
 <p>Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 06 a</p>
<p>Møde nr. 2018-21</p>	<p>AS</p>	<p>Bilag a</p>


Beretning

Perioden fra d. 26. november 2020-18. juni 2021.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget
2.	Anden høringsrunde til sammenskrivningen af Lejeloven og boligreguleringsloven.
3.	<u>L 5 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.</u>
4.	<u>L 6 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.</u>
5.	<u>L 7 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti)</u>
6.	<u>L 8 Forslag til lov om ændring af byggeloven</u>
7.	L 9 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).
8.	<u>L107 forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningssordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet)</u>
9.	<u>L 162 Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og erhvervslejeloven. (Yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.).</u>

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

10.	<u>L 194 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje. (Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan).</u>
11.	Udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (styrkelse af fremlejetagere)
12.	<u>Ny Parallelsamfunds aftale indgået mellem regeringen (S), V, DF, SF, KF og LA om: Blandede boligområder –næste skridt i kampen mod parallelsamfund</u>
Bilag 1	LLO's Høringssvar til udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold.
Bilag 2	LLO's høringssvar til <u>L 162 Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og erhvervslejeloven. (Yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.).</u>
Bilag 3	LLO's høringssvar til Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan).
Bilag 4	LLO's høringssvar over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (beskyttelse af fremlejetagere).

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021											Dagsordenens Punkt nr. 06 a		
	Møde nr. 2018-21											AS	Bilag a	

1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

Perioden fra november 2020 til juni 2021 har været præget af både nedlukning og genåbning som følge af Covid-19-pandemien.

Rød blok har under sundhedskrisen siddet med et meget sikkert forspring ift. Blå blok. Der er sket store skift i magtfordelingen i blå blok, hvor V er blevet mindre end K, og NB er blevet større end DF.


Desuden er der en hel række mindre partier, som er tæt på spærregrensen. KD, LA, Å, Veg, dertil kommer Frie Grønne, som endnu ikke er opstillingsberettiget og tidligere statsminister Lars Løkke Rasmussens parti, Moderaterne, som heller ikke er opstillingsberettiget i skrevne stund.

Valgresultatet sammenholdt med meningsmålinger.

		EL	SF	SD	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	KR P 2)	SK 3)	Veg. 4)	Sum
Valget 2019	5/6 2019	6,9	7,7	25,9	8,6	6,6	1,7	23,4	8,7	2,4	2,3	3,0	0,8	1,8	-	100
Epinion	24/9	8	7	26,1	8,2	7,1	-	23,8	9,4	3,1	2,2	2,5	-	-	-	100
Epinion	16/12 2019	7,7	8,5	26,7	8,1	7,4	-	21,8	8,9	3,3	1,8	2,5	0,5	1,2	-	100
Epinion	4/20 2020	6,6	6,9	35,1	6,1	7,4	-	21	8,3	3,1	2,2	1	0,5	0,6	0,3	100
Epinion	2/10 2020	7,3	6,8	31,3	6,6	10,6	1,4	17,7	6,6	6,9	2,1	0,6	-	1,0	0,5	100
Epinion	22/1 2021	6,9	7,6	32,5	6,4	12,5	1,2	13,3	5,3	9,6	2,4	0,6	-	-	0,2	100
Epinion	14/4 2021	7,6	8,1	30,7	5	15,5	2,2	10,4	5,3	8,8	2,5	1	-	-	0,5	100
Epinion	19/5 2021	8,1	8,7	28,6	5,5	15,9	2,2	12,3	6,3	6,6	2,2	0,7	-	-	0,6	

Note. Kilde: Epinion, DR. 1) NB står for "Nye Borgerlige" 2) KRP står for Klaus Riskjær Petersen 3) SK står som Stram Kurs. 4) Veg. Står for Veganerpartiet

Indekset er lavet på baggrund af i alt 1.552 gennemførte interviews med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført den 11. maj 2021 - 19. maj 2021. OBS: I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier. Blokkenes styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrensen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

2. Anden høringsrunde til sammenskrivningen af Lejeloven og boligreguleringsloven.

Folketinget har en sammenskrivning på lovprogrammet i allerede sidste Folketingsår 2019/2020, men allerede inden COVID-19 ramte Danmark, vidste vi dog, at lovændringen ikke ville blive gennemført i denne samling, da arbejdet har været ramt af en række forsinkelser, og da der er tale om et stort arbejde.

Forslaget indebærer, at Lejeloven og Boligreguleringsloven skrives sammen, og ændres til to nye love: En ny ”lov om leje” og ny ”lov om boligforhold”. Desuden sammenskrives lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

På HB-mødet d. 20. juni 2020, blev det oplyst, at vi netop havde modtaget det omfattende høringsmateriale på ca. 900 sider.

Efter en fælles henvendelse med EjendomDanmark, fik vi udskudt fristen for høringssvar ca. Én måned yderligere, således at fristen blev d. 18 september 2020.

Vi udfærdigede to længere høringssvar, på hhv. 24 og otte sider. LLO har endvidere afholdt møde med boligministeren og en række ordførere i forlængelse af høringssvaret.

Der har været forhandlingsmøder i forligskredsen, men da parterne ikke kunne blive enige om forbedringer eller forenklinger, tager lovforslaget alene udgangspunkt i en såkaldt ”teknisk sammenskrivning”.

Vi fik d. 23/12 anden udgave af sammenskrivningen i høring. Efter en ny fælles henvendelse med EjendomDanmark fik vi frist til 12/3 2021 for besvarelse af høringsmaterialet.


Dette høringssvar er vedhæftet om bilag 1.

Samlet set kan LLO ikke støtte forslaget i dets nuværende form og vi ønsker rettelser i form af juridiske ændringer, forbedringer til lejerne, herunder boligregulering i alle kommuner, og forenklinger.

Den valgte form har desværre gjort loven meget vanskelig at læse og bruge.

Efter høringsrunden, blev LLO indkaldt til en åben eksperthøring med Folketingets Boligudvalg om sammenskrivningen, sammen med professor Hans Henrik Edlund, EjendomDanmark, advokat Jakob Busse, advokat Anne Louise Husen og Sekretariatsleder Michael Bek Jørgensen, fra Aarhus huslejenævn.

Høringen kan ses her: <https://www.ft.dk/aktuelt/webtv/video/20201/bou/tv.7122.aspx?as=1>

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Det ser dog desværre ud til at ministeriet har ønsket at imødekomme vores ønske om forbedringer eller rettelser på afgørende punkter.

Vi har stadigvæk kontakt til de ansvarlige politikere, men vi må nok forberede os på at loven bliver fremsat næsten som den så ud i anden høringsrunde.

Forslaget bliver efter planen fremsat i starten af næste samling (formentlig omkring oktober) og den vil træde i kraft d. 1. juli 2022.

3. L 5 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det foreslås at indføre en frivillig anmeldelsesordning, som skal give kommunerne mulighed for at modvirke boligspekulanter udlejning af ubeboelige boliger. Anmeldelsesordningen indebærer, at udlejere af boliger opført for mere end 40 år siden, der ikke har været udlejet inden for det seneste år, skal anmelde boligen til kommunalbestyrelsen, før der sker udlejning.

Lovforslaget udmønter den politiske aftale af 28. december 2018 mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti om en anmeldelsesordning til at modvirke udlejning af ubeboelige boliger.

Vi har lavet et høringssvar tilbage i januar 2020, hvor vi ønsker at ordningen bliver gjort obligatorisk, og at der følger finansiering med til de nye krav, så kommunerne har råd til at benytte ordningen.


Forslaget blev førstebehandlet d. 4. november og i forbindelse med udvalgsbehandlingen blev loven ændret således at forkortede perioden fra ét år til seks måneder fra udløbet af seneste lejekontrakt.

Forslaget blev vedtaget d. 3.12.2020. For stemte S, V, DF, RV, SF, EL, KF, NB, LA, ALT og UFG ingen stemte imod og ingen stemte hverken for eller mod.

Loven trådte i kraft 1. januar 2021.

4. L 6 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.

Med lovforslaget foreslås skadedækningen af fremtidige bygningsfornyelser ophævet, og Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse sammenlægges med Byggeskedefonden.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Herudover ophæves kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Forslaget medfører at den nuværende BvB (Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse), trækkes ud af Grundejernes Investeringsfond og i stedet lægges sammen med Byggeskedefonden (fra det almene område).

LLO mister i den forbindelse vores bestyrelsesplads i BvB, som i dag udfyldes af Claus Højte.

Endvidere ophæves reglerne om aftalt grøn byfornyelse efter kun få år, da ordningen stort set ikke bliver brugt.

Forslaget blev vedtaget d. 10.12.2020 af partierne S, V, DF, RV, SF, EL, KF, NB, LA, ALT og UFG.

Loven trådte i kraft 1. januar 2020.

5. L 7 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti)

Forslaget indeholder tre dele:

Første del skaber hjemmel for en kommune til, at kommunen kan etablere og drive en ordning, som kan tilbyde unge uddannelsessøgende et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan finde en bolig inden studiestart.


Anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, således at at udlejer gives yderligere mulighed for digital kommunikation i den private udlejningssektor.

Tredje del vedrører indførelsen af en forsøgsordning, hvorefter udlejer i helt særlige situationer gives mulighed for at opsiges lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebestanden hos lejer.

LLO støtter forslaget om tag-over-hovedet, men er kritisk over muligheden for at opsiges lejere pr. E-mail og for forsøgsordningen, som gør det nemmere at opsiges beboere med ændrede plejebestanden.

Vores høringssvar er tidligere vedhæftet.

Under behandlingen udgik tredje del, som bl.a. vi havde kritiseret.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Dog blev det med loven muligt at give meddelelser om påkrav og opsigelse via Digital Post (e-boks), lejers indsigelse kan ligeledes ske ved brug af Digital Post.

Vær opmærksom på at der dermed er forskel på den private lejelov og den almene.

Forslaget blev vedtaget 10.12.2021. For stemte (S, V, DF, RV, SF, EL, KF, NB, LA, ALT og UFG) ingen stemte imod eller hverken for eller imod..

6. L 8 Forslag til lov om ændring af byggeloven

Med lovforslaget foreslås indført administrative forenklinger på det kommunale myndighedsarbejde på brandområdet. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får hjemmel til at henlægge kompetencen til at udstede påbud og forbud vedrørende driftsmæssige foranstaltninger til redningsberedskaberne. Kommunerne vælger selv, om de vil henlægge kompetencen til beredskaberne. Den foreslåede hjemmel indebærer, at redningsberedskaberne med henlæggelsen kan træffe afgørelse på stedet i forbindelse med brandsyn uden kommunal sagsbehandling.

Derudover foreslås det, at byggelovens hjemmel til at fastsætte regler om driftsmæssige forhold i bestående bebyggelse præciseres, så den udtrykkeligt omfatter både bestående og ny bebyggelse.

LLO støtter forslaget.


Forslaget blev vedtaget d. 10.12.2020 For stemte S, V, DF, RV, SF, EL, KF, NB, LA, ALT og UFG ingen stemte imod og ingen stemte hverken for eller imod.

7. L 9 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).

Lovforslaget vil ændre reglerne om benyttelse af boliger med henblik på at udvide reglerens anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet, hvor boligen for første gang benyttes til helårsbeboelse, dvs. ejeren/lejeren flytter ind, vil reglens anvendelse blive udvidet med henblik på at omfatte boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage boligen i brug foreligger.

LLO støtter forslaget. Der er tale om en skærpelse af bopælspligten, således, at et ”smuthul” i den eksisterende lovgivning lukkes. LLO’s høringsvar er tidligere fremsendt.

Lovforslaget blev vedtaget d. 10.12.2020. For stemte S, DF, RV, SF, EL, ALT og UFG, imod stemte V, KF, NB og LA), ingen stemte hverken for eller imod..

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Loven trådte i kraft d. 1. januar 2021, men loven finder ikke anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort før den 1. januar 2021. For disse boliger finder de hidtidige regler anvendelse.

8. Høring -L107 forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningssordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet)

LLO har indgivet et uopfordret høringsvar til Skatteministerens lovforslag, da vi er bekymrede for at forslaget vil føre til at flere andelsboligforeninger bruger valuarvurderinger, i stedet for de lavere offentlige vurderinger. Høringsvaret er tidligere vedhæftet.

Efter førstebehandlingen blev lovforslaget delt i to.

Den for LLO relevante del, som angår andelsboligforeningernes vurderingsform, blev delt til L 107 A Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.).


Lovforslaget indebærer at den offentlige vurdering (som de billigere andelsboligforeninger benytter) ophører.

Lovforslaget blev vedtaget d. 23.2.2021. For stemte S, V, DF, RV, KF, LA og Jens Rohde (UFG)), imod stemte SF, EL, NB (ved en fejl), ALT og UFG.

9. L 162 Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og erhvervslejeloven. (Yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.)

Med lovforslaget ønskes der etableret hjemmel til at forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber i lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v. Dette gøres med henblik på at undgå risiko for spredning af covid-19, da det kan forventes, at mange lejere ikke ønsker fysisk besøg af måleraflæsere i lejemaal.

Endvidere vil lovforslaget etablere hjemmel til at forlænge 2-årsfristen for afholdelse af beboermøder i beboerrepræsentationerne.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

LLO har afgivet hørings svar som er vedhæftet som bilag 2

LLO ønskede at give beboerrepræsentationerne længere frist til at afholde møder. SF fremsatte ændringsforslag herom i forbindelse med udvalgsbehandlingen, men fandt kun støtte hos Ø og Frie Grønne. Ændringsforslaget blev således ikke vedtaget.

Forslaget blev vedtaget d. 23.3.2021. For stemte S, V, DF, SF, RV, EL, KF, NB, LA og UFG ingen stemte imod og ingen stemte hverken for eller imod.

Loven trådte i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende. Dvs. at loven har virkning fra den 10. februar 2021

10. L 194 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje. (Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan).

Formålet med lovforslaget er at tilvejebringe hjemmel til, at de almene boligorganisationer, kommunerne og Landsbyggefonden kan anvende visse særlige regler i lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje gældende for et boligområde omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, selvom det pågældende boligområde ikke længere opfylder betingelserne for at være på listerne over udsatte boligområder m.v., som offentliggøres hvert år den 1. december.


Med andre ord: Hvis beboersammensætningen ændrer sig, så en afdeling ikke længere er et "hårdt ghettoområde", skal det stadigvæk være muligt at gennemføre udviklingsplanen (fx ved fortætning, omdannelse, salg eller nedrivning).

LLO har skrevet hørings svar (vedhæftet som bilag 3).

Dette hørings svar blev citeret af Ø i udvalgsbetænkningen:

" EL konstaterer, at der er såkaldte »hårde ghettoområder« – som er blevet pålagt at gennemføre en udviklingsplan, som skal reducere antallet af almene familieboliger – som ikke længere opfylder kriterierne for at bliver kategoriseret som en såkaldt »hård ghetto«. På den baggrund støtter EL's medlemmer af udvalget LLO's opfordring i deres hørings svar til, at Folketinget undlader at bruge yderligere indgreb eller økonomiske midler til at opnå et mål, der allerede er nået, og dermed undlader at gennemføre de udviklingsplaner, som glædeligt har vist sig overflødige."

Desværre var der ikke opbakning til vores synspunkt og lovforslaget blev vedtaget d. 1.6.2021. For stemte S, V, DF, SF, KF, LA og Inger Støjberg (UFG), imod stemte RV, EL og UFG, hverken for eller imod stemte NB, KD.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Loven træder i kraft d. 1. juli. 2021.

11. Udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (styrkelse af fremlejetagere)

Regeringen har fremlagt et lovforslag om styrkelse af fremlejetageres rettigheder.

Lovforslaget er sendt i forhøring hos os.

Lovforslaget indeholder tre hovedelementer:

1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje
2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum
3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold

LLO støtter de første to elementer, men anbefaler ikke en vedtagelse af det sidste.

LLO afgav høringssvar d. 8. 6 2021. Dette er vedlagt som bilag 4.

12. Ny Parallelsamfundsafte indgået mellem regeringen (S), V, DF, SF, KF og LA om: Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund

Regeringen har indgået en ny aftale om parallelsamfund.

Vi har på vores hjemmeside kommet med følgende kommentar:


Ny boligafteale 3 roser og 3 torne.

Regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Konservative og Liberal Alliance har indgået en ny parallelsamfundsafteale tirsdag d. 15. juni 2021.

Med LLO's øjne er der både roser og torne i den aftale, der er indgået.

Roserne først:

1. **Ordet "ghetto" udgår af lovgivningen.** Dette har boligminister Kaare Dybvad ønsket siden han tiltrådte som boligminister, og vi mener at det er meget positivt at man taler ordentligt om lejerne -også i lovgivningen.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

2. **Længere tid til at vende udviklingen.** Boligområder som er i fare for at tvunget til at lave de såkaldte ”udviklingsplaner”, som betyder nedrivning, ommærkning, salg eller andet, får et år mere til at vende udviklingen.
3. **Den private udlejningssektor skal løfte en boligsocial opgave -efter aftale.** Liberaliseringen af boligmarkedet har ført til højere huslejer i den private udlejningssektor. De lejere, der ikke kunne betale den høje private husleje, har kun haft det almene område at søge ind i. Med aftalen kan kommunen indgå aftaler med private udlejere om at leje ud til de lejere, som ikke længere kan komme ind i de almene boliger pga. krav om fx arbejde eller statsborgerskab.


Flere af forslagene synes LLO dog går den forkerte vej:

1. **Målstolperne flyttes (igen) – Forebyggelsesområder introduceres.** Partierne introducerer nye kriterier (se faktaboks) som vil efter ministeriets tal vil omfatte 110.000 beboere. I disse områder ændres ventelistereglerne og muligheden for nedrivning af almene boliger. I alt er 163.000 beboere enten boende i et forebyggelsesområde, et udsat boligområde, et parallelsamfund (tidligere benævnt ghettoområde) eller et omdannelsesområde (tidl. Hårdt ghettoområde).
2. **Ventelistereglerne ændres** – Tidligere kunne boligselskaberne selv bestemme om man vil lade folk i beskæftigelse eller som er under uddannelse komme foran i boligkøen i en almen afdeling. Nu gøres dette til et ufravigeligt krav i de såkaldte forebyggelsesområder, og desuden indføres krav om den boligsøgende enten skal have statsborgerskab i EU, EØS-lande eller Schweiz. Samt visse modtagere af sociale ydelser.
3. **Lejernes fremleje og bytteret begrænses.** Fremlejetagere eller byttepartnere skal også leve op til de nye ventelistekrav.

LLO vil samlet set igen opfordre Folketingets partier til at droppe Ghetto/parallelsamfundspakkerne, som FN blandt andet ligeledes har opfordret til. Selvom nogle af tiltagene i aftalen er positive, ændrer det ikke på at, LLO ønsker parallelsamfundspakkerne afskaffet -også i den ændrede form.

Ghettopakkerne har den forkerte løsning på sociale problemer. Med ændringen i parallelsamfundspakken kan du stadigvæk risikere at miste din lejlighed fordi din nabo er kriminel.

Sociale problemer bør ikke løses med underkende beboernes selvbestemmelsesret. Med aftalen går Folketinget endnu et skridt imod at beslutningerne i boligafdelingerne ikke træffes af beboerne i afdelingen, men på Christiansborg eller i de almene organisationsbestyrelser.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 1

LLO's Høringssvar til udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold.

Til

Kbh. 12/3 2021

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K


Alene sendt pr. E-mail til trm@trm.dk
Deres j.nr. 2020-2113

Høringssvar til anden høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold (sammenskrivningen)

LLO skal venligst takke for at have fået sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven i fornyet høring, og for at have fået en forlængelse af fristen for høringssvar til d. 12. marts.

En sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven blev besluttet allerede i 2014, i en politisk aftale imellem den daværende regering (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten

Selvsamme aftale giver alene mulighed for en såkaldt ”teknisk sammenskrivning”. Loven skal således have samme indhold som nu, og må dermed som udgangspunkt ikke give hverken

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a


lejerne eller udlejerne flere eller færre rettigheder. Dog kan aftaleparterne selvsagt ændre dette udgangspunkt ved at give samtykke til forbedringer.

Desværre må LLO konstatere at resultatet af disse store anstrengelser, ikke har givet et resultat, som vi kan støtte.

LLO kan ikke støtte lovforslaget af fem årsager:

1. **Forslaget gengiver i flere tilfælde ikke gældende ret efter LLO's opfattelse.**
Vi mener derfor ikke, at der i alle tilfælde er tale om en "ren teknisk sammenskrivning", men i flere tilfælde en ændring af retstilstanden.
2. **Sammenskrivningen bibeholder kompleksiteten i den nuværende lejelovgivning**, i stedet for at forenkle de gældende regler. Den logik der trods alt var forbundet til at man fx kunne huske, at boligreguleringslovens opgørelsesmetoder gælder for paragraffer i boligreguleringsloven forsvinder nu. LLO mener, at dette er en forspildt mulighed. Hvis reglerne skal blive ved med at være lige komplicerede, hvorfor så flytte rundt på dem, så praktikerne skal til at lære nye?
3. **Loven skelner stadigvæk imellem regulerede kommuner og uregulerede kommuner selvom boligreguleringslovens ophæves.** Med andre ord fastholdes inddelingen af Danmark i et a og b-hold hvad angår lejebeskyttelse, selvom kun 1 ud af 10 lejere er på b-holdet. Med forslaget vil lejere stadigvæk have færre rettigheder, hvis man er så uheldig at bo i en såkaldt "ureguleret" kommune, hvor boligreguleringsloven ikke finder anvendelse.
4. **Der er en uvilje til at rette i selve lovteksten, men i stedet foretrækker man at ændre i bemærkningerne**, selvom dette i andre sammenhænge har vist sig at give anledning til anseelige problemer i praksis (fx. I forhold til afskaffelse af nyistandsættelsesbegrebet, som desværre ikke er slået igennem i hele landet).
5. **Endeligt betyder lovforslaget ikke forbedringer på områder, hvor disse er tiltrængte.** LLO kan konstatere, at næsten ingen af vores forslag til forbedringer fra vores tidligere høringssvar er imødekommet.

Samlet set er det LLO's anbefaling, at forligskredsen faktisk foretager forbedringer og forenklinger i forbindelse med dette store arbejde ved en ny politisk aftale. Der er tale om de største ændringer i lovens opbygning siden 1970erne. Det ville være uendeligt ærgerligt, hvis

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

denne sjældne mulighed skal ende med en ren akademisk stiløvelse, som i øvrigt savner logikken i den nuværende opbygning,

Såfremt forligskredsen ikke er rede til at forbedre loven ved en ny politisk aftale, giver lovforslagets bemærkninger desværre anledning til flere ulemper end forbedringer (på trods af at sammenskrivningen bør være neutral). Vi vil i så fald fraråde Folketinget at vedtage lovforslaget i dets nuværende form.

Vi skal i den forbindelse understrege, at vi er klar over at både ministeriets embedsfolk og skiftende ministre har haft en uriaspost med denne sammenskrivning, hvor man i flere tilfælde har været nødsaget til at stikke hånden i et hvepsebo, når gældende ret skal beskrives, idet både lejer- og udlejersiden kan have reelle juridiske uenigheder, som nu skal afklares i bemærkningerne i stedet for ved domstolene.


I det følgende vil vi gennemgå disse fem punkter og dernæst lave supplere vores oprindelige hørings svar i kronologisk rækkefølge.

Som bekendt er høringsmaterialet på omkring 900 sider i lighed med første høringsrunde, men ændringerne fra første til anden høringsrunde er ikke fremhævet. Vi vil kraftigt opfordre til, at dette gøres for fremtiden, således at ændringerne står klart for alle parter.

Punkt 1. Forslaget er ikke en teknisk sammenskrivning, da det ikke gengiver ikke gældende ret.

Vi vil indlede med at gentage, at den opgave som boligministeriet er blevet stillet har været tæt på umulig.

Tilsyneladende har man af lovtekniske årsager ikke kunne nøjes med at give lovens paragraffer nye numre, og i øvrigt sige at man vil bibeholde den nuværende retstilstand uden videre redegørelse for gældende ret. Vi forstår at dette skyldes justitsministeriets anbefalinger om lov kvalitet.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Dog er flere forhold uafklarede i retspraksis. Dette kan skyldes lovens ordlyd eller modsatrettet eller begrænset praksis på området. Der kan ligeledes være modsatrettede opfattelser i den juridiske teori: selv professorer kan være uenige.

To Højesteretsdomme fra 1997 viser hvorfor det kan være farligt at stole selv på praksis fra landsretterne.

U.1997/1037 H/3 og U.1997.1042 H Højesteret sætter en række underordnede instanser på plads, herunder begge landsretter!.


I begge landsretter, var der i midten af halvfemserne en fejlforklaring af huslejereglerne som førte til, at en række lejere fik deres leje sat alt for højt. Først da Højesteret trådte til, blev det slået fast at både Østre og Vestre Landsret havde taget fejl.

Omdrejningspunktet var reglerne om mere byrdefulde vilkår hvor Landsretterne antog, at når der forud for genudlejning var udført forbedringer af et vist omfang, blev reglerne om mere byrdefulde vilkår jf. (nu) § 5, stk. 12, uanvendelige.

Aftalefriheden var (efter denne forkerte opfattelse) alene begrænset af det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 1. Dog kunne lejers ret til at få lejen sat ned til et lovligt niveau jf. BRL § 15, 1, men først når der var varslet første gang.

Som bekendt blev boligreguleringsloven § 5 stk. 2 indført i 1996, hvor man i praksis kodificerede denne fejllæsning, men dog stillede en række krav for at lejen kunne overgå fra omkostningsbestemt leje til det lejedes værdi. Herunder kom der minimumsgrænser for, hvad udlejer skulle bruge på forbedre lejemålet.

Dengang var udlejerforeningerne stærkt kritiske over for boligreguleringslovens § 5, stk. 2, da man mente at disse beløbskrav var alt for hårde, og ville gå ud over beskæftigelsen (sic).

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Samlet set kan det være risikabelt at gribe ind politisk, fordi der foreligger en landsretsdom om spørgsmålet, det samme gælder selvfølgelig i endnu højere grad, hvis der alene er tale om en boligretsdom.

Fordi vi først kan være helt sikre på lovens fortolkning efter, at sagen har været i Højesteret, og da Højesteret normalt kun har 2-4 lejesager om året, kan en række forhold ikke afgøres med fuldstændig sikkerhed. – med mindre både lovteksten og forarbejderne er krystalklare.

Det er naturligvis ikke kun lejerne, som kan vinde i Højesteret. I sagen U.2016 2446 H (T:BB 2016 246), havde lederen fået ret i huslejenævnet, ankenævnet, boligretten og Østre Landsret for til sidst at tabe sin sag om huslejeafstøtelse i Højesteret med henvisning til en formålsfortolkning af loven.

Der er dermed altid en risiko forbundet med at vove pelsen og beskrive gældende ret. Især fra lovgivers side, der ikke kan tage de samme forbehold, som man ellers kender fra den juridiske litteratur ”resultatet er formentligt, nok, antageligvis etc.”


Et konkret nedslag – småhuslejen og 5,2.

Den største knast i dette forsøg på en sammenskrivning findes i bemærkningerne til småhusreglerne.

Vi har nævnt vores bekymringer for adskillige politikere, herunder ministeren, samt afgivet et otte siders høringssvar om netop dette spørgsmål.

I vores tidligere høringssvar påpeger vi, at forslaget bemærkninger kan risikere at medføre lejestigninger på omkring 320 kr. pr. M2 pr. År for lejerne i de ca. 230.000 lejemål beliggende i mindre ejendomme, i regulerede kommuner, i det omfang de er gennemgribende moderniserede (fx hvis der er indsat nyt køkken og bad).

Sammenskrivningen vil i den nuværende form derfor i direkte modstrid med formålet dramatisk ændre boligforholdene for op mod en halv million danskere.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Ministeriet har af uransagelige grunde ikke fundet anledning til at ændre sit oprindelige udgangspunkt.

Så vidt vi kan forstå fastholder ministeriet sit synspunkt på baggrund af fem hovedpointer, som vi her gennemgår og bestrider:

1. Bestemmelsens ordlyd taler for dette.

LLO deler ikke dette synspunkt, fordi loven netop siger, at lejen skal være reguleret omkostningsbestemt og ikke fastsættes efter det lejedes værdi. Ønskede lovgiver en husleje på niveau med det lejedes værdi, kunne man have skrevet det i loven. Det har man ikke gjort, men i stedet alene henvist til de omkostningsbestemte regler.


2. En formålsfortolkning medfører at retstilstanden ser således ud.

LLO deler heller ikke denne opfattelse. Vi har netop gennemgået lovens forarbejder fra 1994, som slet ikke tager højde for den situation (det kunne man jo dårligt, da BRL § 5, stk. 2 først blev indført i 1996). Faktisk anføres det i lovens forarbejder fra 1994, at hensigten er, at lejen sættes på et omkostningsbestemt niveau. I 1996-loven anføres det direkte, at der ved lejefastsættelse i småhuse indføres et væsentlighedskrav og at ”Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis”. Kun hvis man mener, at det lejedes værdi og den omkostningsbestemte lejes niveau kan komme ud på ét, kan denne fortolkning komme på tale. Dette er en alvorlig fejlfortolkning.

3. Der findes retspraksis som understøtter påstanden.

Det er ikke korrekt. Ministeriet henviser til bl.a. til en boligretsdom (GD 2015/6 B), hvor parterne er enige om at en række lejemål kan bruges til sammenligning. Der er således tale om en procesaftale i en civil sag. Denne dom beskriver dog ikke retstilstanden, hvis parterne er uenige om hvilke lejemål, der kan bruges som sammenligningslejemål, hvilket jo netop er det juridisk interessante i en konflikt om huslejens fastsættelse. Dommen GD 2007/46 B, som ministeriet tidligere har henvist til, angår heller ikke 5,2-lejemåls værdi som sammenligningslejemål, men slår rettere fast, at 5,2-lejemål ikke behøver at blive reguleret efter fx trappeleje eller nettoprisindeks, men også kan varsles op efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

4. Der findes ingen domme om det modsatte.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Dette er forkert. Der findes boligretsdomme om spørgsmålet. Da vi blev bekendt med at ministeriet havde denne opfattelse, fremsendte vi et udvalg disse domme, uden at dette har givet anledning til ændringer eller en reaktion fra ministeriets side.

Det drejer sig om:

Dom fra Københavns Byret afsagt d. 27. november 2017 i sag BS 24A-2751/2015.

Boligrettens flertal finder at 5,2-lejemål ikke er anvendelige når småhuslejen skal fastsættes. Denne sag var berammet til behandling i landsretten, men udlejer trak sagen umiddelbart inden hovedforhandlingen.

Dom fra Retten i Roskilde afsagt d. 7. august 2019 i sag BS-23040/2018.

Dommens præmisser anfører, at sammenligningen skal ske med tilsvarende boliger med omkostningsbestemt husleje og afviser udlejers varsling hvorefter kvadratmeterhuslejen ville have udgjort 802 kr.


Dom fra Retten på Frederiksberg afsagt d. 21. februar 2018 i sag BS-J-341/2017.

I denne sag havde udlejer for 5-10 år siden lavet en totalreovering af badeværelset bolig på 51 m². Retten udtalte at lejen skulle fastsættes omkostningsbestemt og sætter huslejen til 800 kr. pr. M².

Den første af disse domme tager direkte stilling til spørgsmålet og de to sidste, tager inddirekte stilling til spørgsmålet, da huslejen var blevet sat højere, hvis lejen måtte fastsættes efter ren det lejedes værdi jf. BRL § 5, stk. 2.

5. Ingen juridiske teoretikere deler LLO's opfattelse.

Denne påstand er heller ikke korrekt. På trods af at LLO direkte havde citeret professor Jakob Juul-Sandberg i vores høringssvar om spørgsmålet, mente ministeriet ikke, at professorens ord skulle læses på samme måde, som LLO gjorde.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Vi skrev herefter til professoren, som bekræftede vores fortolkning, og afviste ministeriets. Vi har vedhæftet denne e-mail som bilag til dette høringssvar. Professorens e-mail er naturligvis også blevet sendt til ministeriet.

Vi kan desuden tilføje, at nævnspraksis, herunder i København, støtter vores synspunkt.

På trods af ovenstående er sammenskrivningsforslaget uændret.

Som nævnt tidligere, kan det være risikabelt at rette ind efter en landsretsdom. I denne sag lægger boligministeriet nu to boligretsdomme til grund for sin opfattelse, i et spørgsmål som påvirker lejerne i op til 230.000 lejemål.

Vi vil opfordre til, at ministeriet ændrer bemærkningerne til LLO's og professor Jakob Juul-Sandbergs opfattelse af spørgsmålet.

Da så mange boliger er omfattet af dette spørgsmål, er dette spørgsmål i sig selv tilstrækkeligt til, at LLO må anbefale en afvisning af det fremlagte lovforslag, henset til hvor mange boliger, der bliver berørt og den alvorlige grad, de kan tænkes berørt på, i form af store huslejestigninger.

Det er dog ikke kun lejerorganisationerne, der er utilfredse.


Udlejerne er heller ikke tilfredse -og det er ikke et sundhedstegn.

EjendomDanmark har i første høringsrunde fremsendt et høringssvar som er meget kritisk

I lighed med vores høringssvar var der både politiske krav og en længere kritik af af ministeriets gengivelse af gældende ret.

Nogen vil måske så bemærke, at når både lejerne og udlejerne er utilfredse, så er arbejdet gjort godt efter idéen—"Et godt kompromis gør ingen tilfredse".

Denne logik er dog destruktiv. Hvis der var lavet endnu flere kontroversielle tiltag, ville parterne have reageret endnu skarpere, uden at dette kan tolkes som et succeskriterium.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Dette lovforslag er netop ikke en politisk forhandling, men et forsøg på en teknisk sammenskrivning, som ideelt set bør være ukontroversiel. Parternes reaktioner viser, at det ikke er tilfældet.

Som nævnt øverst i dette afsnit, så er sammenskrivningen det en uriaspost for embedsmændene og den til enhver til siddende minister, og måske vil det være sundere, helt at undlade en sammenskrivning, hvor ministeriet er tvunget til at bedømme hvad gældende ret er - og i stedet overlade dette til domstolene.

Folketinget kunne i stedet fokusere på at fastslå, hvad man ønsker reglerne skal sige, hvordan vi sikrer gode og sunde boliger, der er til at betale og lave nye enklere regler, til gavn for alle parter.

Punkt 2: Tjener det noget formål at flytte rundt på reglerne?


De lejeretlige praktikere, herunder LLO, skal med forslaget lære nye paragrafnumre, men hensigten er, at indholdet skal pinedød være det samme. LLO er dog ikke enig i, at dette er lykkedes jf. forrige afsnit.

Der er tale om den største omskrivning i omkring 40 år og dette kan ikke undgå at medføre en tilvænningsperiode for de mange praktikere, der arbejder med landets 600.000 private lejemaal, ligesom den eksisterende litteratur bliver vanskeligere at læse, da man både skal huske den gamle og den nye paragraf.

Dette forekommer formålsløst, hvis ændringerne ikke forenkler eller præciserer.

Punkt 3: B-holdet bibeholdes - 10 % af lejerne har stadigvæk mærkbart dårligere beskyttelse end de resterende 90%.

Som et af hovedkravne i vores første høringssvar gjorde LLO gældende, at Folketinget burde gribe muligheden ved denne sammenskrivning til at lade den gode lejerbeskyttelse gælde i hele landet.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Konkret burde de gode beskyttelsesregler i boligreguleringsloven ikke være mulige at fravige længere, selvom kommunalbestyrelsen (i de såkaldte uregulerede kommuner) ikke ønsker at forbedre forholdene for kommunens lejere.

Det bør være Folketingets prerogativ.

Det nuværende system rammer desværre især lejere i Jylland og på øerne.

De uregulerede kommuner er i dag:

Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, IkastBrande, Læsø,
Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder,
Varde, Vesthimmerland og Ærø.


Med forslaget har man ikke imødekommet vores krav.

Set i en snæver sammenhæng, kan man argumentere for, at en forbedring for 10% af lejerne ikke hører hjemme i en teknisk sammenskrivning, men omvendt, er det underligt, at der ikke er politisk vilje til at sikre lejerne de samme gode rettigheder -uanset postnummer.

Ud over at disse lejere efter LLO's opfattelse bør stilles bedre, så gør det loven langt mere kompliceret, at man bibeholder dette b-hold. Hvis man havde de samme regler, ville reglerne alt andet lige blive kortere og nemmere at overskue.

Punkt 4. Uvilje mod at ændre lovteksten, ministeriet insisterer på, at bemærkningerne bliver læst.

Vi noterer os, at der ikke er foretaget mange ændringer i selve lovteksten, således at loven bliver mere klar. Man vil i stedet skulle helt ned i lovens bemærkninger for at forstå indholdet i den ændrede form.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Som antydnet i vores indledende hørings svar, så er flere konflikter rodfæstet i en uenighed, om hvilken vægt man skal tillægge forarbejderne. Problemet er ikke nyt. Også i de sidste væsentlige lejelovsændringer i 2015 valgte man at lægge vægten på bemærkningerne i stedet for i lovtæksten. Metoden har i løbet af de sidste 5 år vist sin ringe virkning. Der har således især været problemer med fortolkningen af, hvor ofte lejeren skal male, når lejeren flytter.

Fortsætter nystandsættelse?

Som vi har redegjort for i vores første hørings svar, så foregår der netop nu en retslig kamp om, hvad reglerne fra 2015 reelt betyder.


Adskillige fagfolk, har påpeget, at ordlyden i lejelovens nuværende paragraf 98 levner tvivl om, hvilke krav udlejer kan stille til lejeren.

Landets huslejenævn ser vidt forskelligt på spørgsmålet. Fx ser Aarhus og København ikke ens på bestemmelsen. Desværre er der alene boligretsdomme, der direkte eller indirekte tager stilling til spørgsmålet.

Når man nu sammenskriver loven, og man kan se at den lovtækt, man vedtog i 2015 ikke virker helt efter hensigten, når en række aarhusianske lejere stadigvæk får fraflytningsregninger for maling efter meget korte lejeperioder¹, så er vores stærke opfordring til ministereiet, at man skærper en ordlyd, som har vist sig at være problematisk – og ikke forlader sig på at lave bemærkninger til loven.

Dette er særligt vigtigt, da de bemærkninger, der var ved indførelsen i 2015 var længere og mere detaljerede, end de bemærkninger, der er i dette lovforslag. Jo flere ”led” man skal tilbage for at finde nogle ellers gode forarbejder, jo nærmere kommer disse glemslen, og dette vanskeliggør især arbejdet for de praktiske anvendere af lejelovene, herunder huslejenævnene.

¹ Se gennemgangen i TBB2020.541 Søren Slot Lucas, Daniel Skov: Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold - status og problematikker. Bemærk at LLO ikke er enig i artiklens konklusion.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

LLO skal derfor opfordre til at der laves de lovændringer, vi har beskrevet i vores første høringssvar.

Punkt 5. Ingen af LLO's hovedkrav er imødekommet ved denne sammenskrivning.

LLO havde tre hovedkrav til den første sammenskrivning:


- *Reglerne for uregulerede kommuner bør erstattes af de regulerede.*
 - a. *Under 10% af landets lejeboliger findes i uregulerede kommuner, og der er ingen gode grunde til, at lejerne ikke skal nyde den samme gode beskyttelse i hele landet.*
- *Lejerne bør sikres imod at blive forbedret ud af deres lejemål.*
 - a. *Kun boligreguleringslovens regler for større ejendomme giver en reel beskyttelse, denne bør alle lejere have.*
- *Huslejbremserne bør indføres over hele landet, ikke kun i 5,2-boligerne.*
 - a. *Det er ikke rimeligt, at lejeren mindst skal snydes med mindst 10% for at få sin leje sat ned. Dette er bragt på plads ift. 5,2-lejemålene, men ikke i de uregulerede kommuner.*

Dertil kommer vores høringssvar om småhuse, som ved en fejl fra ministeriets side ikke var med i første omgang.

I dette høringssvar taler vi for, at en tvetydig bemærkning i lovforslaget ikke tolkes således, at lejere, der bor i mindre ejendomme, kan forvente store huslejestigninger.

Som nævnt under punkt 1, findes den tvetydige bemærkning der endnu, og hvis LLO skal støtte en eventuelt ændret version af dette lovudkast, skal det slås fast, at de omtalte lejere ikke skal kunne frygte huslejestigninger og at det, som LLO opfatter som den nuværende retstilstand, fortsætter.

At dette rettes op, er et hovedkrav fra vores side.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Desværre er ingen af hovedkravene blevet mødt, hvilket i sig selv, gør det vanskeligt for LLO at støtte lovforslaget. Man kan anføre, at de tre første krav er politiske krav, som der ikke er plads til i en teknisk sammenskrivning, og dette kan være korrekt, hvis forligspartierne insisterer på ikke at forbedre lejernes vilkår.

Men det sidste punkt om småhusene, er et rent et spørgsmål om juridisk fortolkning og klart indenfor skiven af en sammenskrivning. For at undgå en de facto lovændring med alvorlige konsekvenser for lejerne i mindre ejendomme til følge, skal dette rettes.

Sammenfatning:

Samlet set er boligministeriet blevet sat på en vanskelig opgave, som vi da heller ikke mener er løst tilfredsstillende. Frem for klarhed og forenkling bringer forslaget nye problemer med fortolkning på banen.


Fordi lovforslaget skal vurdere hvad gældende ret er, og fordi lejere og udlejere har store uenigheder om, hvad der er den korrekte fortolkning er, så bliver ministeriet nødsaget til at bedømme hvad gældende ret er. Og her har ministeriet på afgørende områder bedømt forkert. Lovforslaget vil dramatisk forringe boligforholdene for op mod en halv million danskere.

Derfor kan vi som repræsentanter for lejerne ikke være enige i, at dette er en rent teknisk sammenskrivning, uden opsigtsvækkende juridiske fortolkninger.

Som sagt er udlejerforeningerne også stærkt utilfredse med forslaget. Vi håber, at Folketinget ikke vil forlade sig på en forudsætning om, at når parter med modsatrettede ønsker begge er utilfredse med et lovforslag, så rammer man rigtigt.

Lovforslaget skulle have været en ukontroversiel sammenskrivning af loven, hvilket alle reaktioner viser, at den ikke er.

Kronologisk gennemgang af forslaget til ny lejelov

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Vi vil i det følgende gennemgå lovforslagene kronologisk. For overskuelighedens skyld er kapitelnumrene de samme.

For at undgå for mange gentagelser imellem første og anden høringsrunde, vil vi forsøge fokusere på forhold, som er nye eller som vi af anden årsag mener giver anledning til kommentarer. Vi henviser i øvrigt til vores første høringsvar:

Kapitel 1: Lovens anvendelsesområde

Ejendomsbegrebet.

Ejendomsbegrebet er blevet mere kompliceret siden første udkast., da der er tilføjet tre undtagelser til ejendomsbegrebet, fra det første udkast (§ 9 nr. 1-3).


Selv ikke det vigtige spørgsmål om, hvordan man afgør, om en bolig har mere end seks beboelseslejemål, og hvordan man tæller til dette, er blevet præciseret.

Ændringen medfører (i forhold til det oprindelige udkast) at nogle boliger tælles med, hvis man vil sætte huslejen op, men ikke skal tælles med, hvis lejeren ønsker at bruge sin bytteret.

Forslaget til omskrivningen viser flere forhold:

1. At man nemt kunne lave loven enklere. (Antallet af boliger afgøres på samme måde i hele loven).
2. Man fravælger denne enkle løsning til fordel for en langt mere kompliceret løsning, som gør loven langt vanskeligere at læse og bibeholder den oprindelige kompleksitet.
3. Da de forskellige måder at tælle boliger på, tidligere afhang af om der var tale om boligreguleringsloven eller lejeloven, så ødelægges denne logik nu, til fordel for en endnu mere kompliceret udgave, uden en reel logisk sammenhæng.

Lovens systematik -først lejelovens regler og så reglerne for de regulerede kommuner.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Som det anføres i bemærkningerne vil man starte med at beskrive de regler, der følger af lejeloven, og derefter beskrive de regler, der gælder for ”regulerede kommuner”.

Systematikken nævner således konsekvent de uregulerede kommuner først, hvor 10% af lejerne bor, for først derefter at beskrive hvilke regler der gælder for 90% resterende lejere.

Det er en ulogisk opbygning at starte med det sjældnest forekommende, som anført i bemærkningerne til § 1. for så at slutte med det, der gælder i ni ud af ti tilfælde.

Efter sammenskrivningen giver det heller ikke megen mening at skelne imellem ”regulerede” og ”uregulerede kommuner”, da boligreguleringsloven ikke findes længere. Nu er begge typer kommuner reguleret af lejeloven.

Igen er løsningen ligefor: lad de regler som i dag gælder for ni ud af ti lejere gælde for ti ud af ti lejere, og fjern begrebet ”uregulerede kommuner”.

Kapitel 3 omkostningsbestemt leje m.v


Om forudgående besigtigelse (tidl. BRL § 5,3):

Ministeriet anfører:

*”Formålet med bestemmelsen er at fastlægge lejemålets stand inden udførelse af den gennemgribende forbedring med det formål at afgøre, om der er grundlag for at udføre forbedringer, som indebærer en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, som er forudsætningen for at være omfattet af ordningen i § 5, stk. 2. **Endvidere vil besigtigelsen kunne anvendes i forbindelse med efterfølgende tvister om lejemålets stand efter forbedringen.**”*

Der bør overvejes om den sidste sætning er retvisende. Det vigtigste element er at ”førtilstanden” kan identificeres, således om man kan lave en retvisende vurdering af brugsværdiforøgelsen. For at vide hvad noget er steget i værdi skal, man jo som bekendt både kende standen inden og efter forbedringen.

Da 5,3-vurderingen alene undersøger, om det er muligt at lave forbedringen, men ikke om den rent faktisk bliver udført, er beskrivelsen af førtilstanden af central betydning.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Om lighedsreglen (BRL § 5, stk. 12)

Ministeriet anfører, at:

*”Bestemmelsen indeholder den såkaldte ”lighedsregel”, som har til hensigt at sikre, at der ikke for den enkelte lejer gælder mere byrdefulde vilkår end for andre lejere i ejendommen. Der skal foretages en samlet vurdering af den enkelte lejers vilkår, som indebærer, at visse byrdefulde vilkår vil kunne opvejes af andre mere gunstige vilkår således, at der samlet set ikke er tale om mere byrdefulde vilkår. **Det er ikke hensigten med reglen, at ejendommens lejere skal have ens vilkår.**”*

Ministeriet udtaler sig om hvad hensigten med loven ikke er. Denne sætning bør rettes eller i hvert fald præciseres, da hensigten i de oprindelige forarbejder netop er, at lejerne ”stilles ensartet”.

*Reglen i den gældende lovs § 10, stk. 1, 2. led, § 10, stk. 2 og stk. 3, foreslås erstattet af en generel regel om, at der ikke må aftales en leje eller andre vilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der er gældende for andre lejere i ejendommen. **En sådan bestemmelse skal på den ene side sikre, at lejerne stilles ensartet, men udelukker på den anden side ikke, at udlejeren træffer særaftaler med enkelte lejere, når der er vægtige grunde hertil.** Dette kan tænkes, hvis lejerens brugsret er udvidet, hvis der er behov for en ejendomsfunktionær ved ejendommen, eller hvis udlejeren selv midlertidigt er borte og derfor ønsker at udleje sin egen lejlighed tidsbegrænset”.*


Folketingstidende 1974-1975, Tillæg A, sp. 219: ”

Da hensigten således er, at lejerne stilles ens, og at der kan træffes særftaler med lejerne, hvis der er vægtige grunde hertil, bør dette fremgå af bemærkningerne. I modsat fald vil den nuværende formulering medføre en udvanding af lighedsreglen.

Om småhusleje (nuværende § 29c)

Bestemmelsen medfører at

”lejen for de mindre ejendomme i regulerede kommuner, ikke fastsættes efter de reglerne om omkostningsbestemt husleje, men i stedet efter det lejedes værdi, dog med den modifikation, at der kun kan ske sammenligning med lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.”

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Denne sætning indgår ikke i de oprindelige forarbejder, men er en nyskabelse. Det vil være passende at anføre motivationen, fra lovens oprindelige forarbejder både anfører at At lejen skal fastsættes som omkostningsbestemt leje, og ”være på et omkostningsbestemt niveau”.

Dette er uddybet i bemærkningerne til §32, der lyder.

”Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter § 23.”


Igen tages der ikke stilling til hvilken del af denne leje, der må sammenlignes med, hvis det alene er den omkostningsbestemte del, har dette ingen betydning for de lejerne i de ca. 230.000 småhusejendomme.

Hvis der må sammenlignes med både omkostnings-delen og det lejedes værdi-delen, vil dette potentielt medføre store huslejestigninger.

Vi skal gentage, at det ikke er Højesteretsdomme eller landsretsdomme med stor præjudikatsværdi, der lægger til grund for denne fortolkning. I denne sag henviser ministeriet fejlagtigt til to domme på boligrets niveau.

Ministeriet lægger lige nu op til væsentligt at ændre vilkårene for lejerne over i op til 230.000 boliger, i det omfang disse er -eller bliver moderniserede.

Bemærk desuden, at huslejenævnene i Aarhus og København har forskellig praksis på dette område, men ofte alligevel kommer frem til samme resultat, fordi Aarhus huslejenævn -efter det oplyste, mener, at de alligevel ikke har kendskab til 5,2 boliger der også er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvor sammenligningen ikke kan foretages.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

I København vil det være vanskeligere at komme med en sådan argumentation henset til det større antal sammenligningslejemål. Ministeriets fejlagtige fortolkning vil derfor få meget store konsekvenser for huslejeniveauet i hovedstaden.

Kapitel 14 udlejers forbedringer.

Desværre er vores opfordring til at undlade at indføre en ny paragraf, der giver udlejer ret til ændringer i det lejede, så længe ændringerne ikke er væsentlige og varige, jf. § 127, ikke fulgt.

Det forekommer mærkværdigt, at man har villet fastholde tilføjelsen af denne paragraf i den tekniske sammenskrivning, selvom den ikke findes i dag.


Vi vil igen advare imod at en sådan tilføjelse formentligt vil blive udfordret af udlejere, som vil afsøge grænserne for hvad en ”væsentlig” ændring indebærer og hvor meget, der skal til for at noget ikke er ”varigt” længere.

Det er ikke vores opfattelse, at lovens bemærkninger om at paragraffen er tænkt som en kodificering fører til noget andet resultat.

Selv hvis man vælger at indføre denne nye paragraf, vil vi opfordre til, at man udbygger bemærkningerne, herunder især hvordan begrebet ”varigt” skal forstås.

Vi skal understrege, at vi ikke modsætter os formen, altså at man forsøger at kodificere gældende ret ved nye paragraffer, men desværre er vigtige forhold som spørgsmålet om nyistandsættelse ikke taget med i denne sammenhæng.

Vi konstaterer dog, at reglerne om ufravigelighed er blevet rettet i dette kapitel (ligeledes i kapitel 15, 16 og 17).

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Kapitel 20 opsigelse.

Ministeriet skifter mening i bemærkningerne til § 174, (svarende til den nuværende LL § 80, stk, 2) som angår lejerens ret til at blive boende i et et ellers tidsbegrænset lejemål, hvis han har blevet boende i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, og udlejer ikke har bedt ham om at flytte.

I første udgave burde parterne afslutte forhandlingerne inden tidsfristens udløb.

I anden version er blot en forhandlings begyndelse som udgangspunkt tilstrækkeligt til, at lejerne er blevet bedt om at flytte.


Efter vores opfattelse havde ministeriet ret i første omgang, da lejerne dårligt kan vide, hvad udfaldet af forhandlingerne vil være, inden disse er færdiggjorte. Lejerne kan endvidere have en berettiget forventning om, at udlejer gerne vil lade dem blive boende, når der nu indledes forhandlinger om netop dette spørgsmål.

Til § 188.

Ministeriet har tilføjet en udtalelse om praksis, i fald udlejer ikke indkalder behørigt til syn, men lejer alligevel møder op.

LLO bekendt er denne praksis ikke baseret på en afgørelse fra Højesteret, og den praksis, der foreligger synes angribelig, i det, der er tale om et formkrav til varsling, der ikke er fulgt. Desuden er det vanskeligt at se, hvordan det ikke er en forringelse til skade for lejers retstilling, at han bliver mødt med fraflytningskrav, som udlejer ellers er afkåret fra at kræve efter loven.

Nærmest i alle andre dele af lejeretten medfører manglende iagttagelse af formkrav, at varslingen ikke er gyldig.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Dette gælder eksempelvis, hvis lejerer gør indsigelse imod en opsigelse pr. E-mail i stedet for med brev (se fx Højesteret dom i U.2020.2304 H / T:BB 2020.576 H). I denne situation lægger man tungt vægt på formkravene.

Til § 193.

Om beboerrepræsentationer. Nuværende LL § 64, stk. 5 og 6.

Indledningsvist slækker det nye udkast på reglerne til meddelser efter stk. 5, altså den situation, hvor udlejer ikke ved, om der er en beboerrepræsentation eller ej. Vi foretrak den første version, som efter vores opfattelse er i bedre overensstemmelse med gældende ret (se nedenfor)

I praksis giver en beboerrepræsentations mulige ophør efter to år anledning til tvivl og disse to stykker hænger derfor i praksis mere sammen, end forarbejderne tilsiger.

I den sparsomme praksis herom har man lagt vægt på, at udlejer skal forsøge at tage kontakt til beboerrepræsentationen, førend det uden videre kan antages, at bortfaldet er sket eller ej.

(T:BB 2000.189/2 Ø, hvor et spørgsmål om beboerrepræsentationens lovlige oprettelse blev afvist, allerede fordi udlejers henvendelse til lejerne herom var mangelfuld.).

Vi vil opfordre til, at dette medtages i bemærkningerne, da det kan være vanskeligt for udlejer med sikkerhed at vide om beboerrepræsentationen er bortfaldet uden videre.


Vi skal for en god ordens skyld henvise til vores oprindelige høings svar ift. Forslaget til Lov om boligforhold.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd

Landsformand

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

/Anders Svendsen.

Bilag 2:

Udkast til høringssvar.
Til Indenrigs- og boligministeriet.
Holmens Kanal 22
1060 Kbh. K
Deres sagsnummer: 2021 - 633

Alene sendt pr. E-mail til trm@trm.dk. og cc mpk@trm.dk

Vedr. LLO's høringssvar til Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v.

LLO takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.
Lovforslaget indeholder to elementer: (1) Indførelse af hjemmel til at forlænge fristen for afholdelse af beboermøde i beboerrepræsentationer, og (2) en forlængelse af frist for aflæggelse af forbrugsregnskaber.

LLO kan støtte begge forslag, og vi vil gerne knytte nogle bemærkninger til begge elementer.

Om udskydelse af fristen for afholdelse af beboermøder.


LLO har tidligere henvendt os om de vanskeligheder forsamlingsforbuddet kan give beboerrepræsentationer, og vi er meget glade for at ministeriet tager dette initiativ for at undgå at beboerrepræsentationer kan tvangslukkes som følge af den nuværende Lejelovs § 64, stk. 6.

Flere beboerrepræsentationer bør sikres mod tvangslukning.

Det er for os at se vigtigt, at lovforslagets bestemmelser om ikrafttræden overvejes yderligere, så beboerrepræsentationer sikres imod tvangsopløsning, her tænker vi særligt på de, der har senest har afholdt møde i inden d. 10. februar 2019.

Bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer (BKG. 1997-09-09 nr. 709) slår fast, at mødet skal afholdes hvert kalenderår inden 1. april, jf. § 7 stk. 1.

Hvis en beboerrepræsentation har holdt møde d. 30. januar 2019, men ikke nået at afholde det årlige beboermøde inden landet blev lukket ned d. 11. marts i 2020, kan disse beboerrepræsentationer som udgangspunkt ophæves, også vedtagelsen af dette lovforslag.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Derfor mener LLO, at det i loven skal slås fast, at beboerrepræsentationer ikke kan ophæves, hvis ophævelsen kunne være afværget, hvis de havde afholdt beboermøde i perioden fra forsamlingsforbuddets indførelse til nu.

Hvis dette ikke tilføjes/præciseres i lovteksten, kan et stort antal beboerrepræsentationer ophæves, hvilket er stik imod hensigten i den styrkelse af lejerne, som Folketinget vedtog med Blackstone-pakken.

Det vil være helt urimeligt at tvangslukke beboerrepræsentationer, som har undladt at afholde beboermøde for at overholde forsamlingsforbuddet, for at undgå smitte.

Yderligere sikring imod ophævelse af beboerrepræsentationen på udlejers initiativ.

Endeligt skaber den nuværende retsstilling usikkerhed for både lejer og udlejer, hvis der ikke afholdes møder inden to år. Udlejer kan fx ikke være sikker på om der skal varsles lejestigninger efter reglerne om ejendomme uden beboerrepræsentationer (BRL § 12) eller med (BRL § 13), og vælges den korrekte paragraf ikke, er varslingen ugyldig. En sådan forvirring kan opstå, når beboermødet afholdes, men udlejer ikke får tilsendt et referat.

Af den årsag mener vi, at beboerrepræsentationens bortfald efter BRL § 64, stk. 6 bør forudsætte en henvendelse fra udlejer efter BRL § 64, stk. 5, og at bortfaldet først sker ved udløbet af denne 6 ugers frist.

For at sikre, at lovforslagets hensigt gennemføres bør det ligeledes præciseres, at udlejer heller ikke kan anse beboerrepræsentationen som bortfaldet jf. LL 64, stk. 5, fordi det årlige beboermøde ikke er afholdt jf. ovenstående.

Om udskydelse af fristen for forbrugsregnskaber.

LLO støtter forslaget om en udskydelse af fristen, da det kan være fornuftigt, at udlejer ikke får adgang til boligerne i forbindelse med måleraflæsning, af sundhedsmæssige årsager.


Alligevel skal vi dog bemærke, at en meget stor del af af varmeaflæsningen m.v. ikke kræver at udlejer får adgang til boligerne, da de kan aflæses via de såkaldte radiomålere og ikke de såkaldte fordampningsmålere, som kræver en fysisk udskiftning af målerens glas.

Radiomålere bliver efter den nuværende lovgivning først obligatoriske i 2027, som led i implementeringen af EU's direktiv om energieffektivitet.

Ministeriet bør overveje om tiden ikke er moden til at gøre radiomålere obligatoriske på et tidligere tidspunkt, så vi undgår at skulle lave disse lovændringer.

På den baggrund kan LLO støtte begge forslag.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Bilag 3:

Indenrigs- og boligministeriet.
Holmens Kanal 22
1060 København K


Kbh. 19/2 2021

Alene sendt pr. E-mail til trm@trm.dk og eta@trm.dk.
Deres j. Nr. 2020 - 9782

Vedr. Hørings svar til Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Tidligere hårde ghettoområder, som er omfattet af en udviklingsplan).

LLO takker for at have fået lovforslaget i høring. Vi må dog bemærke, at det er overraskende at høringsfristen er væsentligt kortere end normalt nemlig ca. to uger, fremsendt umiddelbart inden skolernes vinterferie. Dette er endvidere bemærkelsesværdigt, da lovforslaget ikke fremgår af regeringens lovprogram, ligesom det intet har med hastelovgivning som følge af COVID-19 at gøre.

Lovforslaget må anses som værende en skærpelse af nugældende lovgivning, idet det bl.a. giver boligselskaber mulighed for at kræve, at almindelige almene boligområder gennemfører nedrivninger, ommærkning, salg og fortætninger i en situation, hvor boligområderne ikke længere falder ind under betegnelsen ”hårde ghettoområder” jf. ALM § 61 a, stk. 4.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

LLO har ved vedtagelsen af parallelsamfundspakken frarådet Folketinget at vedtage parallelsamfundspakken. Vi henviser i den forbindelse til vores hørings svar af hhv. 30. marts og 22. august 2018.

Men man behøver ikke at være modstander af parallelsamfundspakken, for at være imod dette lovforslag, da lovforslaget efter vores vurdering bryder med helt almindelige proportionalitetsbetragtninger, da ønsket om opnå en bestemt beboersammensætning allerede er indfriet, inden indgrebene gennemføres.

Om proportionalitet.

Det er et centralt princip for retsstaten, at mål og midler skal hænge sammen.

Målet

Med parallelsamfundspakken er målene sat meget klart. Det fremgik bl.a. af titlen på den daværende regerings udspil: "Et Danmark uden parallelsamfund -ingen ghettoer i 2030".

"Ghettoer" defineres efter de såkaldte "ghettokriterier" som kategoriserer boligområder efter tilknytning til arbejdsmarkedet, antal dømt for strafferetlige forseelser, uddannelsesnivea og indkomst samt andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande. Såfremt et boligområde overstiger de i loven nævnte grænseværdier for mindst to af de fire første kriterier, benævnes de "udsatte boligområder". Hvis områderne tillige overstiger det sidste, benævnes de hhv. "ghettoområder" og efter fire år som ghettoområder "hårde ghettoområder" jf. ALM § 61 a.


Lovgivnings mål er, at ingen boligområder længere skal kunne kaldes "ghettoområder" og "hårde ghettoområder". Når de berørte boligområder ikke længere opfylder de førnævnte kriterier, er målet nået.

Midlet

De omfattede boligområder pålægges at fremlægge og overholde udviklingsplaner som skal nedsætte andelen af almene familieboliger ned til 40%, den såkaldte "40%-regel" jf. ALM § 168 a.

Desuden gives en række muligheder for at ændre beboersammensætningen, herunder fleksibel udlejning.

Med lovforslaget gives boligforeninger større magtmidler til at gennemføre indgreb for at nå en målsætning, en målsætning der altså allerede er nået, da boligområderne ikke længere er hårde ghettoer. Lidt polemisk kunne man sige, at patienten er kureret, men operationen fortsætter.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Lovforslaget nævner som begrundelse for boligselskabernes nye beføjelser, ”Visse beføjelser udgør således forudsætninger for en udviklingsplans gennemførelse, herunder opfyldelse af planens mål om at nedbringe andelen af almene familieboliger ”(s.10).

Man kan spørge hvorfor disse beføjelser ikke allerede var en del af parallelsamfundspakken (L 2018 1388)?

Var det utænkeligt, at man ikke behøvede at gennemføre udviklingsplaner førend beboersammensætningen ændrede sig? Svaret er nej.

Når ministeriet er inde på begrebet forudsætninger, så er hele forudsætningen for at gennemføre udviklingsplanerne (ønsket om en anden beboersammensætning) ikke længere til stede.

Med lovforslaget lægger man op til at områder, som ikke er hårde ghettoer, gennemfører store ændringer (fx nedrivninger, salg, ommærkning) for at nå ned på 40% almene familieboliger. Herefter er området stadigvæk ikke en hård ghetto, men udviklingsplanen vil være en succes i lovens forstand.

Vi anerkender, at dele af parallelsamfundspakken kan have påvirket beboersammensætningen, herunder ændringer i ventelistesystemet.

Initiativer, som endnu ikke er gennemført, kan dog ikke siges at have bidraget til at opnå det politiske mål om en ændret beboersammensætning.

Ikrafttrædelse.


Vi går ud fra, at de i lovforslaget nævnte muligheder ikke eksisterer allerede (for hvorfor ellers så lave lovforslaget?). Vi går ligeledes ud fra at disse regler ikke gælder med tilbagevirkende kraft, således at de nye beføjelser ikke gælder for boligområder, som allerede er ude af den hårde ghettoliste inden lovforslagets eventuelle gennemførelse.

Konklusion.

På den baggrund, opfordrer LLO Folketinget til at glæde sig over, at de politiske mål i parallelsamfundspakken i visse tilfælde kunne nås med mindre indgribende midler overfor borgerne, herunder at en række mennesker slipper for at miste en god og betalelig bolig.

Vi opfordrer ligeledes til, at Folketinget undlader at bruge yderligere indgreb eller økonomiske midler til at opnå et mål, der allerede er nået, og dermed undlader at gennemføre de udviklingsplaner, som glædeligt måtte have vist sig overflødige.

Mvh.
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

/Anders Svendsen

Bilag 4: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (beskyttelse af fremlejetagere).

Til Indenrigs- og boligministeriet.

Holmens kanal 22

1060 Kbh. K

im@im.dk alene sendt pr. e-mail.

Ministeriets j.nr. 2021 - 2430

Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Lejernes Landsorganisation (LLO) takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Lovforslaget indeholder tre hovedelementer:

1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje
2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum
3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold.

LLO kan støtte forslag 1-2, men har en række bekymringer ift. At udvide udlejers opsigelsesadgang (forslag 3) som vi derfor ikke kan støtte.

Grundlæggende er lovforslaget udtryk for en prisværdig målsætning, nemlig at beskytte de boligtagere, som i dag har den allerringeste lejebeskyttelse, nemlig fremlejetagerne.


Vi vil dog opfordre til at reglerne bliver mere ensartede, således at udlejere ikke slipper billigere end lejerne gør for den samme overtrædelse.

Desuden bør det almene område indtænkes i problemstillingen, da dette lovforslag alene fokuserer på privat udlejning.

I det følgende vil vi uddybe vores synspunkter:

1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje

LLO er helt enig i ministeriets overvejelser, og ser det som en positiv og rimelig ændring, at man kun kan opkræve så meget forudbetalt husleje, som man kan bo op i opsigelsesperioden.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

LLO bemærker at denne bestemmelse skal læses i sammenhæng med den nuværende regel for at stille en bankgaranti eller deponere huslejen som alternativ til at betale depositum (LL § 34, stk. 1, 3.pkt).

LLO kan således støtte denne del af forslaget.

2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum

Lovforslaget indeholder en mulighed for at *”straffe den lejer, som har fremlejet et værelse eller en lejlighed, med bøde eller fængsel i 4 måneder, hvis lejeren har disponeret over depositum på en sådan måde, at fremlejetageren påføres tab, når der ikke inden 6 uger fra fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, er foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.”*

LLO mener at ministeriet korrekt tager fat på et stort samfundsmæssigt problem, som giver store udgifter til lejerne, nemlig en manglende afregning af lejers indskud i forbindelse med fraflytning.

LLO støtter derfor muligheden for at sanktionere en manglende tilbagebetaling af lejers indskud.

Lovforslaget slår dog kun ned på den årsag, at fremlejegiver bruger pengene op, og ikke kan betale dem tilbage af netop den grund. Hvis udlejer nægter at betale beløbet tilbage, med enhver anden undskyldning (men stadigvæk har penge på kontoen), gælder reglen ikke.

Skulle fremlejegiveren eksempelvis tage et forbrugslån lige inden 6-ugers fristens udløb, kan han/hun ikke straffes, også selvom pengene ikke betales til lejer.

Lejerne opnår på den måde alene en meget begrænset beskyttelse.


LLO foreslår, at der i stedet indføres en generel regel om at lejeren skal have sit indskud 6 uger efter lejeperiodens ophør, medmindre sagen er indbragt for huslejenævnet. Denne regel bør gælde uanset udlejers undskyldning for manglende tilbagebetaling samt for alle lejeforhold, og ikke kun ved fremleje.

3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold.

Lovforslaget lægger op til, at udlejers opsigelsesadgang udvides således, at udlejeren kan opsig fremlejegiveren (hovelejeren), hvis han to eller flere gange i henhold til lovforslagets § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.

Forslaget er efter LLO's opfattelse for ikke proportionalt, idet lejeren allerede kan idømmes bøde eller fængselsstraf, hvis lovforslaget gennemføres.

Desuden vil et så kraftigt indgreb som at miste sin bolig, være væsentligt hårdere end de straffe der gives til de store udlejere, som jo ikke mister deres hjem, ved manglende overholdelse af huslejenævnets kendelser.

	Hovedbestyrelsesmøde den 25-26. juni 2021	Dagsordenens Punkt nr. 06 a
Møde nr. 2018-21	AS	Bilag a

Udlejerne kan maksimalt blive underlagt tvangsadministration i 1-5 år jf. lejelovens § 113 a, og dette er alene sket i 11 tilfælde siden loven blev indført i 2005 (jf. Grundejernes Investeringsfonds årsberetning 2020 s. 15).

Bemærk at det er sværere at dømme en udlejer efter disse regler, end en fremlejgiver, da reglerne for udlejere kun gælder hvis udlejer ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år jf. LL § 113a, stk. 3, nr. 4.

Store udlejere skal således overse tre huslejenævnsafgørelser i stedet for to for fremlejgivere, og dette skal ske i en afgrænset periode på to år i stedet for en ubegrænset periode som for fremlejgiverne.

Desuden gælder Lejelovens § 113 a (om tvangsadministration) slet ikke for udlejere af en enkelt beboelseslejlighed, jf. LL § 113 a, stk. 1, 2. pkt.

Det er LLO's opfattelse, at de nuværende regler ikke er skrappe nok, da der er langt flere uefterrettelige udlejere, end den ca. ene om året, der fradømmes rettigheden til at administrere udlejningsejendomme.

Det er prisværdigt, at man fra politisk side ønsker at rydde op i udlejningsbranchen, men reglerne bør dog være ensartede og ramme omtrent lige hårdt. Med forslaget rammer man de små fisk langt hårdere end de store.

LLO kan derfor ikke støtte en udvidelse af udlejers ret til at opsige lejerne.

Skulle Folketinget ønske at indføre lovgivningen, så skal man være opmærksom på at den almene sektor ikke berøres af indgrebet. Uefterrettelige fremlejgivere vil således ikke kunne blive opsagt med det fremlagte lovforslag.

Endeligt vil LLO opfordre til at lovforslagets bemærkninger om ikrafttrædelse uddybes, således at det slås fast, hvem der vil være omfattet af disse regler, herunder om reglerne finder anvendelse i eksisterende lejeforhold.

Mvh.
Lejernes Landsorganisation i Danmark.
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen