



Høringsvar – forslag om anmeldelsesordning for boliger.

A. Lovforslaget.

Forslaget giver kommunerne mulighed for at bestemme, at alle boliger, der er mere end 40 år gamle og som ikke har været udlejet inden for det seneste år

Hvis Kommunerne vælger at bruge anmeldelsesordningen, har kommunen 30 dage efter anmeldelsen til at vurdere til, hvorvidt:

- boligen skal kondemneres,
- der skal gennemføres huslejenævns sag
- boligen må udlejes uden videre.

A.1. Hvis der konkluderes sundhedsfare:

Hvis besigtigelsen giver anledning til at tro, at der er sundhedsfare, skal kommunen indlede en kondemneringssag.

Det fremgår ikke, hvorvidt forslaget indebærer, at kommunen i sager med sundhedsfare med udgangen af 30-dages fristen skal nedlægge et forbud. Det vil i praksis være umuligt.

A.2 Retsvirkninger for udlejeren:

Der kan så ikke lovligt indgås lejeaftale, inden boligen er godkendt.

Udlejes en bolig, der er anmeldelsespligt på, skal ejeren dække kommunens genhusningsudgifter ved en eventuel efterfølgende kondemnering.

Det fremgår ikke, om dette også gælder indfasningsstøtte, hvilket bør præciseres.

Udlejeren kan blive idømt bøde for overtrædelsen, uanset om boligen kondemneres.

B. Overordnet holdning.

Vi er meget enige i behovet for at kommunerne får bedre muligheder for at gribe ind, over for udlejning af sundhedsfarlige boliger og boligspekulation, og vi så gerne en endnu strammere lovgivning.

Det er vores opfattelse, at en anmeldelsesordning burde give kommunerne frihed til at fastsætte strammere regler, for eksempel at reglerne omfatter alle boliger, der genudlejes. Mange af de usunde boliger, der udlejes som boligspekulation vil ellers ikke kunne rammes, da de ikke har været udlejet inden for det seneste år.

En "nummerpladeordning", der sikrer at alle ældre udlejningsboliger i de udsatte kommuner besigtiges - for eksempel hvert 5 år og af bygnings sagkyndig (på udlejerens regning) – ville klart være at foretrække.

B.1. Problemstillinger i forslaget.

Vi påpeger nedenfor nogle problemer i forhold til tidshorisont, til proportionalitetsprincippet og til de administrative udfordringer, der er i huslejenævnsager. Det er vore opfattelse, at det vil være nødvendigt med ret gennemgribende justeringer, hvis de nye regler skal kunne anvendes i praksis.

C. Lovforslagets problematik ift. kondemneringssager

C.1. Kravene i lovgivningen pt. og tidshorisont.

Der skal udføres en undersøgelse, der er så grundig, at den kan bruges som baggrund for en kondemnering, inkl. de nødvendige skimmel- og fugttekniske undersøgelser – og evt. destruktive undersøgelser.

Besigtigelsen skal som udgangspunkt varsles med 2 ugers frist, jf. § 5 i lov om retssikkerhed i forvaltningen. Efter besigtigelsen vil det i de fleste tilfælde være nødvendigt at få skimmelprøver behandlet i laboratorie, hvilket typisk tager ca. 2 uger.

Kommunens plan om kondemnering skal i forudgående partshøring, jf. Forvaltningslovens §19. At fravige dette princip kan kun ske i helt ekstraordinære og konkrete sager, og ikke som led i en systematisk proces.

Endelig skal sagen forelægges kommunalbestyrelsen – eller et af de faste udvalg.

Alt i alt varer processen typisk mindst 4 måneder. En væsentlig del af tiden, vedrører forhold omkring lovbestemte retssikkerhedsgarantier for udlejerne.

C.2. Kondemnering kan være uhensigtsmæssig og i strid med proportionalitetsprincippet - sager om begrænset sundhedsfare.

C.2.1. Dialog.

Ved kondemneringsbesigtigelser kan der findes forhold, der medfører sundhedsfare, og som gør at boligen ikke umiddelbart kan bebos. Men ofte er det være noget, som rimelig nemt, hurtigt og billigt kan afhjælpes uden en gennemgribende istandsættelse.

Her er praksis p.t. i de fleste kommuner, at kommunen opfordrer ejeren til at gennemføre en udbedring i dialog med kommunen, og med en aftale om, at boligen ikke udlejes, før forholdene er udbedret. Ejeren oplyses samtidig om, at en kondemnering vil ske, hvis ikke der sker en udbedring.

