



Til lovforslag nr. L 99

Folketinget 2012-13

Betænkning afgivet af By- og Boligudvalget den 26. februar 2013

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af erhvervslokaler m.v. og lov om almene boliger m.v.

(Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v.)

[af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 2 ændringsforslag til lovforslaget. Venstres medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1. Ministeren for by, bolig og landdistrikter har stillet ændringsforslag nr. 2.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 12. december 2012 og var til 1. behandling den 11. januar 2013. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i By- og Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og ministeren for by, bolig og landdistrikter sendte den 7. november 2012 dette udkast til udvalget, jf. BYB alm. del – bilag 12. Den 12. december 2012 sendte ministeren for by, bolig og landdistrikter de indkomne høringsvar og et notat herom til udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget en skriftlig henvendelse fra Lejernes LO.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har over for udvalget kommenteret den skriftlige henvendelse til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 28 spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *mindretal* i udvalget (S, RV og SF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af ministeren for by, bolig og landdistrikter under nr. 2 stillede ændringsforslag. Mindretallet stemmer imod det under nr. 1 stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Venstres og Det Konservative Folkepartis medlemmer af udvalget kan støtte lovforslaget med den bemærkning, at adgangen til at søge en husleje forhåndsgodkendt ikke bør være reserveret for de tilfælde, hvor en udlejer kun ejer en ejendom eller en lejlighed til udlejning. V og KF mener, at muligheden tillige bør gælde de tilfælde, hvor en udlejer har flere lejemål, hvorved bemærkes, at ordningen er brugerbetalt.

Endelig bemærkes, at lovgivningen for husleje fastsættelsen i dag er en jungle, der er endog særdeles vanskelig at overskue, hvilket desværre også gør sig gældende for udlejere med flere lejemål.

Dansk Folkeparti er enig i, at der er gode intentioner i lovforslaget, som omhandler spekulativ udlejning. På trods af de gode intentioner finder DF, at forslaget rammer en del ved siden af. Store dele af disse redskaber har kommunerne i forvejen via bygge-loven. DF har tidligere fremsat et beslutningsforslag, B 24 (folketingsåret 2011-12), om skærpeelse af straffen for overtrædelse af lejelovens § 6 vedrørende opkrævning af penge under bordet ved udlejning.

Forslaget handlede om at øge forældelsesfristen samt strafferammen for dusørbestemmelsen efter lejelovens § 6. Forslagets formål var at ramme typer som »Låsby Svendsen«. Dette var der ikke opbakning til fra regeringspartierne og Enhedslisten. Dansk Folkeparti, Venstre og Konservative har tidligere opfordret ministeren til at undersøge området. Dette var der ikke opbakning til fra regeringspartierne samt Enhedslisten. Denne lov er ikke fyldestgørende i forhold til at forebygge spekulativ udlejning. Samtidig er der anført i høringsvarene, at de økonomiske forudsætninger for lovforslaget er forkerte. DF må påpege, at de økonomiske konsekvenser af dette lovforslag ikke var forhandlet færdigt med kommunerne, inden lovforslaget blev sendt i høring, hvilket DF finder problematisk, da vi så ikke ved, hvordan det påvirker kommunernes økonomi.

DF ønsker på den anden side heller ikke at stå i vejen, hvis dette lovforslag vitterlig kan forhindre spekulativ udlejning af dårlige boliger samt skabe større sikkerhed for ejere og lejere om huslejens størrelse og boligens lovlighed. DF vil opfordre regeringen til at genindføre nedrivningspuljen, da ordningen var utrolig effektiv og medvirkede til nedrivning af rigtig mange usunde samt faldefærdige huse.

Et *tredje mindretal* i udvalget (EL) vil ved 2. behandlingen redegøre for sin indstilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag.

Et *fjerde mindretal* i udvalget (LA) indstiller lovforslaget til forkastelse ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for det under nr. 1 stillede ændringsforslag og imod det under nr. 2 stillede ændringsforslag.

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Af et *mindretal* (V), tiltrådt af et *mindretal* (DF, LA og KF):

Til § 1

1) Den under nr. 2 foreslåede § 59 d affattes således:

Bjarne Laustsen (S) Jan Johansen (S) Jens Joel (S) Mette Reissmann (S) fmd. Simon Kollerup (S)

Sophie Hæstorp Andersen (S) Thomas Jensen (S) Liv Holm Andersen (RV) Lone Loklindt (RV) Linda Kristiansen (RV)

Sanne Rubinke (SF) Pernille Vigsø Bagge (SF) Özlem Sara Cekic (SF) Lars Dohn (EL) Rosa Lund (EL)

Louise Schack Elholm (V) Martin Geertsen (V) Jane Heitmann (V) Preben Bang Henriksen (V) Michael Aastrup Jensen (V)

Karen Jespersen (V) nfm. Karsten Lauritzen (V) Kim Andersen (V) Karina Adsbøl (DF) Alex Ahrendtsen (DF)

Mette Hjermind Dencker (DF) Dennis Flydtkjær (DF) Joachim B. Olsen (LA) Benedikte Kiær (KF)

»§ 59 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en eller flere ejerboliger eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den eller de pågældende boliger.«

[Udvidelse af ordningen med forhåndsgodkendelse af leje til også at gælde ejere af flere lejemål]

Af *ministeren for by-, bolig- og landdistrikter*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af LA og EL):

Til § 2

2) I den under nr. 2 foreslåede affattelse af § 39, stk. 1, ændres i 4. pkt. »3.000 kr.« til: »3.500 kr.«

[Ændringen er en konsekvens af de økonomiske forhandlinger med KL]

Bemærkninger

Til nr. 1

Ændringsforslaget indebærer, at den ordning med forhåndsgodkendelse af leje, der foreslås indført, udvides i forhold til lovforslaget, således den ikke kun gælder for ejere af en enkelt ejerbolig. Ændringsforslaget betyder således, at også såkaldte professionelle udlejere, der ejer flere lejemål, kan få forhåndsgodkendt huslejen hos huslejenævnet. Ændringsforslaget ændrer ikke på, at ordningen med forhåndsgodkendelse af lejen finansieres ved fuld brugerbetaling.

Til nr. 2

I forhandlingerne med KL om lovforslagets økonomiske konsekvenser for kommunerne har KL fremhævet, at den økonomiske kompensation vedrørende forhåndsgodkendelser, dvs. den fulde brugerbetaling på 3.000 kr. pr. sag, ikke modsvarer den faktiske udgift, som bliver pålagt kommunerne, da sager om lejens størrelse vurderes at være nogle af de tungeste sager, hvor der bl.a. skal foretages besigtigelse af lejemålet. Der er på den baggrund opnået enighed om, at brugerbetalingen fastsættes til 3.500 kr. pr. sag. Det foreslås derfor, at brugerbetaling ændres fra 3.000 kr. pr. sag til 3.500 kr. pr. sag.

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	9
Socialdemokratiet (S)	44	Det Konservative Folkeparti (KF)	8
Dansk Folkeparti (DF)	22	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Radikale Venstre (RV)	17	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	16	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	12	Javnaðarflokkurin (JF)	1

Oversigt over bilag vedrørende L 99

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringnotat, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
2	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Henvendelse af 28/1-13 fra Lejernes LO
4	Ændringsforslag fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
5	1. udkast til betænkning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 99

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om huslejenævnets besigtigelse og forhåndsgodkendelse af huslejen af et lejemål, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
2	Spm., om huslejenævnet vil være erstatningsansvarlig over for det tab, som en udlejer har lidt, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
3	Spm. om omfanget af tvangsadministrationer inden for de seneste 5 år, og om reglerne om tvangsadministration nogensinde har været anvendt, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
4	Spm., om en tvangsmæssig vedligeholdelse af de i lovforslaget anførte »Låsbyejendomme« på længere sigt er at foretrække frem for en nedrivning, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
5	Spm., om det er ministerens holdning, at lovforslaget giver kommunerne incitament til at indbringe sager for huslejenævnene, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
6	Spm. om, hvad det vil koste at føre en sag som omtalt i det foregående spørgsmål, til boligretten, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
7	Spm., om kommunerne ikke allerede kan lave et påbud over for en ejer af en bolig, hvis ejeren ikke lever op til sine forpligtelser, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
8	Spm. om forskellen på huslejenævnenes kompetencer til at påbyde vedligeholdelsesarbejder i de henholdsvis regulerede og uregulerede kommuner, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
9	Spm. om, hvordan ministeren vil sikre en effektiv indsats mod udspekulerede udlejere i uregulerede kommuner, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
10	Spm. om, hvilke initiativer ministeren påtænker at tage for at dæmme op for udspekulerede udlejere, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
11	Spm., om ministeren kan bekræfte, at Dansk Folkeparti tidligere har fremsat beslutningsforslag på dette område for at dæmme op for ud-

- spekulerede udlejere, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 12 Spm., om ordningen med forhåndsgodkendelse af husleje kun skal gælde udlejere, der har et lejemål, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om status for de økonomiske forhandlinger med kommunerne og betydningen heraf for brugerbetaling for forhåndsgodkendelse af lejen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om, hvad ministerens kommentarer til KL's hørings svar er, for så vidt angår forældelsesfristen på 2 år, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 15 Spm. om, hvorvidt huslejenævnet er egnet til at forhåndsgodkende huslejen, idet ordningen tilgodeser udlejeren, mens lejerens interesser ikke er repræsenteret, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 16 Spm. om, hvilket materiale huslejenævnet skal modtage for at kunne forhåndsgodkende en husleje, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 17 Spm., om huslejenævnet udtaler sin accept af et huslejeforslag fra udlejeren, eller om nævnet fastsætter en konkret acceptabel leje, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 18 Spm. om, hvorledes udlejer og lejer er stillet, hvis nævnets afgørelse af en leje har været forkert, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 19 Spm. om de forventede sagsbehandlingstider hos de respektive huslejenævne, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 20 Spm., om huslejenævnet vil være erstatningsansvarlig over for udlejer og lejer, hvis nævnet har begået en fejl, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 21 Spm., om huslejenævnens afgørelser på lejefastsættelsesområdet offentliggøres, kategoriseret efter beliggenhed og kvalitet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 22 Spm. om omfanget af anvendelse af frakendelsesordningen i lejelovens kap. 18 A inden for de seneste 5 år, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 23 Spm. om, hvorfor kommunerne vil have gavn af tvangsstandsættelsesværktøjet set i forhold til de redskaber, kommunerne allerede har til rådighed nu i form af f.eks. byfornyelseslovens § 75, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 24 Spm. om brugerbetalingen for en forhåndsgodkendelse af husleje, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 25 Spm. om kommentar til henvendelsen af 28/1-13 fra Lejernes LO, til by, bolig og landdistriktsministeren, og ministerens svar herpå
- 26 Spm. om baggrunden for, at nævnene har forskellige kompetencer i regulerede og uregulerede kommuner, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 27 Spm. om en redegørelse for de økonomiske konsekvenser af lovforslaget, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 28 Spm. om ministerens bekræftelse på, at dette lovforslag ikke ændrer ved kriterierne i forhold til boligaftalen fra 2010, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå