Udskriftsdato: 21. december 2025

2009/1 LSF 200 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Strømandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond m.v.)

Ministerium: Socialministeriet	Journalnummer: Socialmin., j. nr. 2010-529.

Fremsat den 26. marts 2010 af socialministeren (Benedikte Kiær)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Strømandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond m.v.)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 989 af 21. oktober 2009, som ændret ved § 15 i lov nr. 606 af 24. juni 2005 og § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 1, stk. 1,* indsættes efter »husrum«: », uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person)«.

2. I *§ 34, stk. 1,* indsættes efter 2. pkt.:
»I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.«

3. I *§ 34, stk. 1,* indsættes efter 5.pkt., der bliver 6. pkt.:,
»Hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a.«

4. I *§ 34, stk. 3,* indsættes som *3. pkt.:*
»1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto.«

5. I *§ 34, stk. 4,* indsættes som *2. pkt.*:
»Har lejeren valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a.«

6. I *§ 46 j, stk. 1,* indsættes efter 1. pkt.:
»Udlejeren kan kræve overgang til afregning for vandforbrug efter forbrugsmålere, hvis udlejerens pligt til at installere vandmålere følger af anden lovgivning.«

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 988 af 21. oktober 2009, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 15, stk. 3,* ændres »§ 29, stk. 3« til: »§ 29, stk. 9«.

2. *§ 59, stk. 1, 2. pkt.,* affattes således:
»Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i § 58, stk. 2.«

3. *§ 59, stk. 5,* ophæves.

4. I *§ 60, stk. 1,* indsættes som *2. pkt.:*

»Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.«

5. *§ 60, stk. 3, 1. pkt.,* affattes således:

»Forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut.«

6. *§ 61 a* affattes således:

»**§ 61 a.** Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i § 63a, jf. kapitel X A, og §§ 113 a og 113 b i lov om leje.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2010, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, stk. 1, og § 34, stk. 1, 3 og 4, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5, træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og finder alene anvendelse for lejeaftaler, som indgås efter ikrafttræden af § 1, stk. 1, og § 34, stk. 1, 3 og 4, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
   2.1 Indgreb mod strømandsudlejning
      2.1.1 Gældende regler
      2.1.2 Lovforslaget
   2.2 Modernisering af reglerne for Grundejernes Investeringsfonds virksomhed
      2.2.1 Gældende regler
      2.2.2Lovforslaget
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forhold til EU-retten
8. Høring
9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Lovforslagets baggrund og formål

Lejelovgivningen rummer mulighed for, at firmaer og andre juridiske personer kan leje boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Hermed har der været sikret mulighed for, at virksomheder har kunnet stille boliger til rådighed for nye medarbejdere eller sikre midlertidige boliger til udstationerede medarbejdere eller til medarbejdere på kursus el.lign. I de senere år er denne mulighed imidlertid i stigende grad blevet anvendt på en måde, der ikke kan anses for hensigtsmæssig – den såkaldte strømandsudlejning.

Formålet med den foreslåede lovændring er at afklare retsstillingen på dette område og samtidig forhindre den spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde, uden herved at begrænse adgangen til udlejning af for eksempel servicerede boliger.

Boligreguleringsloven fastlægger rammerne for Grundejernes Investeringsfonds virksomhed, herunder udlånsvirksomhed, og for fondens administration af de opgaver, fonden er tillagt i loven. Loven indeholder bestemmelser, der ikke længere er behov for at opretholde, samtidig med at der på andre områder savnes instrumenter til at sikre, at fonden kan varetage de opgaver, den i loven er pålagt.

Formålet med de foreslåede ændringer er dels at smidiggøre Grundejernes Investeringsfonds administration af gennemførelse af påbudte arbejder for udlejerens regning og registrering af manglende efterlevelse af huslejenævnspåbud efter reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejede beboelseslejligheder dels at ophæve overflødige regler om fondens långivning.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

1) Indgreb mod strømandsudlejning

2) Modernisering af reglerne for Grundejernes Investeringsfonds virksomhed

2.1 Indgreb mod stråmandsudlejning

2.1.1 Gældende ret

Det har altid været i overensstemmelse med lejelovgivningen, at firmaer og andre juridiske personer kan leje boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Hermed har der været sikret mulighed for, at virksomheder kunne stille boliger til rådighed for nye medarbejdere eller sikre midlertidige boliger til udstationerede medarbejdere og til medarbejdere på kursus el.lign.

I de senere år er denne mulighed imidlertid i stigende grad blevet anvendt på en måde, der i sin rene form nærmest må betegnes som omgåelse af lejelovgivningens regler for lejefastsættelse – den såkaldte stråmandsudlejning. Det skal understreges, at det endnu ikke i retspraksis er fastslået, om der er tale om omgåelse.

I modsætning til et helt almindeligt lejeforhold mellem udlejer og lejer, hvor boligen udlejes direkte til lejer, er stråmandsudlejningen karakteriseret ved, at den boligsøgende skal anvise et firma, hvortil boligen udlejes, og som derefter fremlejer til den boligsøgende. Det kan for eksempel være et firma, der er den boligsøgendes arbejdsgiver eller et firma, der tilhører den boligsøgende, dennes familie eller vennekreds. I hovedlejeforholdet kan lejen fastsættes til markedslejen efter erhvervslejeloven. Hvis firmaet skal have dækket sine omkostninger, skal den samme leje aftales i fremlejeforholdet. Dette lejeforhold er imidlertid omfattet af lejelovgivningen for boliger. Lejeren ville derfor principielt kunne forlange lejenedsættelse, hvis den aftalte leje overstiger det, som lovligt kan opkræves efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler.

I praksis vil lejer imidlertid få svært ved at få lejen nedsat. Uanset hvem firmaet tilhører, og om det er stillet til rådighed med henblik på at hjælpe den boligsøgende med at få den pågældende bolig, vil en lejenedsættelse nemlig påføre dette firma et tab, som ikke kan overvæltes på udlejeren. Med denne konstruktion har udlejeren således opnået at bringe sig uden for lejelovgivningens regler om lejefastsættelse for lejeboliger, selvom der er tale om udlejning af boliger.

2.1.2 Lovforslaget

Med forslaget opnås en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse. Hermed forhindres den spekulative anvendelse af reglerne samtidig med, at retsstillingen afklares.

Forslaget berører ikke de gældende og nødvendige muligheder for, at firmaer og andre juridiske personer lejer boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Det vil således fortsat være muligt for eksempelvis uddannelsesinstitutioner at tilbyde gæsteundervisere en bolig under opholdet. Det samme gælder for udlejning af lejemål, hvor der i betalingen er inkluderet betaling for specificerede serviceydelser, der stilles til rådighed for lejeren, herunder for eksempel møblering, linned m.v.

2.2 Modernisering af reglerne for Grundejernes Investeringsfonds virksomhed

2.2.1 Gældende ret

Efter de gældende regler skal Grundejernes Investeringsfonds udlån til beboelsesejendomme efter lovens § 58 have pantesikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens vurdering er pantets værdi. Fondens lån kan sammenlagt med de tillægslån, som ejeren af ejendommen har opnået til finansiering af udgifterne, ikke overstige 90 pct. af udgifterne til forbedringen. Grundejernes Investeringsfonds lån ydes alene til formålsbestemte arbejder.

Grundejernes Investeringsfond kan endvidere yde lån til brandsikringsforanstaltninger, selv om lånet

ikke får pantesikkerhed inden for 85 pct. af pantets værdi, når panteretten suppleres med en kommunal garanti efter brandsikringslovens § 10.

Herudover tvangsgennemfører Grundejernes Investeringsfond for ejerens regning påbudte arbejder på ejendommen efter boligreguleringslovens § 60. I en sådan situation søger fonden at tinglyse meddelelse herom på ejendommen, således at en eventuel køber kan vide, at der verserer en sag om påbudt vedligeholdelse, og således at pengeinstitutter og realkreditforeninger gøres bekendte med, at sikkerheden for nye lån med sikkerhed i ejendommen kan blive påvirket heraf. Grundejernes Investeringsfond fastsætter forrentningen af de beløb, fonden har lagt ud til gennemførelsen af påbudte arbejder, med en rente, der svarer til renten på 10-årige realkreditlån.

Endelig administrerer Grundejernes Investeringsfond de vedligeholdelseshensættelser, der skal bindes i fonden efter boligreguleringslovens § 18 b, og de forbedringsbeløb, der skal bindes efter lejelovens § 63 a, og gennemfører for ejerens regning påbudsarbejder, som ejeren ikke har udført inden for den frist, huslejenævnet har sat for arbejdernes gennemførelse, ligesom fonden efter lejelovens §§ 113 a og 113 b registrerer ejere, der ikke har efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser eller har fået gennemført arbejder på ejendommen af Grundejernes Investeringsfond.

2.2.2 Lovforslaget

Efter forslaget skal den maksimale størrelse af Grundejernes Investeringsfonds lån ikke påvirkes af, om ejeren af ejendommen har optaget tillægslån med sikkerhed i ejendommen i tilknytning til fondens ydelse af lån.

Forslaget ophæver bestemmelsen om lån til brandsikringsarbejder som overflødig, da Grundejernes Investeringsfond ikke længere yder sådanne lån til brandsikringsforanstaltninger, og da tidligere ydede lån efter bestemmelsen er tilbagebetalt.

Der gives Grundejernes Investeringsfond direkte hjemmel til tinglysning af meddelelser om tvangsgennemførelse af huslejenævnspåbud om afhjælpning af vedligeholdelsesmangler. Samtidig foreslås det, at Grundejernes Investeringsfond skal sørge for at lade meddelelsen aflyse, når arbejderne er gennemført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Det foreslås, at renten for fondens udlæg til tvangsgennemførelse af vedligeholdelsesarbejder fastsættes ud fra en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt fastforrentet kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut for ikke at stille ejeren af en ejendom, hvor Grundejernes Investeringsfond tvangsgennemfører påbudsarbejder, bedre, end ejeren ville være stillet, hvis ejeren selv skulle stå for finansieringen af vedligeholdelsesarbejderne ved optagelse af et sædvanligt realkreditlån.

Det foreslås, at Grundejernes Investeringsfond får en udtrykkelig lovhjemmel til at afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administrationen af bestemmelserne om bundne vedligeholdelses- og forbedringshensættelser, tvangsgennemførelse af påbudsarbejder og registrering af ejere efter lejelovens regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Forslaget indebærer bl.a., at Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at kræve oplysninger om ejerens CPR-nummer eller CVR-nummer til brug for fondens administration af disse opgaver, ligesom fonden af hensyn til den fremtidige administration af ejerens ejendomme får mulighed for at kræve oplysning om, hvilke ejendomme den pågældende udlejer ejer på landsbasis.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Forslaget forventes at reducere huslejen i en del af det - samlet set begrænsede - antal boliger, som udlejes til en virksomhed med henblik på videreudlejning (fremleje). Effekten på huslejen forventes dog

at være uden konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte, idet beboerne i sådanne boliger antages ikke at være boligstøttemodtagere.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget har ikke nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser..

7. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Energistyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	Ingen.

Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	Ingen.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at lejelovens regler skal gælde i lejeforhold om boliger, uanset om lejeren er en fysisk person eller en juridisk person (f.eks. et selskab), såfremt det lejede i øvrigt er omfattet af loven.

Det fremgår ikke af den gældende afgrænsning af lejelovens anvendelsesområde, om lejeforhold om boliger, hvor lejeren er en juridisk person, af denne grund ikke er omfattet af lejeloven. Dette forhold er heller ikke omtalt i forarbejder til lejeloven eller i forarbejder til erhvervslejeloven.

Af lejelovens § 1 om lovens anvendelsesområde fremgår, at lovens regler gælder for leje – herunder fremleje - af hus og husrum. I lovens § 2, stk. 3 er det samtidig fastsat, at loven ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven). Af erhvervslejelovens § 1 fremgår, at loven gælder for lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Denne afgrænsning kunne umiddelbart forstås således, at udlejning af en bolig til en lejer, som ikke selv skal bebo boligen, men fremleje den til beboelse for en fremlejetager, ikke er omfattet af erhvervslejeloven, da boligen netop er udlejet til beboelse.

Det er ikke i loven anført som en betingelse, at det alene er lejerens anvendelse, som er bestemmende for, hvad boligen må antages at være udlejet til. Det forekommer ulogisk, at en bolig, som efter lejeaftalen eller lovgivningen skal anvendes til beboelse, ikke er omfattet af lejeloven men derimod af erhvervslejeloven.

