

Til lovforslag nr. L 92. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 17. marts 2009

Betænkning

over

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.)
[af velfærdsministeren (Karen Jespersen)]

1. Ændringsforslag

Velfærdsministeren har stillet 2 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 11. december 2008 og var til 1. behandling den 15. januar 2009. Lovforslaget blev efter 1. behandling henviset til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og velfærdsministeren sendte den 28. november 2008 dette udkast til udvalget, jf. BOU alm. del – bilag 25. Den 23. december 2008 sendte velfærdsministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Lejerforening Fyn

Datea Investeringsejendomme

Aalborg Grundejerforening

Ministeren har over for udvalget kommenteret henvendelserne.

Samråd

Udvalget har stillet 3 spørgsmål til velfærdsministeren til mundtlig besvarelse. Ministeren har besvaret spørgsmålene i et samråd med udvalget den 17. marts 2009.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 22 spørgsmål til velfærdsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. 5 af udvalgets spørgsmål og velfærdsministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Udvalget indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget finder stigningen i antallet af tvangsudsættelser under VK-regeringen beskæmmende. Danmark har befundet sig i en højkonjunktur, hvor man kunne forvente, at der ikke ville være flere, men derimod færre, som ikke kunne betale huslejen. Men antallet af tvangsudsættelser er steget stødt år for år, lige siden VK-regeringen kom til magten i 2001.

Det er derfor positivt, at forligspartierne under satspuljeforhandlingerne fra oktober 2008 fik afsat midler og aftalt tiltag, som har til formål at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje.

Der er afsat midler til indsatsen til og med 2012. Effekten af ordningen skal undersøges i

2010, og Velfærdsministeriet vil årligt følge udviklingen i Domstolsstyrelsens offentliggørelse af fogsedager.

Socialdemokratiet mener ikke, at dette lovfor- slag forebygger, at der er mennesker, som kommer i den ulykkelige situation, at de ikke kan be- tale huslejen. Lovforslaget løser derimod det problem, at lejere, der ikke har betalt deres hus- leje til tiden, får længere frister til at bringe beta- lingen i orden og en række andre tiltag, der skal hjælpe med at bringe lejere i stand til at betale deres husleje fremover.

Billedligt talt er nærværende lovfor- slag kun brandslukning af økonomiske problemer, når branden allerede har hærget i længere tid. So- cialdemokratiet vil skabe en solid og forebyg- gende velfærdspolitisk indsats, så der er færre, der overhovedet kommer i den situation, at de ikke kan betale deres husleje.

Går man et skridt tilbage og ser på, hvorfor le- jere kommer i en situation, hvor de ikke kan be- tale huslejen og derfor kan blive smidt ud af de- res hjem, så kan man fra politisk hold nå langt ved at forebygge, at lejere kommer i den situati- on, at de står over for en tvangsudsættelse. So- cialdemokratiet mener, at man kan nedbringe an- tallet af lejere, som ikke kan betale huslejen og dermed kommer i fare for at blive tvangsudsat, ved at tage fat om nældens rod og fjerne kontant- hjælpsloftet, starthjælpen og 450-timers-reglen.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget er enige i formålet med lovforslaget, nemlig at få fjernet de mange udsættelser af lejere fra deres boliger på grund af manglende betaling af husle- je.

Forslaget er en udmøntning af satspuljeaftalen for 2009, og baggrunden har været en SFI-rap- port, hvoraf det fremgik, at knap 2.600 lejere blev udsat af deres boliger i 2006.

Den indsats, der skal foretages, skal ifølge satspuljeaftalen for 2009 og aftale mellem de so- ciale ordførere ske på følgende områder:

- Almene boligorganisationer forpligtes til at underrette kommunen, når en sag om husleje- restancer oversendes til fogedretten.
- En forlængelse af lejelovgivningens påkravs- frister fra 3 dage til 14 dage.
- Tidligere vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager.
- Udvidelse af mulighederne for flyttehjælp til lejere, der flytter fra en dyr til en billigere bo- lig.

- Mulighed for nyt beboerindskudslån trods uafviklet tidligere beboerindskudslån.
- Vejledning af kommunerne i diverse eksiste- rende nye værktøjer, der kan hjælpe udsættel- sestruede lejere.

Så alt i alt gode tiltag, som Dansk Folkeparti kan tilslutte sig. Dog meddelte Dansk Folkeparti allerede under 1. behandling af forslaget – på baggrund af indkomne høringssvar fra bl.a. Bo- ligselskabernes Landsforening (BL) – at vi øn- skede at ændre påkravsfristen og påkravsgeby- rets størrelse. Af høringssvar fremgår, at de 14 dage anbefales forkortet til 1 uge eller maksimalt 10 dage. Dansk Folkeparti ønskede derfor, at det blev forslag fra lejer- og udlejerorganisationer, hvor påkravsfristen fremover var sat til 7 dage, og påkravsgebyret foreslået sat til 2 pct. af det skyldige beløb, dog mindst kr. 300, der blev gæl- dende. Dansk Folkeparti mener, at den forlæn- gede frist fra 3 til 14 dage kan få mange til at glemme, at de ikke har betalt husleje, og bruge pengene på andre ting. Da SFI-rapporten netop angiver, at 3 ud af 4 udsættelsessager skyldtes lejernes manglende evne til at administrere deres økonomi. Dansk Folkeparti frygter derfor, at der bliver endnu flere udsættelsessager, når påkravs- fristen forlænges til 14 dage.

På baggrund af høringssvar har Dansk Folke- parti forsøgt at få partierne i satspuljeforliget til at ændre påkravsfristen og påkravsgebyret, hvil- ket ikke lykkedes.

Dansk Folkeparti må derfor stemme for forsla- get, som det er indgået i satspuljeforliget.

Socialistisk Folkepartis medlemmer af udval- get står helt bag aftalen indgået i satspuljeforli- get vedrørende L 92. SF har længe arbejdet for at få forebyggelse af udsættelser af lejere på dagsordenen og er glad for, at vores indsats en- delig har båret frugt. SF er til gengæld stærkt for- undret over, at velfærdsministeren indgår satspuljeaftale om et tema, der samtidig på mi- nisterens opfordring forhandles mellem lejer- og udlejerorganisationer. SF er jo desværre ikke ak- tuelt i regering og havde derfor ikke en chance for at vide, at organisationerne forhandlede om dette tema. Men at velfærdsministeren ikke vid- ste det, er for SF at se meget bekymrende.

Liberal Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med

indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Af *velfærdsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Ny paragraf

1) Efter § 7 indsættes som ny paragraf:

»§ 01

I lov om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1593 af 14. december 2007, som ændret ved § 32 i lov nr. 1344 af 19. december 2008, foretages følgende ændring:

1. I § 39, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »erhvervsforhold«: », herunder en flytning, hvor der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til udlændingens eller dennes families økonomiske formåen, til en bolig med en lavere boligudgift,«.

[Konsekvensændring som følge af lovforslagets § 4, nr. 1]

Til § 8

2) I *stk. 1* ændres »1. april 2009« til: »1. juni 2009«.

[Udskudt ikrafttræden]

Bemærkninger

Til nr. 1

Efter den gældende regel i lov om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven) § 39, stk. 1, 1. pkt., kan kommunalbestyrelsen yde hjælp til flytning, som forbedrer bolig- eller erhvervsforhold for en udlænding og dennes familie. Flytning til en billigere bolig er efter den gældende retstilstand ikke i sig selv en bolig-mæssig forbedring, men en lavere husleje vil kunne være et væsentligt element i den samlede vurdering. Den gældende regel i integrationslovens § 39, stk. 1, svarer til § 85 i lov om aktiv socialpolitik.

Efter lovforslagets § 4, nr. 1, foreslås kriterierne for tildeling af flyttehjælp efter lov om aktiv socialpolitik justeret, så der kan gives flyttehjælp i situationer, hvor der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til ansøgerens eller familiens økonomiske formåen, til en bolig med en boligudgift, der bedre svarer til ansøgerens eller familiens økonomiske formåen. Med henblik på at sikre fortsat overensstemmelse mellem integrationsloven og lov om aktiv socialpolitik på dette punkt foreslås integrationsloven tilsvarende ændret. Den foreslåede bestemmelse er således helt parallel til den i lovforslagets § 4, nr. 1, foreslåede bestemmelse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Til nr. 2

Det foreslås, at lovens ikrafttrædelsesdato udskydes til den 1. juni 2009 i stedet for som foreslået den 1. april 2009.

