

Social- Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt pr. e-mail til: sm@sm.dk / cc. eta@sm.dk

16. marts 2023

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2023-010972

Høringsvar over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Tilskud til huslejenedsættelser)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Danske Advokater støtter forslaget om at målrette hjælp til lejere i almene boliger, som bor i afdelinger, hvor beboerne på grund af den høje inflation kombineret med deres økonomiske forhold må anses for at have behov for et særligt midlertidigt tilskud til huslejenedsættelse.

Danske Advokater anser imidlertid, at det foreliggende lovforslag kan føre til overkompensation af lejere, som ikke har økonomisk trang, fordi der er tale om en generel hjælpekasse, som ydes på afdelingsniveau.

Generelle bemærkninger

Lovforslaget udmønter en del af regeringens inflationspakke med målrettet hjælp til lejere i almene boliger, som bor i afdelinger, hvor beboerne, på grund af den høje inflation kombineret med deres økonomiske forhold, må anses for at have behov for et særligt midlertidigt tilskud til huslejenedsættelse.

Ordnningen administreres af Landsbyggefonden. Landsbyggefonden forventes at behandle ansøgningerne efter kriterier som beboernes indkomstniveau, huslejens størrelse, forhold relateret til ophævelser og udsættelser og lignende.

Det er den enkelte afdeling, der modtager tilskud som vil komme alle beboere i afdelingen til gode i form af en lavere husleje. Den enkelte afdeling har ret og pligt til at nedsætte huslejen med tilskuddet så snart det er opnået og meddele lejerne årsagen og varigheden af huslejenedsættelsen samt begrundelsen herfor. Der skal ikke varsles i forhold til lejerne.

Der konstateres, at ordningen forventes at overholde EU-rettens statsstøtteregler.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag:

Ordningen skal have hjemmel i almenboliglovens § 91a som vedrører andre særlige ordninger for afdelinger med større og vedvarende økonomiske, sociale og kriminelle problemer og har for så vidt intet med den type a ordninger at gøre, som har hjemmel i denne bestemmelse (helhedsplaner med udgangspunkt i vedvarende økonomiske, sociale og kriminalitet). Lovgivningsteknisk finder Danske Advokater dette uheldigt. Bestemmelsen bør have sin egen hjemmel.

I modsætning til de almindelige typer af boligbistand som bevilges ud fra en individuel indkomstvurdering eller husstandsvurdering er der her tale om en generel støtteordning til en hel afdeling hvor alle – uanset individuel trang- får andel i hjælpen. Det vil i flere tilfælde føre til overkompensation af lejere, som ikke har den økonomiske trang.

Det fremgår ikke af bemærkningerne til lovforslaget, hvorfor man har fravalgt en individuel indkomstvurdering til fordel for en generel hjælpepakke som den foreslåede. Det må anses for uheldigt og Danske Advokater foreslår derfor, at ministeriet genovervejer denne del af ordningen, så hjælpen tildeles efter individuelle behov i stedet for en generel vurdering på afdelingsniveau.

Det fremgår af ændringen til almenlejeloven, at ændringen ikke skal varsles, men blot finder anvendelse for den periode hvori der bevilges huslejenedsættelse. Ligeledes fremgår det, at hjælpen skal gå direkte til nedsættelse af huslejerne. Hjælpen kan på den baggrund rettelig karakteriseres som et indgreb.

Indgrebet vil forøge de administrative pligter for de almene boligorganisationer (og de almene selvejende institutioner m.v.) som skal administrere dette, uden de berettiges til noget vederlag herfor og - da der reelt er tale om et indgreb – dermed forøges de administrative byrder for boligorganisationerne.

Vi har ingen bemærkninger til forholdet til EU-retten.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar, og vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

Torsten Viborg Petersen
Advokat
Medlem af Fagudvalg for fast
ejendom