



11. november 2015

NOTAT

/CVT

Høringsnotat vedrørende Forslag til Lov om ændring af lov om planlægning og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Udvildelse af flexboligordningen)

1. Indledning

Lovforslaget blev oprindeligt fremsat den 5. maj 2015 af den daværende minister for by, bolig og landdistrikter. Udkastet til lovforslaget var i den forbindelse sendt i høring i perioden 23. til 29. april hos de organisationer og myndigheder, der er nævnt sidst i notatet.

Folketinget 1. behandlede lovforslaget, der dog ikke nåede at blive færdigbehandlet inden folketingsvalget, og derfor bortfaldt.

Ved regeringens ressortomlægning i sommeren 2015 overtog erhvervs- og vækstministeren ansvaret for lovforslaget og valgte at genfremsætte det i den foreliggende form med mindre ændringer af lovteknisk karakter. Da der ikke er foretaget indholdsmæssige ændringer i lovforslaget, er der ikke foretaget fornyet offentlig høring i anledning genfremsættelsen.

I forbindelse med høringen i april afgav følgende parter svar:

Advokatrådet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, KL, Københavns Byret og Realkreditforeningen.

Grundejernes Investeringsfond, Københavns Byret og Realkreditforeningen havde ikke bemærkninger til forslaget.

Danmarks Lejerforeninger så sig ikke i stand til at afgive høringssvar inden for den fastsatte frist og ville eventuelt kommentere forslaget i forbindelse med udvalgsbehandlingen. Dette er ikke sket.

Vestre Landsret og Østre Landsret ønskede ikke at udtale sig om forslaget.

Advokatrådet afgav efter høringsfristens udløb høringssvar om, at man ikke havde mulighed for at svare som følge af den uacceptabelt korte frist.

2. Generelle bemærkninger

Det blev i hovedparten af de høringssvar, som havde materielt indhold, tilkendegivet, at man var positiv over for lovforslaget. Flere høringssvar udtrykte dog kritik af den korte høringsfrist.

Kommentar

Det vurderes, at høringsfristen har været uhensigtsmæssig kort. Ministeriet er opmærksom på fremover at sende lovforslag i høring med mindst 4 ugers høringsfrist. I lyset af den enstemmige opbakning ved Folketingets behandling af det oprindeligt fremsatte lovforslag, og da der ikke er foretaget indholdsmæssige ændringer, er der ikke foretaget fornyet offentlig høring i anledning af lovforslagets genfremsættelse.

I det følgende foretages gennemgang af kommentarer og væsentlige forslag til ændringer i lovforslaget, som er fremkommet i hørings svarene.. De modtagne høringssvar har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.

3. Konkrete bemærkninger

Forsikring og Pension påpegede i høringsvaret, at flexboligejere skal være særligt opmærksomme på, at boligens forsikring modsvarer den faktiske anvendelsesform. Ejendomsforeningen Danmark udtrykte i sit høringssvar ønske om, at der tilvejebringes hjemmel for at udstede flexboligtilladelse til helårsboliger, der tidligere har været udlejet til helårsbeboelse.

Kommentar

Adgangen til at meddele en flexboligtilladelse beror på boligens formelle helårsstatus. At en bolig tidligere har været udlejet til helårsbeboelse er dermed ikke i sig selv til hinder for, at en flexboligtilladelse kan meddeles. Tilladelsen er efter gældende ret personlig og bortfalder dermed senest ved ejerskifte. Den foreslåede udvidelse giver kommunalbestyrelsen mulighed for at meddele en tilladelse, der knytter sig til boligen og dermed kan overdrages ved et senere salg.

Senere køberes adgang til at indtræde i anvendelsesretten kan dog påvirkes af tilladelsens konkrete rækkevidde. Kommunalbestyrelsen kan eksempelvis have besluttet, at tilladelsen skal give mulighed for frit at veksle mellem anvendelsesformen, eller at tilladelsen skal bortfalde, når helårsanvendelsen atter genoptages. Tilladelsen kan desuden være tidsbegrænset. For at give potentielle købere større sikkerhed for investeringen, giver den foreslåede udvidelse desuden kommunalbestyrelsen mulighed for at meddele bindende forhåndstilsagn om flexboligtilladelse.

Hørte parter

Lovforslaget har været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglerens Landsorganisation, Feriehusudlejernes Brancheforening, Finansrådet, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Hus-

leje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Parcelhusejernes Landsforening, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.