Troels Christensen (V) nfm. Louise Schack Elholm (V) Søren Pind (V) Eyvind Vesselbo (V)

Michael Aastrup Jensen (V) Anita Knakkegaard (DF) Hans Kristian Skibby (DF)

Knud Kristensen (KF) Vivi Kier (KF) Kenneth F. Christensen (S) Bjarne Laustsen (S)

Lennart Damsbo-Andersen (S) Thomas Jensen (S) Nanna Westerby (SF) fmd. Karsten Hønge (SF)

Jørgen Poulsen (RV) Frank Aaen (EL)

Liberal Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Bet. o. lovf. vedr. leje af almene boliger m.v.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	2
Socialdemokratiet (S)	45	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Dansk Folkeparti (DF)	25	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	23	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	17	Sambandsflokkurin (SP)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne	3
Enhedslisten (EL)	4	(UFG)	

Oversigt over bilag vedrørende L 92

Bilagsnr.	Titel
1	Henvendelse af 16/12-08 fra Lejerforening Fyn
2	Pressemeddelelse af 17/12-08 fra Ejendomsforeningen Danmark: »Uacceptabelt lovforslag fra velfærdsministeren«
3	Høringsnotat, fra velfærdsministeren.
4	Henvendelse af 7/1-09 fra Datea Investeringsejendomme
5	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
6	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
7	Henvendelse af 24/1-09 fra Aalborg Grundejerforening
8	Revideret tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
9	1. udkast til betænkning
10	Ændringsforslag fra velfærdsministeren
11	2. udkast til betænkning
12	Ændringsforslag fra velfærdsministeren
13	3. udkast til betænkning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 92

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om kommentar til henvendelsen af 16/12-08 fra Lejerforening Fyn, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om kommentar til henvendelsen af 7/1-09 fra Datea Investeringsejendomme, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, hvad ministerens begrundelse er for, at påkravsfristen og påkravsgebyret i L 92 ikke er som foreslået af lejer- og udlejerorganisationer m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm., om ministeren vil ændre påkravsfristen i lovforslaget på 14 dage samt påkravsgebyret på kr. 250 til det, der er foreslået af lejer- og udlejerorganisationer, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm., om ministeren ikke kan frygte, at de private udlejere af småhuse og ejerlejligheder vil kræve et depositum på 3 måneder og forudbetalt husleje på 3 måneder, som mange udlejere tager i København og Århus, m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm., om ministeren finder det rimeligt, at i kommuner som København og Århus, hvor der er mangel på lejligheder, har udlejer mulighed for at få 3 måneders depositum plus 3 måneders forudbetalt husleje, og at dette lovforslag vedrørende påkravsfrister og påkravsgebyr er lavet ud fra forudsætninger i hovedstadsområdet og Århus, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
7	Spm., om ministeren ikke mener, at dansk lovgivning skal tage udgangspunkt i hele landets situation vedrørende udlejning, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå

- | Spm.nr. | Titel |
|---------|---|
| 8 | Spm., om ministeren ikke kan frygte, at en del af de 116.000 udlejede ejerlejligheder igen overgår til salg grundet den vanskeliggjorte administration samt risiko for endnu større tab ved, at påkravsfristen ændres til 14 dage m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 9 | Spm. om, hvad ministeren mener om den udvikling, vi har set igennem de sidste 5 år, hvor udlejningsejendomme ændres til andelslejligheder m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 10 | Spm., om ministeren kan se ulemperne for det almene boligbyggeri, hvor omkostningerne ved udsættelser blot bliver endnu større for lejerne m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 11 | Spm., om ministeren ikke kan frygte, at den forlængede frist fra 3 til 14 dage, kan få mange til at glemme, at de ikke har betalt husleje, og bruge pengene på andre ting, m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 12 | Spm., om ministeren vil kommentere hørings svar fra BL, hvor det klart fremgår, at ministerens ændringer i forhold til forslag fra lejer- og udlejerorganisationer ikke er til gavn for den almene boligsektor, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 13 | Spm., om kommentar til henvendelsen af 24/1-09 fra Aalborg Grundejerforening, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 14 | Spm., om ministeren mener, at lovforslaget forebygger, at folk kommer i den situation, at de ikke kan betale deres husleje m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 15 | Spm., om ministeren kan oplyse, om ministeren er enig i, at man, hvis man fjernede kontanthjælpsloftet, kunne forebygge tvangsudsættelse af 30 pct. af dem, der bliver tvangsudsat i dag, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 16 | Spm., om ministeren vil sikre, at Velfærdsministeriet nøje følger udviklingen i tvangsudsættelser m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 17 | Spm., om ministeren er enig i, at loven på sigt skal udvides til også at gælde for private udlejningsboliger, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 18 | Spm., om ministeren kan opstille et illustrativt eksempel på omkostninger for de øvrige lejere i en boligforening i en gennemsnitlig almen bolig og for udlejer i en gennemsnitlig privat udlejning m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 19 | Spm., om ministeren kan uddybe besvarelsen af spørgsmål 18 m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 20 | Spm., om ministeren agter at fremsætte lovforslag, der skal udmønte de 57 punkter vedrørende ændringer af lejeloven, som der opnået enighed om mellem parterne på området, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 21 | Spm., om ministeren kan oplyse, om de parter, der arbejder med ændring af lejeloven, er blevet stillet i udsigt, at ministeren vil fremsætte lovforslag, der gennemfører de punkter, parterne er blevet enige om, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |
| 22 | Spm., om ministeren kan redegøre for de fire ekstra punkter vedrørende ændring af lejeloven m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå |

Oversigt over samrådsspørgsmål vedrørende L 92**Samråds-
spm.nr.****Titel**

- A Samrådssp., om ministeren kan begrunde, hvorfor forliget med de 57 punkter mellem udlejer- og lejerorganisationerne på det private boligudlejningsmarked i lejelovsforenklingsforhandlingerne ikke er tilfredsstillende for ministeren m.v., til velfærdsministeren
- B Samrådssp., om ministeren mener, at det er rimelige forhandlingsvilkår at invitere parterne til i fællesskab at forhandle en forligsskitse, hvorefter ministeren ikke respekterer parternes forlig, til velfærdsministeren
- C Samrådssp., om ministeren kan garantere, at ministeriets forslag til yderlige forligspunkter i lejelovsforenklingsforhandlingerne ikke medfører, at lovgivningen ændres m.v., til velfærdsministeren

Bilag 2

Nogle af udvalgets spørgsmål til velfærdsministeren og dennes svar herpå

Spørgsmålene og velfærdsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra S.

Spørgsmål nr. 15:

Ministeren bedes oplyse, om ministeren er enig i, at man, hvis man fjernede kontant-hjælpsloftet, kunne forebygge tvangsudsættelse af 30 pct. af dem, der bliver tvangsudsat i dag.

Svar:

SFI's rapport om lejere, der bliver sat ud, påviser ikke en sammenhæng mellem kontant-hjælpsloftet og antallet af udsættelser. Jeg er, blandt andet på den baggrund, ikke enig i, at en fjernelse af kontanthjælpsloftet vil eliminere 30 pct. af antallet af udsættelser.

Jeg vil i den forbindelse pege på, at eftersom kontanthjælpsloftet trådte i kraft den 1. januar 2004, kan loftet ikke i sig selv forklare hverken niveauet eller stigningen i antallet af udsættelser før dette tidspunkt.

Spørgsmål nr. 16:

Vil ministeren sikre, at Velfærdsministeriet nøje følger udviklingen i tvangsudsættelser og, minimum hver gang Domstolsstyrelsen kommer med nye tal, hvert halve år fremover?

Svar:

Velfærdsministeriet følger løbende udviklingen i antallet af udsættelser af lejere. Det sker blandt andet gennem Domstolsstyrelsens halvårslige statistik over udsættelsessager i byretterne.

Endvidere er det – som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger – en del af satspuljeaftalen, at der i 2010 bliver iværksat en forskningsmæssig undersøgelse med henblik på at vurdere effekten af indsatsen til imødegåelse af udsættelser af lejere.

Spørgsmål nr. 17:

Er ministeren enig i, at loven på sigt skal udvikles til også at gælde for private udlejningsboliger?

Svar:

Det fremgår af SFI-rapporten, at i perioden 2003 til 2006 skete ca. 70 pct. af udsættelserne fra almene boliger, ca. 10 pct. fra private udlejningsboliger og ca. 15 pct. fra lejemaal i ejer- og andelsboliger. På den baggrund foreslås i første omgang indført en pligt for de almene udlejere til at underrette kommunen, når en sag om lejerestance sendes til fogedretten.

Indsatsen for at nedbringe antallet af udsættelser udspringer af satspuljeaftalen for 2009. Som led i aftalen vil Velfærdsministeriet i 2010 iværksætte en undersøgelse med henblik på en vurdering af effekten af indsatsen til imødegåelse af udsættelser af lejere. Det vil i den forbindelse blive undersøgt, om for eksempel ejere af større ejendomme skal forpligtes til at underrette kommunen, når en lejer er i lejerestance.

Jeg vil afvente resultatet af undersøgelsen, før jeg tager stilling til spørgsmålet.

Spørgsmål nr. 18:

Ministeren bedes opstille et illustrativt eksempel på omkostninger for de øvrige lejere i en boligforening i en gennemsnitlig almen bolig og for udlejer i en gennemsnitlig privat udlejning, ved at forlænge fristen for at få betalt huslejen fra 3 dage (nuværende) til 7 dage (som forliget mellem parterne landede på), til 10 dage (som det foreslås af BL) og til de 14 dage, som foreslås i lovforslaget.

Svar:

Som det fremgår af min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 13 ad L 92 er det min opfattelse, at en forlængelse af påkravsfristen næppe vil have væsentlig indvirkning på størrelsen af de udgifter, udlejer pådrager sig ved udsættelse af en lejer. Det er dog afgørende, at påkravsfristen ikke bliver så lang, at der er risiko for, at ophævelse først kan ske i den efterfølgende måned.

Forudsat at en ophævelse sker inden for samme måned som lejerestancen, vil der dermed ikke være væsentlig forskel på de eventuelle omkostninger, som hviler på en privat eller en al-

men udlejer efter en udsættelse ved påkravsfrister på henholdsvis 3 dage, 7 dage, 10 dage eller 14 dage.

Som det fremgår af min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 4 ad L 92 er jeg indstillet på at tage spørgsmålet om påkravsfristens længde op til fornyet overvejelse. Da lovforslaget er en udmøntning af en del af satspuljeaftalen for 2009, er det imidlertid en forudsætning for at ændre i indholdet af lovforslaget, at der forinden opnås enighed herom blandt satspuljeparterne. Jeg vil søge satspuljeparternes tilslutning til en kortere påkravsfrist.

Spørgsmål nr. 19:

Ministeren bedes uddybe besvarelsen af spørgsmål 18 og herunder redegøre for, hvilke konsekvenser det har for henholdsvis lejere, boligforeninger, private udlejere og det offentlige, at påkravsfristen fastsættes til henholdsvis 3, 7, 10 og 14 dage.

Svar:

Som jeg har anført i min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 18 ad L 92, er det min opfattelse, at hvis en ophævelse af et lejemål sker

inden for samme måned som lejerestancen, så vil der ikke være væsentlig forskel på de omkostninger, som hviler på en privat eller en almen udlejer ved påkravsfrister på henholdsvis 3, 7, 10 eller 14 dage.

Lad mig minde om, at formålet med den foreslåede forlængelse af påkravsfristen er at nedbringe antallet af udsættelser, og at baggrunden herfor er, at 3 dage er en meget kort frist for lejeren til at afværge en ophævelse af lejeforholdet. Nedbringelsen af antallet af udsættelser sker dels ved, at det hindres, at bagatelagtige og hændelige forsinkelser af lejebetalingen resulterer i fogsager, og dels ved, at lejere i restance får større mulighed for at finde en løsning på et betalingsproblem. Selvom forlængelsen umiddelbart betyder, at huslejen i nogle tilfælde indbetales på et lidt senere tidspunkt, er det min opfattelse, at ulempen opvejes af den fordel, det er såvel for private som for almene udlejere, at antallet af udsættelser reduceres.

For det offentlige vil den reduktion i antallet af udsættelser, som jeg forventer som følge af den forlængede påkravsfrist, klart være en fordel, idet den mindsker kommunernes opgave med at hjælpe udsatte lejere tilbage på boligmarkedet.