Det er et vigtigt redskab, som løser en ret stor del af de sager, der kommer.

C.2.2. Forhold, der kan påtales ift. anden lovgivning

Sundhedsfare kan også forhold, der i 1. omgang skal søges afhjulpet med hjemmel i anden lovgivning, inden det efter gældende praksis er muligt at bruge byfornyelseslovens kap.9. Et eksempel kan være problemer med drikkevandet.

I de sager, der er nævnt i C.2.1. og C.2.2. vil det stride med proportionalitetsprincippet, hvis kommunerne altid skal starte med kondemnering.

Det vil også virke meget hårdhændet på "seriøse" udlejere, der har en bolig med nogle mangler, men som er indstillet på at foretage udbedring.

Det er også vores opfattelse at Byfornyelsesnævnene efter den nuværende praksis ikke vil godkende kondemneringer, der kunne have været undgået, og hvor sundhedsfaren er begrænset.

C.3. Forslag til ændringer

Hvis anmeldelsesordningen skal kunne bringes til at fungere, foreslår vi følgende ændringer:

Efter besigtigelsen kan kommunen administrativt kan træffe beslutning om en af følgende muligheder:

- 1. Kommunen kan godkende udlejningen**
- 2. Kommunen kan meddele ejeren, at visse forhold skal udbedres**, inden for en frist på 3 måneder. Kommunen skal godkende boligen igen efter udbedring. Kommunen kan kræve at ejeren fremsender et forslag til kommunens godkendelse, svarende til processen i § 79 om ophævelse af kondemnering.
- 3. Kommunen meddeler, at der indledes en kondemneringssag.** Kommunen skal herefter inden 4 måneder træffe beslutning om kondemnering. Såfremt boligen ikke kondemneres, kan ejeren kræve en rimelig godtgørelse for lejetab (som vi foreslår, at kommunen kan anmelde til refusion)

I tilfælde 2 og 3 må boligen ikke bruges til beboelse eller ophold i perioden.

Alternativt bør det vurderes, om reglerne i stedet bør kobles op på muligheden for at give et midlertidigt forbud - jf. § 80 - inden for de 30 dages frist. Det kan undtagelsesvis (og jf. praksis) ske uden partshøring, hvis det er nødvendigt for at sikre, at kommende beboere ikke udsættes for sundhedsfare.

D. Væsentlige vedligeholdelsesmangler.

D.1. Forslaget:

Er der ikke sundhedsfare, men derimod alvorlige vedligeholdelsesmangler, kan kommune indlede en huslejenævns sag med henblik på at få ejer pålagt at foretage udbedring – det er ikke noget kommunen skal.

Sag skal indbringes inden udløbet af de 30 dage efter anmeldelsen. Boligen må desværre godt udlejes.

Vores forslag:

I overensstemmelse med det ovenstående foreslås det i stedet, at kommunen kan stille krav om udbedring inden boligen må udlejes – se pkt C.3, nr. 2 ovenfor.

Det vil være effektivt, og mange alvorlige vedligeholdelsesmangler vil alligevel vedrøre mangler ved klimaskærmen, og vil principielt kunne påtales efter byfornyelseslovens § 75.

Årsagen til ændringsforslaget er at:

- processen vil blive enklere og mere overskuelig,
- huslejenævnsager er meget ressourcekrævende
- mangel kommuner formentlig vil fravælge anmeldelsesordningen, fordi de mangler ressourcer til at gå ind i huslejenævnsager.

E. Retsvirkninger for udlejeren:

E.1. Straf

Der kan ikke lovligt indgås lejeaftale inden boligen er godkendt. Ejeren kan ifalde bødestraf.

E.2. Genhusning.

Udlejes en bolig, der er anmeldelsespligt på, skal ejeren dække kommunens genhusningsudgifter ved en eventuel efterfølgende kondemnering. Det fremgår ikke, om dette også gælder indfasningsstøtten, og det bør afklares.

E.3. Vores bemærkninger.

Vi finder det helt rimeligt, at en udlejer, der overtræder reglerne, også kommer til at dække udgifterne til genhusning, men vi tror det kan blive meget svært at administrere i praksis.

E.3.1. Udlejers retsstilling i sager om dækning af genhusningsudgifter.