Spørgsmålet om, hvorvidt en bolig, der udlejes til en juridisk person, som ikke skal eller kan bebo boligen, er lejet ud til andet end beboelse, således at der alene lægges vægt på, hvad der er aftalt i hovedlejeforholdet om lejerens anvendelse af det lejede, har været behandlet af boligretten. Bl.a. i retssagen refereret i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (T: BB) 2003, side 334 nåede boligretten frem til, at et lejeforhold, hvor lejeren var et andelsselskab, henhørte under erhvervslejeloven. Spørgsmålet har imidlertid ikke i sin ”rene form” været afgjort af landsretten, men det blev i retssagen refereret i T: BB 2002, side 292 lagt til grund, at lejeforholdet var omfattet af erhvervslejeloven, da lejeren var en juridisk person. I huslejenævnene er det efter de foreliggende oplysninger fast praksis at afvise lejeforhold, hvor lejeren er en juridisk person, idet det lægges til grund, at sådanne lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven. I den lejeretlige litteratur er den altovervejende opfattelse på grundlag af en fortolkning af erhvervslejelovens regler om lovens anvendelsesområde, at sådanne lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven.

Denne fortolkning har i praksis medført, at udlejning af en række boliger i realiteten har været omfattet af erhvervslejeloven. Fremgangsmåden er den, at udlejeren betinger sig, at den boligsøgende anviser et

firma, hvortil boligen udlejes. Det indgår samtidig i lejeaftalen, at firmaet fremlejer til den boligsøgende. I hovedlejeforholdet kan lejen fastsættes til markedslejen efter erhvervslejeloven. Hvis firmaet skal have dækket sine omkostninger, skal den samme leje aftales i fremlejeforholdet. Dette lejeforhold er omfattet af lejelovgivningen for boliger, og lejeren ville derfor kunne forlange lejenedsættelse, hvis den aftalte leje overstiger det, som lovligt kan opkræves herefter. Da firmaet imidlertid tilhører den boligsøgendes familie eller vennekreds, og er stillet til rådighed med henblik på at hjælpe den boligsøgende med at få den pågældende bolig, vil en lejenedsættelse påføre dette firma et tab, som ikke kan overvæltes på udlejeren. Det samme gælder, hvis firmaet er den boligsøgendes arbejdsgiver, der indvilliger i at være fremlejegiver i forhold til den boligsøgende. Med denne konstruktion har udlejeren således opnået at frigøre sig fra lejelovgivningens regler om lejefastsættelse for lejeboliger, selvom der er tale om udlejning af helt almindelige boliger, som uden for denne konstruktion ville være omfattet af lejelovgivningen.

Forslaget skal afklare retsstillingen på dette område og samtidig forhindre denne spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde.

Med forslaget opnås en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse. Forslaget indebærer ikke, at udlejning af boliger til juridiske personer udelukkes. Der vil fortsat være mulighed for, at firmaer og andre juridiske personer lejer boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Dette skal især ses i lyset af, at der fortsat anses at være et behov for at kunne tiltrække attraktiv arbejdskraft. Til dette formål vil det være vigtigt at kunne anvise egnede boliger.

Til nr. 2-5

Det foreslås, at lejere i fremlejeforhold, dvs. lejere i lejeforhold, hvor udlejeren er lejer i hovedlejeforholdet, i stedet for at indbetale depositum til udlejeren kan vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti for eller deponere et tilsvarende beløb på en spærret deponeringskonto. Dette kan efter forslaget ske ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden.

Formålet med forslaget er at sikre lejere i fremlejeforhold en højere grad af sikkerhed, end de har i dag. Efter de gældende regler skal udlejeren ikke holde indbetalte deposita afsondret fra sin øvrige formue. I almindelige lejeforhold, hvor udlejeren er ejer af ejendommen, har lejeren til gengæld sikkerhed for depositum i den faste ejendom uden tinglysning, jf. lovens § 7. Denne høje grad af sikkerhed har lejere i fremlejeforhold ikke, da udlejeren ikke er ejer af ejendommen. I tilfælde af, at udlejeren i et fremlejeforhold går konkurs, har fremlejetageren ingen fortrinsret i forhold til andre kreditorer i konkursboet, og lejerens krav vil således være et simpelt krav. Det foreslås derfor, at der for fremlejeforhold indføres en særlig ordning, hvorefter lejerens depositum holdes adskilt fra udlejerens øvrige formue.

Stiller en lejer i lejeperioden krav om, at et indbetalt depositum erstattes med anden form for sikkerhed, skal udlejeren udbetale lejerens depositum uden ugrundet ophold, når lejeren har dokumenteret, at der er stillet den fornødne sikkerhed. