

Studiestræde 50, 1554 København V, Telefon 3376 2000, Fax 3376 2001, www.bl.dk, email bl@bl.dk

den 24. august 2020

Høring over lovforslag vedr. tag-over-hovedet-garanti, digitalisering af den almene sektor og forsøg med opsigelse af almene ældre- og plejeboliger

BL – Danmarks Almene Boliger har den 6. juli 2020 modtaget høring over ændring af lov om almene boliger mv. og lov om leje af almene boliger (Kommunal tag-over-hovedet-garanti, digitalisering af den almene sektor og forsøg med opsigelse af almene ældre- og plejeboliger).

BL har følgende bemærkninger til høringen:

Kommunal tag-over-hovedet-garanti til unge under uddannelse

Efter lovforslaget får kommunen mulighed for at kunne tilbyde en midlertidig bolig til unge uddannelsessøgende til en videregående uddannelse i forbindelse med deres studiestart. Kommunen kan med ordningen, som finansieres af kommunen, indgå aftale med foreninger, virksomheder m.v., som kan få støtte til etablering og drift af de midlertidige boliger.

BL støtter op om forslaget til ordningens indførelse i lov om almene boliger § 142 c for at afhjælpe de flaskehalse, der hvert år opstår i perioden omkring studiestart og derved hjælpe unge med akut behov for en bolig.

Det fremgår af bemærkninger til bestemmelsen, at kommunen med denne nye bestemmelse kan etablere og tilrettelægge en ordning, hvor de får hjemmel til at yde en sådan støtte til denne gruppe borgere. Det nævnes, at de kan være tale om en ordning, hvor kommunen kan udleje ubenyttede kommunale grunde, hvor der opstilles skurvogne eller containere, eller en ordning, hvor beboelsen er et vandrehjem eller en kommunal ejendom, der indrettes med sovesale.

Eksemplerne er ikke udtømmende, men det fremgår, at der ikke kan etableres egentlige boliger omfattet af lejelovgivningen, og at der ikke bliver tale om almene ungdomsboliger.

Det er relevant for de almene boligorganisationer at vide, om og i givet fald hvordan de enkelte kommuner kan tænke de almene boligorganisationer ind i denne ordning.

Digitalisering af den almene sektor

BL og de almene boligorganisationer er meget positive overfor de foreslåede ændringer, hvor påkrav/rykker og opsigelser af lejemål ikke længere er undtaget fra digital kommunikation i enhver form.

Ændringen vil fremme brugen af digital kommunikation og ligger helt i tråd med ændringerne i bekendtgørelsen om normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger af den 1. oktober 2019 om muligheden for digital kommunikation mellem boligorganisationen og lejerne i forbindelse med indkaldelse til møder i beboerdemokratiet.

BL finder det dog ikke hensigtsmæssigt, at muligheden for digital fremsendelse af påkrav og opsigelser alene er afhængigt af opkobling på den specifikke digitale løsning Digital Post. Ændringerne i lovforslaget bør ikke være afhængig af brugen af en specifik digital postløsning.

Det afgørende bør i stedet være, at boligorganisationen har besluttet sig for at kommunikere digitalt, og at de benytter en digital postløsning med sikker fremsendelse, f.eks. de eksisterende løsninger såsom e-Boks.

Flere boligorganisationer benytter i dag allerede e-Boks. Disse vil ikke umiddelbart få mulighed for digital fremsendelse af påkrav og opsigelser, hvis lovændringen træder i kraft med den foreslåede ordlyd. Boligorganisationerne vil da alene kunne anvende Digital Post, når denne løsning træder i kraft – forventeligt i sensommeren 2021.

Kravet om anvendelse af Digital Post som kommunikationskanal mellem boligorganisationen og lejerne finder BL derfor uhensigtsmæssigt – både ud fra et økonomisk hensyn, et praktisk hensyn og et tidsmæssigt perspektiv.

Selve formuleringen af lovforslagets § 2, nr. 1 giver derfor anledning til at foreslå en omformulering. Det oprindelige forslag lyder som følger:

»Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejereren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.«

BL foreslår i stedet følgende formulering:

»Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren anvender en offentlig digital postløsning, og lejereren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.«

Denne formulering vil give boligorganisationerne mulighed for at sende påkrav og opsigelse digitalt via den nuværende e-Boks – og boligorganisationerne skal således ikke afvente den ny Digital Post-løsning eller være afhængige af, der kun findes den ene løsning, hvis det viser sig, at der på et tidspunkt eksisterer flere forskellige offentlige digitale postløsninger.

Det vil blive en administrativ lettelse for de almene boligorganisationer, at der med lovændringen kan kommunikeres digitalt ved alle henvendelse til beboerne. Det vil også være nemmere for beboerne, som ikke længere modtager forskellige henvendelser på forskellige måder ved brug af en digital postløsning.

Den ny Digital Post-løsning giver boligorganisationerne mulighed for at blive sidestillet med offentlige myndigheder, hvor der ikke kræves samtykke/forudgående aftale med den enkelte lejer. Denne løsning ser BL og boligorganisationer frem til.

Forsøg med opsigelse af lejere af almene pleje- og ældreboliger

Lovforslaget indeholder en ny bestemmelse i lov om leje af almene boliger, hvor der gives hjemmel i § 89 a til som forsøg at kunne opsiges en lejer af en almen ældre- og plejebolig under visse nærmere betingelser. Bestemmelsen giver anledning til nærmere overvejelser og præciseringer.

Det helt fundamentale princip i Danmark er, at lejere kun kan miste deres bolig grundet manglende betaling af husleje eller alvorlige brud på husordenen. Det beskrevne forsøg vedrører disse grundlæggende rettigheder for lejere, og der bør derfor iagttages den største forsigtighed og hensyntagen til de enkelte beboere.