Der er for øjeblikket 2 muligheder i den eksisterende lovgivning:

- **Kommunen anviser en bolig - § 68, stk. 1**
Her dækker kommunen flytteomkostninger, evt. inkl. håndværkerhjælp til f.eks flytning af vaskemaskine m.v. Kommunen kan ud fra en konkret vurdering (typisk af alder og helbred) dække udgifter til håndværkerhjælp til opsætning af hylder og gardiner m.v.
- **Beboeren finder sig selv en anden bolig - § 68, stk. 2.**
Her kan kommunen udbetale en godtgørelse, der ud over ovenstående også kan dække bl.a. depositum, indskud m.v. Det er endda en mulighed, at godtgørelsen også kan dække udbetaling på lejerens køb af ejerbolig,

Vores betænkelighed er, at udlejeren vil gøre indsigelser mod de valg, der er truffet i forhold til ny bolig, og komme med indsigelser om, at boligen er for dyr, eller at kommune har været for gavmild ift. hvad der er dækket. Her kan også være et retssikkerhedsspørgsmål.

Skal kommunen have bevisbyrden for at udgifterne er rimelige, kan det blive overordentligt svært - at inddrive udgifterne.

F. Andre redskaber til bekæmpelse af boligspekulation.

Det er også vores opfattelse, at der er mange andre muligheder, der ikke er så vidtgående som ovennævnte forslag, men efter vores opfattelse er bedre egnede til at nå målene. Især hvis de bruges som led i en koordineret og målrettet indsats.

I flæng kan nævnes:

- Genindførelse af muligheden for at kommunerne kan besigtige de boliger, hvortil der søges boligstøtte/-ydelse.

Denne ret har kommunerne principielt allerede i lovgivningen. Men med overgangen til Udbetaling Danmark blev det i praksis umuligt for kommunerne at udøve denne ret.

Det må være muligt at indføre et system, hvor kommunerne underrettes, og får en kort frist til at besigtige boligerne og komme med indsigelse.

Der bliver brugt mange millioner årligt i boligstøtte i boliger, der ikke burde bebos.

- At det sikres, at landkommunerne fremover vil få refusionsmuligheder efter byfornyelsesloven, i hvert fald til kondemneringsindsatsen i en længere periode og i hele kommunen.

Der har siden 2019 ikke været afsat midler til statsrefusion til kondemnering og genhusning i byer over 4.000 indbyggere (medmindre der er restbeløb på 2018-puljen).

Et eksempel er kommuner som Lolland og Langeland, der har store boligsociale problemer og udbredt boligspekulation i Maribo, Nakskov og Rudkøbing, men ikke fremadrettet statsrefusion til indsatsen.

Den nemme og gratis løsning er at give de kommuner, der får Landsbypuljer, ret til at bruge landsbypuljen til kondemneringssager i hele kommunen.

- At kommunerne tilskyndes til at bruge erfaringerne fra de 6 kommuner, der pt. har igangsat en intensiveret indsats mod boligspekulation.

Det kunne ske ved en mindre ændring i bekendtgørelsen om støtteberettigede udgifter, så kommunerne får en ret til at vælge at disponere en mindre del af deres landsbypuljer, til delvis dækning af løn- og andre udgifter i en opstartsperiode, til en målrettet kondemneringsindsats.

Der henvises til, at der allerede er hjemmel til at give støtte til løn m.v. til kommunale projektledere i forbindelse med områdefornyelse efter lovens kap. 2, og at kondemnerings- og



genhusningsopgaver er et mindst lige så specialiseret arbejdsområde.

Det er småpenge, de er givet godt ud, og det vil have en meget stor effekt. Det giver også mening i forhold til at kondemnerings- og genhusningssager normalt trækker meget mindre på landsbypuljerne end nedrivning og bygningsfornyelse, men kræver betydelige kommunale ressourcer.

Der er vores erfaring, at mange kommuner vil vælge at gøre indsatsen permanent.

- Der bør overvejes ændringer af lejelovgivningen med henblik på at sikre, at lejerne nemmere kan få et eventuelt indskud/depositum/forudbetalt leje tilbagebetalt. Nogle udlejere spekulerer i, at lejerne aldrig har ressourcer til at føre sag om tilbagebetaling af indskud, og betragter dette som en ekstra indtægt. Det kan dreje sig om indskud, som kommunerne har ydet støtte til efter aktivloven, og som lejerne principielt bliver ved med at hæfte for.
- Der er nogle forskellige "småting" i byfornyelseslovens kap. 9., samt de tilhørende vejledninger, hvor mindre ændringer og forenklinger burde overvejes i dialog med de kommuner, der har erfaringerne i praksis. Det vil i et vist omfang kunne effektivisere indsatsen.

15. januar 2020

Søren Garde Rådgivning A/S