

## HØRINGSNOTAT

Dato 5. september 2017  
J. nr. 2017-3656

### **Notat om de indkomne hørings svar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje (Friplejeboliger i lejede lokaler)**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen hørte den 22. juni 2017 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje (Friplejeboliger i lejede lokaler). Høringsfristen udløb den 9. august 2017.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Danske Seniorer, Ejendomsforeningen Danmark, Lejernes Landsorganisation og Ældre Sagen.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Danske Ældreråd, Finans Danmark, Forbrugerrådet, KL og SFR Skattefaglig Forening.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet hørings svar til lovforslaget:

Advokatrådet, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening (Børsen), Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring og Pension, FSR - Danske Revisorer, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Københavns kommune - plan og arkitektur (Teknik- og Miljøforvaltningen), Selveje Danmark og SFI-Det Nationale Forskningscenter for Velfærd.

4. Øvrige hørings svar

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ikke modtaget hørings svar fra høringsparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste.



## **Bemærkninger til lovforslaget**

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport-, Bygnings- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvide til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg.

### 1. Beboernes retsstilling

*Danske Seniorer og Ældre Sagen* bemærker, at det er afgørende, at beboernes retsstilling i fremlejerforholdet ikke forringes.

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at lovforslaget ikke berører beboernes retsstilling.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

### 2. Konkurrencemæssige forhold

*Ejendomsforeningen Danmark* påpeger, at lovforslaget vil medføre en konkurrencemæssig forskelsbehandling i forhold til kommunale plejeboliger i lejede lokaler, idet hovedlejerforholdet i sådanne tilfælde vil være omfattet af boliglejelovgivningen i modsætning til hovedlejerforholdet for friplejeboliger.

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at almene plejeboliger kan opføres på lejet grund, men selve bygningerne skal tilhøre kommunen, når der er tale om kommunale boliger. Det vil således ikke være muligt at drive almene plejeboliger i lejede lokaler.

Kommunerne kan oprette institutioner og botilbud, herunder botilbud efter servicelovens § 108, i lejede lokaler. Lejemål om lokaler til denne anvendelse er ikke lejeboliger og er således efter gældende regler omfattet af erhvervslejeloven, uanset om lokalerne lejes hos almene boligorganisationer eller hos private.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

### 3. Afledte konsekvenser i øvrigt

*Lejernes Landsorganisation* anfører, at den forventelige konsekvens ved en overgang fra en reguleret leje til en, der er baseret på markedsleje efter er-



hvervslejeloven, må være, at lejen må antages at blive højere. Udlejer har således en interesse i at leje ud til friplejeboliger fremfor direkte til beboelseslejere. Man kan frygte, at udlejer vil være mindre tilbøjelig til at leje beboelseslejemål ud til lejere, og at udbuddet af almindelige lejeboliger bliver mindre.

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de gældende regler giver friplejeboligleverandører mulighed for at drive plejevirkksomheden i egne lokaler, hvor såvel boligerne som servicearealerne tilhører den certificerede friplejeboligleverandør. Desuden har det siden 2015 efter et meget stort ønske blandt friplejeboligleverandørerne om at kunne drive deres virksomhed i lejede lokaler været muligt at drive plejevirkksomheden i lejede lokaler.*

Ejendommens ejer, som udlejer sine lokaler til friplejeboligleverandører, er i sagens natur ikke interesseret i selv at drive plejevirkksomheden, herunder leje boliger direkte til borgere. Ejendommens ejer er kun interesseret i udlejning af lokaler til friplejeleverandører og dette forholdet mellem to erhvervsdrivende foreslås fremover at blive omfattet af erhvervslejeloven. Ejendommens ejer kan kun udleje direkte til beboerne, hvis denne er certificeret som friplejeboligleverandør. I så fald vil der ikke være tale om friplejeboliger i lejede lokaler.

Forslaget vedrører således kun den del af friplejeboligmarkedet, hvor friplejeboliger drives i lejede lokaler. Forslaget forventes at styrke interessen hos de potentielle udlejere til at tilbyde egnede lokaler til friplejeboligleverandører og hermed øge udbud af lokaler, som friplejeleverandører kan leje, således at friplejeboligmarkedet må antages at ville blive styrket.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.



## Høringsliste

Side 4/4

Advokatrådet

BOSAM

Bygherreforeningen i Danmark

Danmarks Lejerforeninger

Dansk Byggeri

Dansk Erhverv

Dansk Industri

Dansk Iværksætterforening (Børsen)

Danske Advokater

Danske Boligadvokater

Danske Seniorer

Danske Udlejere

Danske Ældreråd

Den Danske Dommerforening

Dommerfuldmægtigforeningen

Domstolsstyrelsen

Ejendomsforeningen Danmark

Ejerlejlighedernes Landsforening

Erhvervslejerne Landsorganisation

Finans Danmark

Forbrugerrådet

Foreningen Danske Revisorer

Forsikring og Pension

FSR - Danske Revisorer

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen

KL (Kommunernes Landsforening)

Københavns kommune - plan og arkitektur (Teknik- og Miljøforvaltningen)

Landsforeningen ÆldreSagen

Lejerne Landsorganisation i Danmark

Selveje Danmark

SFI-Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

Skatterevisorforeningen