Ældreboliger

En lejer af en ældrebolig skal efter lovforslaget kunne opsiges med 3 måneders varsel, hvis det fremgår af lejekontrakten, at aftalen kan opsiges, hvis lejerens plejebestand stiger, og hvis lejeren kan visiteres til en plejebolig i samme bebyggelse. Plejeboligen skal være klar på opsigelsestidspunktet. Udlejer skal tilbyde at forestå flytning m.v., samt afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse.

Det fremgår af bemærkningerne, at en opsigelse skal ske efter en konkret og individuel vurdering.

Den ansøgningsberettigede kreds

En udlejer af almene ældre- og plejeboliger kan være både en almen boligorganisation, kommune, region og en selvejende institution. I den foreslåede bestemmelse i § 89 a er det alene en kommunalbestyrelse, et regionsråd og en selvejende institution, der kan ansøge om at være med i forsøget.

BL ønsker, at det uddybes, hvorvidt en kommunes ansøgning også vil omfatte de almene boligorganisationer i kommunen. Hvis dette er tilfældet, bør den almene boligorganisation tillige indskrives i bestemmelsen, således der ikke er tvivl om, at bestemmelsen også kan anvendes af en almen boligorganisation.

Hvis det er tiltænkt, at boligorganisationerne som ejer af pleje- og ældreboligerne også bliver omfattet af forsøget, så rejser det en række spørgsmål:

- I det tilfælde, hvor udlejer er en almen boligorganisation, er det i lovforslaget uklart, hvem der skal afholde udgifterne i forbindelse med lejerens fraflytning samt pligten til fysisk at foranstalte den opsagte lejers flytning.
- Når der er tale om en almen udlejer, hvem der skal tage initiativet til fraflytningen. I en almen ældrebolig er der ikke nødvendigvis kommunal hjælp til lejeren, som gør, at der

kommer kommunalt plejepersonale i boligen. I denne situation er det uklart, om det er den almene udlejer, der skal henvende sig til den kommunale visitation og oplyse, at boligorganisationen har en lejer boende, som evt. behøver en plejebolig.

Klage til ankestyrelsen

Det fremgår endvidere, at hvis beboeren eller de pårørende er uenige om, hvorvidt en lejer skal visiteres til en plejebolig, så kan de klage til ankestyrelsen. Normalvis er det den omvendte situation, hvor der klages over at man ikke bliver visiteret til en bolig.

BL forstår den foreslåede bestemmelse således, at vedkommende lejer kan blive tvangsflyttet, hvis ankestyrelsen stadfæster beslutningen om fraflytning fra en ældrebolig til en plejebolig, hvilket BL ser som et alvorligt indgreb.

Ægtefællens fortsættelse af lejeforholdet

Der ses ikke i lovforslaget at være taget stilling til den præceptive bestemmelse i lov om leje af almene boliger § 71, stk. 2, hvorefter ægtefællen kan fortsætte lejeforholdet, hvis lejer kommer på plejehjem m.v.

Krav til opsigelse

Det bør præciseres nærmere i loven, at de almindelige formkrav til en opsigelse skal opfyldes.

Det fremgår i den foreslåede bestemmelse i § 89 a, at opsigelsen skal ske efter en konkret og individuel vurdering. Det er dog uklart i lovforslaget, hvem der skal tage initiativet og vurdere, at betingelserne er opfyldte, hvis bestemmelsen også gælder de almene boligorganisationer.

Der ønskes derfor en nærmere redegørelse af den foreslåede bestemmelse i forhold til et eventuelt samarbejdet mellem boligorganisation og kommunen, da opsigelsen medfører, at vedkommende lejer skal visiteres til en almen plejebolig.

Plejeboliger

En lejer med en psykisk funktionsnedsættelse skal efter lovforslaget kunne opsiges fra sin almene plejebolig, hvis lejerens behov for pleje og støtte ikke længere hensigtsmæssigt varetages i den pågældende bolig.

Krav til opsigelse

Også i dette tilfælde er det en forudsætning, at det fremgår af lejekontrakten, at vedkommende kan opsiges - med et varsel på 6 måneder. Det skal fremgå under hvilke betingelser en opsigelse kan ske, hvis beboeren ikke har behov for en plejebolig længere. Også her skal lejer anvises en anden bolig, men i lokalområdet.

Boligen skal være til rådighed ved opsigelsesvarslets udløb, og udlejer skal ligeledes tilbyde at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse.

De almindelige formkrav til en opsigelse forudsættes også at gælde i dette opsigelsestilfælde, hvilket bør fremgå af bestemmelsen.

Visitation af psykisk funktionsnedsatte beboere

Hvis bestemmelsen også finder anvendelse på almene boligorganisationer, jf. ovenstående anførte, gør følgende overvejelser sig gældende:

Af bemærkningerne fremgår, at opsigelsesadgangen muliggør opsigelse af en borger med psykisk funktionsnedsættelse, som vurderes at kunne flytte i egen bolig.

Det rejser samme spørgsmål om, hvem der skal dokumentere, at lejeren ikke har behov for den almene bolig, hvis bestemmelsen gælder for almene boligorganisationer. Det må forudsættes, at det er kommunen, der foranlediger en udredning af behovet, men i så fald mangler der en beskrivelse af, om hvorvidt det er kommunen, der skal anmode boligorganisationen om at opsiges lejeren, og om boligorganisationen i så fald er forpligtet til at opsiges beboeren.

Ved behov for uddybning af ovenstående kan juridisk konsulent Christina Iversen kontaktes på mail civ@bl.dk angående Digital Post og juridisk konsulent Anni Pedersen angående forsøgsordning med midlertidige studieboliger og opsigelse af ældre- og plejeboliger på mail anp@bl.dk.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Direktør

DE STUDERENDES HØRINGSSVAR ANG. ÆNDRING AF LOV OM ALEMEN MOLIGER M.V.

Danske studerendes fællesråd (DSF) afgiver hermed høringssvar på vegne af de studerende angående ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (kommunal tag-over-hovedet-garanti til unge under uddannelse, den almene boligsektors overgang til digital post og forsøg med opsigelse af lejere i almene ældre og plejeboliger)

Lovforslaget består af 3 dele:

- Den 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.
- Den anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, således at meddelelser fra udlejer, der hidtil kun har kunnet afgives gyldigt med fysisk post, nu vil kunne afgives gennem en Digital Post-løsning.
- Den tredje del indfører en forsøgsbestemmelse, der i helt særlige situationer giver mulighed for at opsig lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebestand hos lejeren.

Nærværende høringssvar kommer til at beskæftige sig med den første del af lovforslaget.

Vi er positive overfor forslaget.

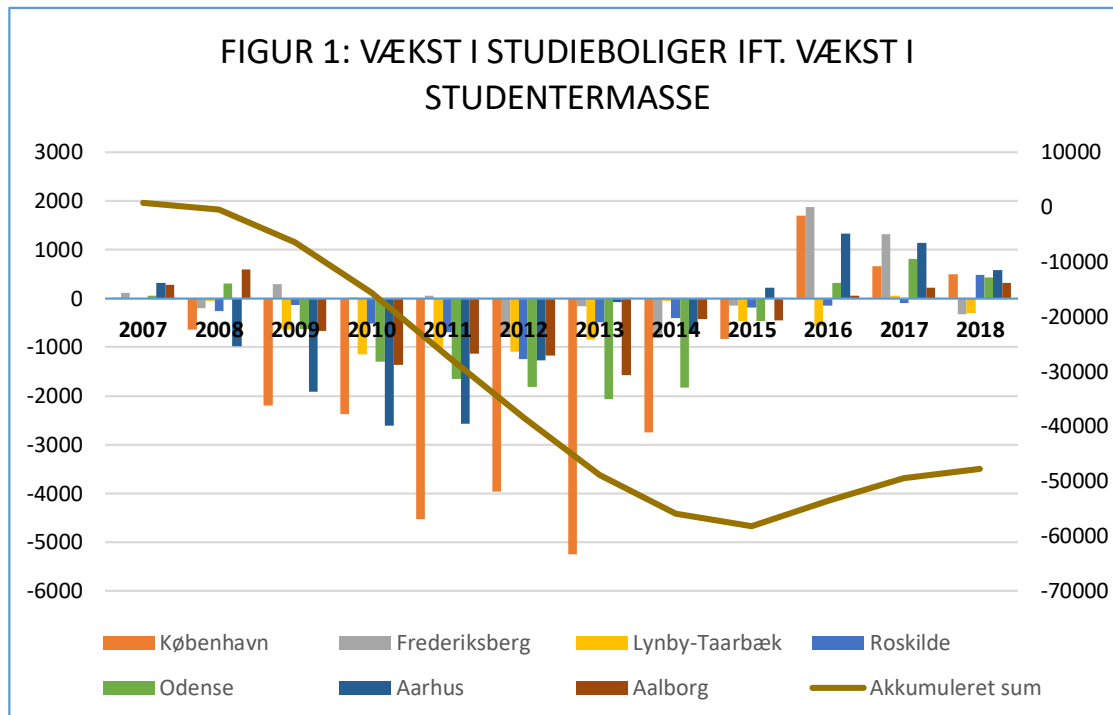
Vi forholder os overordnet positive over for åbningen for at sikre tag-over-hovedet-garanti for unge under uddannelse. Vi vil gerne rose, at man med lovforslaget giver hjemmel til, at de store studiebyer kan sætte flere og nye initiativer i værk, for at afhjælpe nogle af de flaskehalsproblemer, der forstærker boligproblemerne i disse byer. Dog er det væsentligt, at man ikke kan tale om studieboliger, heller ikke studieboliger af midlertidig karakter, hvis ikke de er til at betale for en studerende. Ligeledes fjerner lovgivningen ikke behovet for, at der bliver opført markant flere boliger. Det ændrer dog ikke på, at vi ser med velvilje på lovforslaget.

Vores bekymringer i forbindelse med forslaget:

- *Midlertidige boliger må ikke blive løsningen, men er et nødvendigt onde.* De forskellige politiske niveauer skal med andre ord holde hånden på kogepladen for at sikre ordentlige, betalelige ungdomsboliger, der er til at betale for studerende. Vi var i DSF selv en del af processen omkring skiftet, der muliggjorde etablering af flere midlertidige studieboliger, da man muliggjorde etablering af midlertidige studieboliger, ved at øge grænsen for, hvor lang tid man måtte have midlertidige boliger, så det blev mere rentabelt. Dog er det væsentligt, at midlertidige boliger kun er et nødvendigt onde, født ud af at man politisk har siddet på hænderne. På sigt bør vi i dagens Danmark selvfølgelig have et boligmarked, der er gearret til den situation vi lever i, så vi slipper for at etablere midlertidige boliger. Derfor må nærværende lovforslag heller ikke bliver en undskyldning for ikke-handling på området.

Danske Studerendes Fællesråd

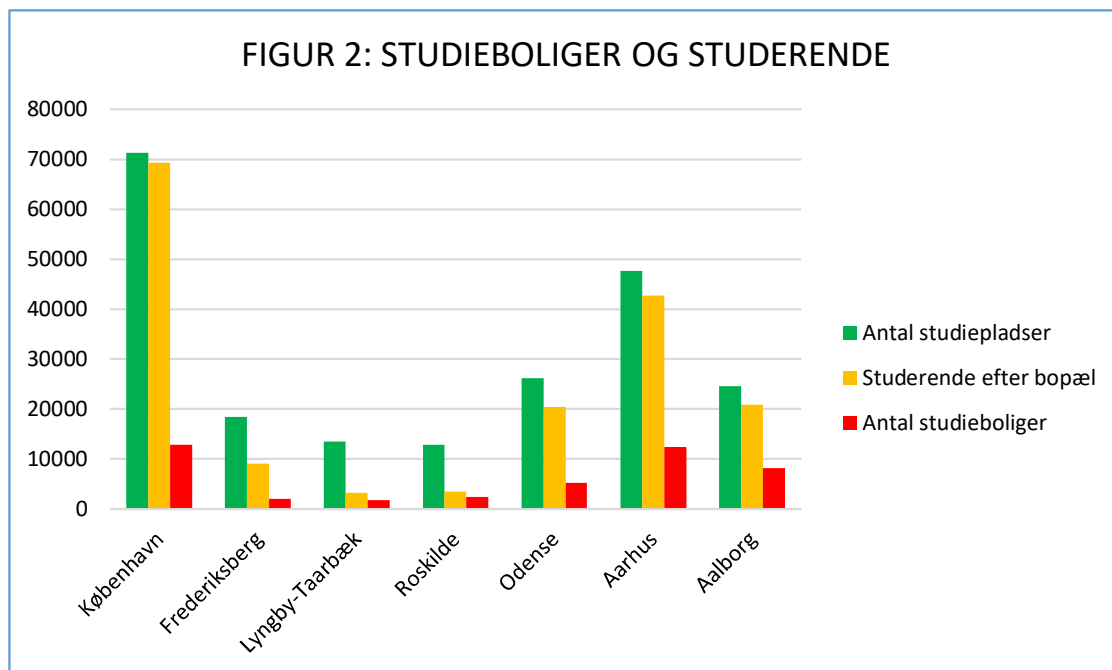
- *Lovgivning i forarbejde kan blive problematisk.* Bestemmelsen er meget kortfattet og det er meget usikkert ud fra ordlyden i forhold til hvad den konkret afgrænser. Det kan rejse nogle bekymringer ift., at det i praksis kan føre til en meget fremtrædende ”lovgivning i forarbejderne”. Forarbejdet peger overvejende i en hensigtsmæssig retning i overensstemmelse med formålet med lovgivning, men giver stadig nogen grad af usikkerhed og uklarhed. Noget af forarbejdet omkring lovgivningen tegner desværre et decideret forkert skønmaleri af boligsituationen i vores store studiebyer, der reelt både negligerer problemernes omfang¹ og overdriver den igangværende kommunale indsats, og det er ærgerligt, hvis det bliver en del af hjemlen i udmøntningen.



¹ Nævneværdigt fremgår det, at man mener, at ”efter nogle måneder [fra studiestart] bliver forholdet mellem efterspørgsel og udbud [på studieboliger] nogenlunde normaliseret” (PDF’en side 6, øverst). Dette er ikke korrekt - særligt ikke i København. En ny undersøgelse fra Dansk Magisterforening viser, at 43 pct. af de studerende enten bruger hele deres SU, eller mere end det, på boligomkostninger som husleje, el, vand og varme. Særligt boliger, som er betalelige set i forhold til SU-stipendiet, er noget, der er udbredt mangel på. Vi står i en boligkrise for studerende, og det kræver politisk handling. Dette underbygges ligeledes af LLO, Dansk Byggeri, DSK, BL og DSF’s egne tal, undersøgelser, udtalelser og oplevelser. Se også:

- Dansk Byggeri (2019): Studerende og ungdomsboliger: <https://www.danskbyggeri.dk/media/39338/studerende-og-ungdomsboliger-i-de-store-byer-notat.pdf>.
- Dansk Byggeri (2019): Mangel på studieboliger <https://www.danskbyggeri.dk/media/39493/mangel-paa-studieboliger.pdf>
- LLO og DSF (2019): De større studieboliger er ved at ændre sig til utilgængeligt område for studerende. <https://jyllands-posten.dk/debat/breve/ECE11609383/de-stoerre-studiebyer-er-ved-at-aendre-sig-til-utilgaengeligt-omraade-for-studerende/>
- BL: Ungdomsboligrapporten (2020): <https://bl.dk/media/13583/ungdomsboligrapporten-2020.pdf>
- DSK: Boligundersøgelsen (2016): <http://www.dsfnat.dk/wp-content/uploads/2016/04/Boligunders%C3%B8gelsen-2016.pdf>

Danske Studerendes Fællesråd



Figur 1 & 2 kilder: A: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, Svar på Spørgsmål nr. 650 af 23. august 2017, B: Transport-, Bygnings- og Boligudvalget Svar på spørgsmål nr 6 af 2018-19 (2. samling) Transport- og Boligudvalget.

- *Uklarhed ift. studerende, der falder udenfor det "normale" studieforløb.* En anden konsekvens af at det er relativt kortfattet, er, at det forekommer uklart, hvem der falder ind under nærværende bestemmelse. Det er således uklart, om studerende, der med god grund kommer ind midt i en uddannelse, ved merit, full-degree udveksling eller andet, eller kommer ind på kandidaten, kan få bolig det første halve år.

Der har været sket en fejl i forbindelse med høringen, så vi i første omgang ikke havde fået tilsendt høringsmaterialet, men vi kvitterer for, at man fra ministeriets side tilpasser sine arbejdsgange, så det ikke gentager sig. Vi kvitterer i den forbindelse for god dialog med ministeriet. Alt høringsmateriale skal fremsendes til dsf@dsfnet.dk

På vegne af de studerende

Søren Fauerskov Hansen

Levevilkårspolitisk næstformand for Danske Studerendes Fællesråd

Danske Studerendes Fællesråd



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholm Kanal 27 F
1220 København K

21. august 2020

J.nr. 2020-5305

Juridisk konsulent, cand.jur.
Ramin Salek
+45 3175 6775
ras@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til lovforslaget.

Nedenfor findes først vores generelle bemærkninger til forslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark stiller sig positiv over for den foreslåede ændring, som vi anser som et godt skridt i den rette retning. Digitaliseringen af samfundet er taget til i stor stil og fremstår i dag som en sikker, pålidelig og hurtig måde for to eller flere parter at kommunikere på.

En ordning, hvor lejeren og udlejeren kan kommunikere digitalt via en e-Boks-løsning, herunder sende pligtmeddelelser såsom opsigelse, indsigelse mod opsigelse og betalingspåkrav via e-Boks, vil gavne alle. Derfor bør en sådan ordning også bredes ud til alle lejemål – også private.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Transport- og boligministeriet foreslår (forslagets § 2, nr. 1) at undtage udlejere af almene boliger for kravet om at sende pligtmeddelelser med fysisk post, hvis udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejeren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

EjendomDanmark vurderer, at forslaget vil gavne alle parter i boliglejerforhold, og at det er et godt skridt på vejen mod en ønsket digitalisering. Hidtil har udlejer nemlig været afskåret fra at sende opsigelser og betalingspåkrav, jf. hhv. §§ 89, stk. 1 og 90, stk. 2, digitalt. Tilsvarende har lejer været afskåret fra at kunne fremsætte indsigelse mod udlejers opsigelse digitalt, jf. § 89, stk. 2.

Forbuddet mod at sende meddelelser efter §§ 89 og 90, stk. 2 digitalt er begrundet i, at risikoen for fejlkommunikation skal være så lille som mulig,

da disse meddelelser kan få betydning for lejerens lejemål. Tankegangen var dengang, at disse meddelelser således kun måtte sendes med fysisk post under opfattelsen af, at fysisk post var mere pålidelig og sikker.

Det er dog EjendomDanmarks opfattelse, at en digitalisering vil styrke retssikkerheden hos både lejereren og udlejereren. e-Boks er som løsning tryktestet gennem mange år og har vist sig som en yderst pålidelig og anvendelig platform at kommunikere på. Bevisproblematikker, vedrørende hvorvidt et brev i form af fx et påbud (eksempelvis en opsigelse eller en ophævelse) er kommet frem til modtageren, bliver også udryddet vha. logfilen, der dannes ved afsendelse af et brev i e-Boks.

Det er således EjendomDanmarks erfaring, at digital kommunikation begrænser fejlkommunikation i væsentlig højere grad end fysisk post, hvor der er talrige eksempler på breve, som enten aldrig er kommet frem, eller hvor afsenderen ikke har modtaget eksemplvis korrekt udfyldt afleveringsattest retur fra postbuddet.

Der er tilsvarende eksempler på, at lejere kommer i klemme med de nuværende regler, herunder senest i en sag, som blev prøvet i Højesteret, jf. GD 2020/20 H. Lejeren havde via e-mail gjort indsigelse mod udlejers opsigelse. Dette blev fundet at være i strid med lejelovens § 4, stk. 3, som er tilsvarende den nugældende bestemmelse i lov om leje af almene boliger § 5, stk. 3. Lejerens indsigelse blev derfor erklæret ugyldig, hvilket resulterede i, at lejereren skulle fraflytte lejemålet.

Hvis man ønsker øget digitalisering – og den i dette forhold deraf afledte styrkede retssikkerhed for lejer såvel som udlejer – er det dog nødvendigt, at de digitale muligheder bliver tilgængelige i bred forstand. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at en tilsvarende lovændring bliver gennemført i lejeloven. Det savner mening kun at åbne op for, at en digitalisering kan finde sted i den almene boligsektor og ikke den private.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Transport- og Boligministeriet til at sikre, at et lignende lovforslag fremsættes i forhold til digital kommunikation i private boliglejemål. EjendomDanmark står til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen



Morten Marott Larsen
Underdirektør



Til trm@trm

KL's bemærkninger til forslag om ændring af almenboligloven og lov om leje af almene boliger (tag over hovedet garanti mm)

KL takker for muligheden for at kommentere på det fremsendte udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger og lov og leje af almene boliger.

Generelle bemærkninger

KL finder det overordnet positivt, at kommunerne med forslaget gives mulighed for at beslutte at drive eller støtte en midlertidig ordning for studerendes boligsituation omkring studiestart. KL bemærker dog, at kommunerne fortsat ikke har hjemmel eller finansiering til at varetage den egentlige boligforsyning.

KL finder det endvidere overordnet positivt, at der åbnes for at kommunerne, i særlige tilfælde, kan opsiges lejere i ældreboliger, hvis borgeren får ændrede behov, og hvor det kan være positivt for beboeren og den kommunale pleje.

Specifikke bemærkninger

KL vurderer, at det i bestemmelser eller forarbejdet vedrørende "tag over hovedet garanti" kan tydeliggøres, om de muliggjorte initiativer er afgrænset til kommunale ejendomme, aftaler med 3. mand, eller indebærer køb af nye arealer eller bygninger.

KL bemærker i forhold til muligheden for opsigelse i ældreboliger, at kravet om tilbud om lejemål "i samme bebyggelse" i mange tilfælde ikke giver bedre mulighed for pleje/omsorg overfor beboeren. En effektiv ændring af plejeniveauet kan ofte forudsætte et tilbud beliggende i et andet plejecenter og dermed ikke i samme fysiske bebyggelse.

Der tages forbehold for politisk behandling af høringssvaret.

KL imødeser den økonomiske høring af lovforslaget.

Med venlig hilsen

Troels Øhlenschlæger Graversen
Chefkonsulent, KL

Dato: 18. august 2020

Sags ID: SAG-2020-03915
Dok. ID: 2957950

E-mail: TRGR@kl.dk
Direkte: 3370 3683

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 1

Til
Transport- og Boligministeriet

Københavns Kommune finder det meget positivt, at kommunerne med forslaget til §142 c får et nyt værktøj til at afhjælpe det akutte behov for boliger til uddannelsessøgende omkring studiestart.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte kriterier, som unge under uddannelse skal opfylde for at komme i betragtning til de midlertidige boliger. Det vil med fordel kunne præciseres, at kommunen herunder kan beslutte, at de uddannelsessøgende både kan være optaget på en uddannelsesinstitution i den pågældende kommune eller på en uddannelsesinstitution indenfor en anden af kommunalbestyrelsen nærmere fastlagt geografisk afgrænsning.

Københavns Kommune finder, at målgruppen - unge, som er optaget på en videregående uddannelse - er meget snæver, og foreslår, at målgruppen udvides, så alle unge optaget på en uddannelse i efterårssemesteret, hvor der er ekstra pres på boligmarkedet, kan tilgodeses.

Københavns Kommune bemærker, at hvis hjemmelen til at etablere og finansiere en ordning også skal give kommunerne mulighed for at yde lånegaranti, bør dette fremgå direkte af bestemmelsen.

Det bør endvidere præciseres i bemærkningerne om "driftsudgifter" skal forstås snævert, eller der heri kan indgå forrentning og afskrivning af anlægsudgifter og administrationsvederlag til eksterne aktører.

Endelig bemærkes det for god ordens skyld, at selvom campinghytter og lignende ferieboligformer ifølge bygningsreglementet kan opføres uden byggetilladelse, så vil denne undtagelse fra kravet om byggetilladelse i udgangspunktet ikke gælde for de midlertidige boliger, da de ikke skal anvendes til feriemål og dermed ikke umiddelbart er omfattet af campingreglementet.

Bygningsreglementets krav til boliger vil derfor som udgangspunkt gælde for de midlertidige boliger. Selv om lovforslaget giver kommunerne nogle velkomne muligheder, bør ministeriet således være opmærksom på de eventuelle begrænsninger, som kan følge af planloven og byggeloven. Vi vil gerne opfordre ministeriet til at overveje justeringer i de nævnte love med henblik på at gøre etableringen af de midlertidige boliger enklere.

Med venlig hilsen
Tine Engelbrechtsen
Chefkonsulent
Almene boliger

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Njalsgade 13, 5. sal, vær. 5003
Postboks 348
2300 København S
Mobil 2159 3526
E-mail tineng@kk.dk

EAN 5798009809452



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Til
Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
Deres j.nr. 2020-5305

Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger.

LLO takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

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 reglerne afspejler reglerne for digital kommunikation i den private udlejningssektor.

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

Vedr. første del Kommunal tag-over-hovedet-garanti.

Forslaget forbedrer kommunernes muligheder for at sikre midlertidige boliger til uddannelsessøgende.

LLO støtter forslaget.

Flere byer har ikke et tilstrækkeligt antal studieboliger, og de studerende skal derfor forsøge at presse sig ind på et i forvejen presset boligmarked. En manglende regulering af boligmarkedet fører til at de betalelige boliger har forsvundet, som dokumenteret af Ekspertgruppen om BRL § 5, stk. 2

De kommuner, der har problemer, bør dog først og fremmest sikre, at der er tilstrækkeligt mange permanente studie- og ungdomsboliger. Dette er langt at foretrække fremfor de i lovforslaget beskrevne forsøgsordninger i form af beboelsesvogne, sovesale, vandrehjem og beboelsescontainere.

Det perfekte skal dog ikke blive det godes fjende. Og visse danske kommuner har uden tvivl en så stor udfordring ift. antallet af studieboliger, at det kan være nødvendigt at tage ovennævnte tiltag i brug.

Vi kan derfor støtte forslaget.

Vedr. Anden del om øget digitalisering af den almene sektor.

Aftalen afspejler den nuværende retstilstand i den private udlejningssektor.

Det er efter LLO's opfattelse rimeligt, at de almene får samme muligheder for at benytte digital kommunikation som den private udlejningssektor.

Vi bemærker at personer, der er fritaget af modtagelsen af Digital Post er undtaget af reglerne, samt at reglerne for betalingspåkrav og opsigelser stadigvæk alene kræver at meddelelserne kan ske på skrift.

LLO kan derfor støtte forslaget.

Vedr. Tredje del forsøgsordning om øget mulighed for opsigelse.

LLO kan ikke støtte forslaget, da vi ikke finder det nødvendigt at udvide udlejers opsigelsesadgang.

Vi har sympati for, at de udfordringer en ændring i plejebehov kan give, men vi finder ikke, at udlejer bør gives en opsigelsesret i den forbindelse.

Efter vores opfattelse bør en flytning ske efter aftale med lejereren og de pårørende eller lejerens værge, og ikke som en ensidig meddelelse.

Vi er bekendt med at der er tale om en forsøgsordning, og at en række krav skal være opfyldt førend der kan ske opsigelse, men vi mener alligevel at sådanne flytninger, bør ske ad frivillighedens vej, i stedet for ved udlejers opsigelse.

Samlet set, kan vi derfor støtte de første to dele af forslaget, men ikke det sidste.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Cc: Helene Toxværd (tox@llo.dk)
Fra: Anders Svendsen (asv@llo.dk)
Titel: Re: Vedr. jeres j.nr. 2020-5305 høringssvar LLO
Sendt: 28-08-2020 11:30:03

Til Transport- og Boligministeriet.

Jeg skal venligst fremsende en korrektion af det fremsendte høringssvar.

Vi har ved en fejl lagt til grund, at forslaget til øget digitalisering ville beholde kravet om fysiske skriftlige påkrav og opsigelser.

Med lovforslaget fjerner man i stedet dette krav.

Det er LLO's opfattelse, at forslaget kan risikere at ramme borgere som ikke er stærke it-brugere uforholdsmæssigt hårdt.

Borgere som overser en e-mail om rykker eller en opsigelse, vil kunne risikere at miste deres hjem.

Dette er ikke en rimelig retsstilling og forslaget vil stille beboerne i den almene sektor ringere end lejere i den private udlejningssektor.

Det er vores opfattelse, at lovforslaget kan risikere at føre til flere opsigelser eller ophævelser.

Da reglerne for digital kommunikation i lejeforhold senest blev ændret i den private sektor, kunne et enigt Folketing acceptere at disse særligt vigtige meddelelser ikke alene kan sendes pr. E-mail.

LLO finder, at denne beskyttelse bør bibeholdes.

LLO kan derfor ikke støtte digitaliseringsdelen af lovforslaget.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Anders Svendsen
Chefjurist
Cand.jur.

Reventlowsgade 14, 1651 København V

E-mail: asv@llo.dk

Mobil: +46 76 344 6922

https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1kBahx-0005go-5W&i=57e1b682&c=mb_JyyOKgiw8ZNTwmSg49dFXRPNy3yyHa9BW2KeGkeTHD3TwrX8-GdXcWqb7dxe3w_e9c6aWoc0duTmXIY4x3-XWJRvRG1o659wA4NueZdnZ-VurPlf6_5aLg6YC86UBaEIhjptpcZorgrxhNv-bTIYGFwqgv8v8kiPkOVupP5uuCWCcqtRQe3yhvmw-ViOEYQ5TNFFvbKESyr_9ejMYMQ

Fra: Anders Svendsen <asv@llo.dk>

Sendt: onsdag, august 26, 2020 12:42

Til: trm@trm.dk

Cc: Helene Toxværd

Emne: Vedr. jeres j.nr. 2020-5305 høringssvar LLO

Til Transport- og Boligministeriet.

Se venligst vedhæftede høringssvar, som er fremsendt på vegne af landsformand Helene Toxværd.

Vi beklager den sene fremsendelse.



Anders Svendsen
Chefjurist
Cand.jur.

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V.

E-mail: asv@llo.dk

[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1kBahx-0005go-](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1kBahx-0005go-5W&i=57e1b682&c=mb_JyyOKgiw8ZNTwmSg49dFXRPNy3yyHa9BW2KeGkeTHD3TwrX8-GdXcWqb7dxe3w_e9c6aWoc0duTmXIY4x3-XWJRvRG1o659wA4NueZdnZ-VurPlf6_5aLg6YC86UBaElhjptpcZorgrxhNv-bTIYGFwqgv8v8kiPkOVupP5uuCWcqtRQe3yhvmw-ViOEYQ5TNFfvbKESyr_9ejMYMQ)

[5W&i=57e1b682&c=mb_JyyOKgiw8ZNTwmSg49dFXRPNy3yyHa9BW2KeGkeTHD3TwrX8-](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1kBahx-0005go-5W&i=57e1b682&c=mb_JyyOKgiw8ZNTwmSg49dFXRPNy3yyHa9BW2KeGkeTHD3TwrX8-GdXcWqb7dxe3w_e9c6aWoc0duTmXIY4x3-XWJRvRG1o659wA4NueZdnZ-VurPlf6_5aLg6YC86UBaElhjptpcZorgrxhNv-bTIYGFwqgv8v8kiPkOVupP5uuCWcqtRQe3yhvmw-ViOEYQ5TNFfvbKESyr_9ejMYMQ)

[GdXcWqb7dxe3w_e9c6aWoc0duTmXIY4x3-XWJRvRG1o659wA4NueZdnZ-VurPlf6_5aLg6YC86UBaElhjptpcZorgrxhNv-](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1kBahx-0005go-5W&i=57e1b682&c=mb_JyyOKgiw8ZNTwmSg49dFXRPNy3yyHa9BW2KeGkeTHD3TwrX8-GdXcWqb7dxe3w_e9c6aWoc0duTmXIY4x3-XWJRvRG1o659wA4NueZdnZ-VurPlf6_5aLg6YC86UBaElhjptpcZorgrxhNv-bTIYGFwqgv8v8kiPkOVupP5uuCWcqtRQe3yhvmw-ViOEYQ5TNFfvbKESyr_9ejMYMQ)

[bTIYGFwqgv8v8kiPkOVupP5uuCWcqtRQe3yhvmw-ViOEYQ5TNFfvbKESyr_9ejMYMQ](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1kBahx-0005go-5W&i=57e1b682&c=mb_JyyOKgiw8ZNTwmSg49dFXRPNy3yyHa9BW2KeGkeTHD3TwrX8-GdXcWqb7dxe3w_e9c6aWoc0duTmXIY4x3-XWJRvRG1o659wA4NueZdnZ-VurPlf6_5aLg6YC86UBaElhjptpcZorgrxhNv-bTIYGFwqgv8v8kiPkOVupP5uuCWcqtRQe3yhvmw-ViOEYQ5TNFfvbKESyr_9ejMYMQ)

Følg os her:





Transport- og Boligministeriet

trm@trm.dk

23. august 2020 • MBC

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene bolig m.v. og lov om leje af almene boliger

Ældre Sagen takker for muligheden for at afgive høringssvar i forbindelse med ovennævnte udkast til lovforslag.

Ældre Sagens bemærkninger til lovforslaget er koncentreret omkring forslagens tredje og sidste del vedr. forsøgsordningen, der giver udlejer mulighed for at opsigse lejere som følge af vurderet ændret plejebest. Ældre Sagen finder det svært problematisk, at forslaget lægger op til at afvige fra gældende ret om informeret samtykke, når der er tale om ældre og svækkede mennesker. Herudover efterspørges en udfoldelse af det anvendte nærhedsprincipbegreb.

Uhensigtsmæssig forværret retsstilling

Ældre Sagen finder det dybt problematisk, at almene lejere fratages deres almindelige retsstilling over for udlejere i det omfang, der lægges op til i lovforslaget. At åbne mulighed for, at ældre og svækkede borgere kan udsættes fra egen bolig med ned til fire måneders varsel, anser Ældre Sagen for værende særdeles anfægteligt.

Det at skifte hjem er for mange ældre forbundet med enorm usikkerhed og utryghed. At pålægge mennesker flytning uden deres samtykke vil selvsagt kun forstærke denne oplevelse. Derfor efterspørger Ældre Sagen en bekræftelse af, hvorvidt de almindelige regler om informeret samtykke i forbindelse med visitation til en ny bolig også gælder for den i høringen foreslåede ændring.

Det kan undre, at det i den foreslåede lovbestemmelse fremgår, *at opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejere*, men at ministeriet i høringen ikke mere eksplicit forholder sig til samtykkereglerne, når der er tale om en så grundlæggende rettighed for borgeren.


Nærhedsprincipbegrebet kan med fordel udfoldes

Det er beskrevet, at der skal være et nærhedsprincip for at få tilladelse til at gennemføre forsøg med opsigelse af lejere i almene ældreboliger. For at opsigelsen kan gennemføres, skal lejeren være sikret en plejebolig i samme bebyggelse, som ældreboligen er beliggende i.

Det fremgår endvidere, at lejeren, som opsiges, skal være sikret en plejebolig i samme bebyggelse, som ældreboligen er beliggende i. Det må bero på en konkret vurdering, om der rent faktisk er tale om samme bebyggelse.

Der savnes en mere klar definition af, hvad der menes med *nærhedsprincippet*. Konkrete eksempler på, hvad der menes med i "samme bebyggelse" ville være ønskeligt, idet det særligt ved større boligkomplekser forekommer problematisk at flytte en beboer fra den ene ende til den anden, uden at vedkommende har samtykket til det.

Venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michael Teit Nielsen". The signature is fluid and cursive, with the first name being the most prominent.

Michael Teit Nielsen
Vicedirektør



Bemærkninger til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger

(Kommunal tag-over-hovedet-garanti til unge under uddannelse, den almene boligsektors overgang til Digital Post og forsøg med opsigelse af lejere i almene ældre- og plejeboliger)

Magistratsafdelingen for Sociale forhold og Beskæftigelse har med interesse læst høringsbrevet. Lovforslaget indebærer tre ændringer. Bemærkningerne retter sig særligt mod anvendelsen af Digital Post. Nærværende bemærkninger erstatter en tidligere fremsendt udgave.

Lovforslaget har til formål at sikre, at der ikke i loven er hindringer for, at parterne i lejeforholdet i alle henseender kan kommunikere i postløsningen Digital Post.

Det er for størstedelen af lejerne i de almene boligforeninger ikke en udfordring, men for en del socialt udsatte vil orientering i og anvendelse af digital post fremfor et fysisk brev være en uvant øvelse. Ønskes kommunikationen ført over brev, er der ved Digital Post desuden en yderligere kompleksitet end ved gældende ret.

Samlet set er det vurderingen, at lovændringen indebærer en risiko for, at særligt socialt udsatte i yderligere grad vil have en kommunikationsudfordring, der kan sætte deres boligsituation under pres.

Det ville derfor være glædeligt, hvis der fastholdes krav om skriftlighed pr. brev ved betalingspåkrav og opsigelse – gerne i kombination med Digital Post og de meget anvendelige SMS-muligheder. Kravet om skriftlighed kan udfases efter en periode, hvor konsekvenserne af en øget digitalisering i forhold til udsættelser kan vurderes.

13. august 2020

Side 1 af 1

SOCIALE FORHOLD OG BESKÆFTIGELSE

Mål Økonomi og Boliger
Aarhus Kommune

By og Bolig

Jægergården, Værkmestergade
15 B
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

E-mail:

okonomi@msb.aarhus.dk

Direkte e-mail:

madga@aarhus.dk

www.aarhus.dk/msb

Sagsbehandler:

Mads Gädda



Bygningsafdelingen
Grøndalsvej 1, 8260 Viby J

Transport- og Boligministeriet
trm@trm.dk

19. august 2020
Side 1 af 2

Vedr. høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Transport- og Boligministeriet har den 6. juli 2020 udsendt et udkast til forslag til lov i høring. Forslaget omfatter ændringer af

- Der gives hjemmel 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.
- Der foreslås ændringer, der underbygger digitalisering af den almene boligsektor, således at meddelelser fra udlejer, der hidtil kun har kunnet afgives gyldigt med fysisk post, nu vil kunne afgives gennem en Digital Post-løsning.
- Der indføres en forsøgsbestemmelse, der i helt særlige situationer giver mulighed for at opsiges lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebestand hos lederen.

Specielt det sidste ændringsforslag er i fin overensstemmelse med et forslag, Aarhus Kommune tidligere har fremsat som forslag til frikommuneforsøg. De særlige opsigelsesregler vil understøtte at beboerne bor i den type bolig, hvori deres hverdagsliv fungerer bedst.

Det skal dog bemærkes, at der i teksten "2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning" på s. 11 skrives følgende: " Ældreboligerne tilstræbes beboet af borgere, der overvejende ønsker og stimuleres af fællesskabet, mens plejeboligerne er for de mere plejkrævende og mere introverte stemte".

Aarhus Kommune vil i den forbindelse gerne påpege, at visitation til henholdsvis ældreboliger og plejeboliger ikke sker på baggrund af om beboeren er ekstrovert eller introvert. Man kan være ekstrovert og have stort plejebestand.

Derfor skal Aarhus Kommune meget anbefale, at ordene introvert og ekstrovert udgår af lovforslaget.

Aarhus Kommune kan med ovenstående bemærkning meddele opbakning til det udarbejdede lovforslag.

Kærlig hilsen

Jette Skive
Rådmand / Hosea Dutschke
Direktør

SUNDHED OG OMSORG

Økonomi
Aarhus Kommune

Bygningsafdelingen

Grøndalsvej 1
8260 Viby J

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 41 85 80 52

Direkte e-mail:
pdp@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:
Per Dahl Pedersen



19. august 2020
Side 2 af 2