark.