

Velfærdsministeriet
Byfornyelse & leje
J.nr. 2008-6877
nho

28. november 2008

Høringsnotat vedrørende

Forslag til

Lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

(Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden den 17. til den 24. november 2008 været optaget på høringsportalen samt sendt i høring hos de organisationer og myndigheder, der er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget svar fra:

Advokatrådet, Ankestyrelsen, Beskæftigelsesministeriet (v/ Arbejdsdirektoratet), Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Datatilsynet, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, KL, SBI, SFI, Sikringsstyrelsen, Ældre Sagen, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

Advokatrådet, Ankestyrelsen, Datatilsynet, Domstolsstyrelsen, Sikringsstyrelsen, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

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

2. Generelle bemærkninger

KL, Ældre Sagen, Boligselskabernes Landsforening og BOSAM er som udgangspunkt positive overfor forslaget. KL bemærker særligt, at KL er tilfreds med, at kommunerne nu får mulighed for på et tidligere tidspunkt at få information om udsættelsestruede lejere.

Ejendomsforeningen Danmark udtrykker forståelse for, at man ønsker at sikre lejere bedre imod u hensigtsmæssige konsekvenser af betalingsmisligholdelser. Foreningen finder imidlertid det lovforslag, som er udarbejdet, uacceptabelt, og opfordrer til, at det trækkes tilbage eller ændres. Foreningen vil kunne tilslutte sig forslaget, hvis det udformes i overensstemmelse med det forlig, som er

aftalt med de øvrige lejer- og udlejerorganisationer under forhandlingerne om forenkling af lejelovgivningen.

BOSAM henviser for så vidt angår ændringerne i lejelovgivningens påkravsfrister og påkravsgebyrer også til resultatet af forhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne.

3. Forlængelse af lejelovgivningens påkravsfrister, samt ændret og forenklet beregningsmåde for påkravsgebyr

Ejendomsforeningen Danmark bemærker indledningsvist, at der i arbejdet om forenkling af lejelovgivningen, jf. ovenfor, netop er foreslået en påkravsfrist på 7 dage og et påkravsgebyr på 2 pct. af det skyldige beløb, dog mindst 300 kr. Alternativt kan foreningen tilslutte sig, at påkravsfristen bliver på 14 dage, og påkravsgebyret fastsættes til 2 pct. af det skyldige beløb, dog mindst 500 kr.

Ejendomsforeningen Danmark anfører endvidere, at forslaget indeholder betydelige incitamerter for lejerne til bevidst at udskyde betalingen af lejen til udløbet af 14-dagesfristen. Endelig finder *Ejendomsforeningen Danmark* det påfaldende, at det foreslåede påkravsgebyr på 250 kr. ikke forholder sig til de omkostninger, som er forbundet med gennemførelsen af en rykkerprocedure efter lejeloven. Udlejers udgift pr. påkrav beløber sig efter foreningens opfattelse til 500 kr. samt et tillæg på mindst 70 kr. for at sende påkravet anbefalet.

Jydske Grundejerforeninger finder som udgangspunkt ikke, at der er grund til at forlænge påkravsfristen fra 3 til 14 dage. Der henvises herved bl.a. til lejelovens § 94. Foreningen kan dog og i overensstemmelse med det forlig, der er indgået mellem lejer- og udlejerorganisationerne, jf. det ovenfor under afsnit 2 anførte, tiltræde en forlængelse af fristen til 7 dage. *Jydske Grundejerforeninger* kan tiltræde den foreslåede forhøjelse af påkravsgebyret, således at gebyret kommer til at nærme sig den udgift, udlejer faktisk har ved at sende et påkrav. Endelig anfører foreningen, at der i lovforslaget skal tages stilling til lovens ikrafttræden.

Ejendomsforeningen Danmark og *Jydske Grundejerforeninger* gør begge gældende, at lovændringerne uafværgeligt vil medføre tab for de private udlejere, idet udlejers ophævelse af lejeaftalen først vil kunne gennemføres mindst 11 dage senere end efter de nuværende regler. Forslaget tager efter foreningernes opfattelse således ikke højde for de lejere, som bevidst undlader at betale husleje.

Boligselskabernes Landsforening foreslår, at påkravsfristen forlænges til maksimalt 10 dage i stedet for de foreslåede 14 dage. Forslaget begrundes med, at der med forlængelsen af fristen til 14 dage er større risiko for, at udbetaling af f.eks. boligstøtte ved månedsskiftet, som lejeren derefter indbetaler til udlejer, kan bevirke, at udlejer skal ud i en ny runde med afsendelse af påkrav, idet det tidligere afgivne påkrav ikke længere kan danne grundlag for en ophævelse, da restancen i mellemtiden er ændret. På den baggrund foreslås påkravsfristen ændret til 7 eller maksimalt 10 dage.

Kommentar

Med lovforslaget har det været tilstræbt gennem en forlængelse af påkravsfristen fra 3 til 14 dage at sikre lejere større mulighed for at afværge en udsættelse af lejemålet. Samtidig har det været tilstræbt at ændre og forenkle beregningen af påkravsgebyret.

Den nugældende frist på 3 dage er utidssvarende og indebærer dels en risiko for, at lejeren selv ved kortere fravær fra boligen ikke bliver opmærksom på et fremsendt påkrav, dels har lejeren reelt set kun meget begrænsede muligheder for at finde en løsning på et eventuelt betalingsproblem, når det skal ske inden for 3 dage.

Der vurderes ikke at være belæg for at antage, at en længere påkravsfrist vil føre til et øget antal lejere, som vil spekulere i at undlade betaling af husleje til tiden. Betales huslejen først, når udlejer har afgivet et påkrav, skal lejeren betale påkravsgebyret på 250 kr.

