



NOTAT

Dato: 8. marts 2012
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2012-186
Sagsbehandler: nho/mpk
Dok id:

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger (Løbedage, husleje og beboerklagenævnenes indberetning og opmagasinering af indbo i plejeboliger)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden 10. februar til 1. marts 2012 været sendt i høring hos de organisationer og myndigheder, der er nævnt sidst i notatet. Lovforslaget har endvidere været optaget på høringsportalen.

Der er modtaget svar fra:

Advokatrådet, Boligselskabernes Landsforening, Danske Udlejere, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Lejernes Landsorganisation, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

Advokatrådet, 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 væsentlige forslag til ændringer i lovforslaget, som er fremkommet i høringssvarene.

De modtagne høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

2. Afskaffelse af lejelovenes løbedage

Boligselskabernes Landsforening, Danske Udlejere og Ejendomsforeningen Danmark som udgangspunkt positive overfor en afskaffelse af lejelovenes løbedage.

Ejendomsforeningen Danmark og Dommerfuldmægtigforeningen bemærker dog, at for at afskaffelsen af løbedagene kan få den tilsigtede virkning, bør tidspunktet for afgivelse af på-

krav tilsvarende fremrykkes. I modsat fald frygter man, at lejere fortsat vil betale husleje ved udløbet af de 3 dage, løbedagene udgør i dag.

Dommerfuldmægtigforeningen foreslår endvidere en ændret formulering af påkravsbestem- melsen. Endelig foreslås en tilvejebringelse af et retsgrundlag, der sikrer, at lejere anvender en eller anden form for automatisk overførsel af huslejen.

Danske Udlejere foreslår, at det med henblik på at reducere antallet af udsættelser yderlige- re, bør indsættes i loven, at udlejer kan bestemme, at husleje skal betales via nets/PBS.

Lejernes Landsorganisation (LLO) bemærker, at LLO ikke forventer, at forslaget om afskaf- felse af lejelovens løbedage vil have særlig stor effekt, når det gælder om at nedbringe an- tallet af udsættelser af lejere. LLO tilføjer, at en afkortning af løbedagene rammer de lejere, der har problemer med at få løn eller indkomstoverførsler overført til bankkontoen tidsnok.

KL finder ikke, at fjernelsen af løbedagene vil ændre på den manglende huslejebetaling.

Kommentar

Formålet med at fjerne lejelovens tre løbedage er at sikre, at huslejebetalingen sker umid- delbart efter udbetaling af indkomst. Med lovforslaget bliver sidste rettidige dag for betaling af husleje i praksis i langt de fleste tilfælde rykket frem til den 1. i måneden. Grunden til, at tids- punktet for udlejerens afgivelse af påkrav ikke er rykket tilsvarende frem, er et ønske om at undgå, at lejere, som altid har betalt husleje til tiden, påføres ekstra udgifter i form af på- kravsgebyr. Hertil kommer, at ministeriet er bekendt med tilfælde, hvor månedslønnen som følge af arbejdsgiverens forhold først kommer til lejerens rådighed den 2. eller 3. i måneden. Sådanne lejere bør ikke kunne mødes med påkrav og krav om betaling af påkravsgebyr. En ophævelse af lejeaftalen vil dermed heller ikke kunne ske tidligere end efter de gældende regler.

Med fremrykningen af sidste rettidige betalingsdag til den 1. i måneden opnås bl.a., at alle de lejere, som anvender Nets til overførsel af huslejen, fremover vil få overført huslejen den 1. i måneden i modsætning til nu, hvor huslejen overføres den 4., 5. eller 6. i måneden, alt efter hvordan sidste rettidige betalingsdag falder. Hertil kommer, at der med det stigende fokus på rådgivning m.v. af udsættelsestruede lejere, kan være en berettiget forventning om, at flere og flere lejere på egen hånd eller med hjælp fra andre får etableret en eller anden form for automatisk overførsel af huslejebetalingen, og at huslejen dermed overføres den 1. i måne- den.

Det har tidligere været overvejet at stille krav om automatisk overførsel af huslejebetalingen. Da der imidlertid er borgere, som fx ikke kan indgå aftale med banken om betalingservice, har man ikke villet stille krav om, at husleje skal overføres automatisk. Den nævnte gruppe borgere ville i så fald være afskåret fra at få en lejebolig.

Efter de gældende regler kan påkrav tidligst afgives den 5. i måneden. Det forudsættes her- ved, at lejen forfalder til betaling den 1. i måneden, rettidig betaling kan ske til og med den 4. i måneden og påkrav kan tidligst afgives efter sidste rettidige betalingsdag, dvs. den 5. Som

lovforslaget er udformet, vil der også fremover tidligst kunne afgives påkrav den 5. i måneden, hvorfor den foreslåede formulering af påkravsbestemmelserne fastholdes.

3. Husleje- og beboerklagenævnenes indberetning

Der er i høringssvarene generel tilslutning til forslaget om at give ministeren hjemmel til at pålægge huslejenævnene og beboerklagenævnene at indberette oplysninger om de afgørelser, som nævnene træffer, samt at der videregives oplysninger til DIADEM.

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen anfører, at forslaget vil have større administrative konsekvenser end forudsat i bemærkningerne. Endvidere anføres, at det skal sikres, at svar-tider undgås, at det – også af hensyn til ensartetheden - på forhånd defineres hvilke svarmuligheder, der kan gives, at der kun foretages registrering af de allermost nødvendige oplysninger, at man undlader at afkræve nævnene oplysninger af skønsmæssig karakter, herunder f.eks. mht. hvem der har "vundet" en sag, og at systemet først tages i brug efter gennemførelse af et eller flere forsvarlige pilotprojekter.

KL påpeger, at indberetninger af denne type bør begrænses til det mest nødvendige og at det bør genovervejes om gevinsten ved en løbende forpligtelse til at indberette sager i dette omfang, også står mål med indsatsen. Samtidig henstilles det, at der ved evt. gennemførelse sørges for tydelig beskrivelse af, hvordan sager skal registreres i systemet.

Kommentar

Indberetningsskemaet er udformet i samarbejde med Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen og foreningens ønsker hertil er i videst muligt omfang imødekommet. Da der tillige er tale om et meget enkelt system, vurderes der ikke at være behov for et egentligt pilotprojekt, men implementeringen af systemet vil naturligvis foregå i tæt samarbejde med foreningen.

Ved etablering af databasen er det tilstræbt at begrænse nævnenes indberetninger mest muligt samtidig med, at det kun er oplysninger, som typisk i dag registreres, der skal indberettes. For at opfylde hensigten med DIADEM - at give digital adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel - er det imidlertid nødvendigt at foretage indberetning allerede på tidspunktet for sagens indbringelse. Hermed registreres, at der nu verserer en sag ved nævnet, hvilket er af betydning for en potentiel køber. Når afgørelsen herefter foreligger, indberettes oplysninger vedrørende denne.

Danske Udlejere foreslår, at der i forbindelse med etablering af registeret tages initiativ til, at boligretterne pålægges at tilsende nævnene kopi af domme i sager, som er startet i et nævn.

Kommentar

Der vil i forlængelse af lovændringen blive taget kontakt til Domstolsstyrelsen med henblik på at indgå aftale om, at boligretterne fremsender kopi af sådanne domme til nævnene.

Ejendomsforeningen Danmark finder det mere hensigtsmæssigt, hvis bemyndigelsen udmøntes i bekendtgørelsesform.

Kommentar

Den valgte fremgangsmåde svarer til den, som gælder efter byfornyelseslovens § 104. Denne mindre formelle løsning er enklere at udmønte.

4. Opmagasiner af indbo i plejeboliger

KL bemærker, at forudsætningen for, at gensidighedsaftalen kan betragtes som opfyldt, er, at det fremgår, at intentionen med tilføjelsen af §75, stk. 5, er, at muligheden for opmagasinering udnyttes i et større omfang, således at tomgangsperioder reduceres.

Kommentar

Det er korrekt, at dette er en nødvendig forudsætning for opfyldelsen af gensidighedsaftalen. Derfor fremgår det også udtrykkeligt, at formålet med lovforslaget er at reducere "tomgangslejen". Det er hensigten, at den vejledning, som vil blive udarbejdet til kommunerne, tillige vil blive fremsendt til skifteretterne til orientering.

Ejendomsforeningen Danmark og BL foreslår, at reglen udbredes til at omfatte alle lejeboliger.

Kommentar

Det bemærkes, at der alene er tale om en præcisering. Muligheden for at opmagasinere er særligt hensigtsmæssig for plejeboliger, hvor genudlejningsfrekvensen er meget høj. Udlejere af andre boliger vil dog kunne benytte en tilsvarende fremgangsmåde i tilfælde af lejerens død, hvis ikke indboet fjernes.

5. Høringsparter

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.