Som det også fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, indebærer den foreslåede ændring af påkravsgebyret en forhøjelse for de lejere, som har en huslejerestance på op til henholdsvis 6.650 kr. (private lejeboliger) og 7.100 kr. (almene boliger). Til orientering kan oplyses, at den gennemsnitlige husleje i almene boliger incl. varme m.v. udgør 4.800 kr. pr. bolig.

I forhold til udlejerne vurderes forslaget om et gebyr på 250 kr. for det første at give bedre dækning for de udgifter, der er forbundet med afgivelse af påkrav. Ejendomsforeningen Danmark har da heller ikke fremsendt beregninger, der sandsynliggør, at et gebyr på 250 kr. skulle være utilstrækkeligt til at dække de med påkravet forbundne udgifter. For det andet indebærer et fast beløb i stedet for et beregnet en administrativ lettelse for udlejerne.

Efter lejelovgivningens kan udlejer kræve dels et depositum og dels forudbetalt leje indbetalt. Samlet set kan udlejer som følge heraf i forbindelse med lejeaftalens indgåelse kræve indbetalt et beløb svarende til 6 måneders leje. De indbetalte beløb indestår hos udlejerens bl.a. til sikkerhed for eventuelle istandsættelsesudgifter ved fraflytning af lejemålet og for skyldig husleje m.v. En forlængelse af påkravsfristen med 11 dage vurderes på den baggrund som udgangspunkt ikke at øge udlejerens risiko for tab.

Efter gældende retstilstand kan et påkrav på baggrund af en restance af en bestemt størrelse godt danne grundlag for en efterfølgende ophævelse af lejemålet, selv om der i mellemtiden er indbetalt en del af restancen, f. eks. som følge af kommunens udbetaling af boligstøtte. Det er naturligvis en forudsætning for den efterfølgende ophævelse af lejeaftalen, at der fortsat er tale om en restance, som i sig selv lovligt kan danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen.

Det er foreslået, at lovforslaget træder i kraft den 1. april 2009, og at lovforslaget har virkning for alle påkrav, som kommer frem til lejeren efter lovens

ikrafttræden. Som forslaget er formuleret, omfatter det alle lejeaftaler – såvel eksisterende som nye.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

4. Almene boligorganisationers underretning til kommunen

SBi finder, at det enkleste og mest effektive vil være, at samtlige fogedretter pålægges at underrette kommunen i stedet for som foreslået de almene boligorganisationer.

Boligselskabernes Landsforening og Ældre Sagen påpeger, at det er vigtigt at finde en løsning, så også private udlejere skal indberette til kommunen i forbindelse med lejerens betalingsmisligholdelse.

Kommentar:

De fleste fogedretter underretter i dag kommunen, enten i forbindelse med berømmelse af møde i fogedretten eller berømmelse af en udkørende fogedforretning. Med den foreslåede underretningspligt for boligorganisationerne tilstræbes sikret en tidligere underretning af kommunen.

Efter forslaget skal der ske underretning til kommunen senest samtidig med fremsendelsen af sagen til fogedretten. Der er således intet til hinder for, at underretningen sker tidligere. En tidligere underretning vil ikke kunne varetages af fogedretten.

Som det også fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, er det hensigten, at der i 2010 vil blive iværksat en undersøgelse med henblik på en vurdering af effekten af indsatsen til imødegåelse af udsættelser af lejere. Satspuljepartierne har besluttet, at mulighederne for en udvidelse af underretningspligten til også at omfatte private udlejere samt de økonomiske konsekvenser heraf skal indgå i undersøgelsen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

5. Lån til betaling af depositum

Jydske Grundejerforeninger mener, at der – som ved lån til beboerindskud til lejere i almene boliger – bør gennemføres regler om lån til betaling af depositum hos private udlejere, uanset om der er tale om udsættelsestruede lejere eller ”almindelige” lejere.

Kommentar:

Efter boligstøtteleven kan der som udgangspunkt alene ydes lån til betaling af beboerindskud i almene boliger opført 1. april 1964 eller senere. Herudover kan der ydes lån til nogle nærmere bestemte privatudlejede boligtyper til ældre og handicappede (fx ustøttede private plejeboliger og friplejeboliger). Der er endvidere en række særlige regler for lån til indskud/depositum i privatudlejede boliger for bl.a. flygtninge, og i de tilfælde, hvor kommunen har anvisningsretten til en privat udlejningsbolig.

Da det offentligt støttede almene byggeri skal medvirke til at løse boligsociale problemer, skal det være muligt for de økonomisk dårligt stillede at få en sådan bolig, selvom de ikke selv kan skaffe det nødvendige kontante indskud. Dette er baggrunden for reglerne om beboerindskudslån i deres nuværende form, som blev indført sammen med finansieringsreglerne ved boligforliget i 1966.

Det bemærkes endvidere, at kommunerne udover mulighederne i boligstøtteloven kan yde hjælp til betaling af depositum og lignende i private udlejningsboliger efter såvel lov om aktiv socialpolitik som efter pensionslovene. Efter aktivlovens regler om flyttehjælp, kan der ydes hjælp til betaling af beboerindskud og lignende i såvel almene som private boliger, jf. også lovforslagets forslag om at justere kriterierne for tildeling af flyttehjælp.

Tilsvarende er der efter pensionslovene mulighed for efter en konkret vurdering at yde personligt tillæg til folkepensionister og førtidspensionister efter den gamle ordning.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

6. Høringsparter

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Beskæftigelsesministeriet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Regioner, Data-tilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Foreningen af Socialchefer i Danmark, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Jydske Grundejerforeninger, KL, Lejernes Landsorganisation, Rådet for socialt udsatte, SFI, Sikringsstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Ældre Sagen, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret.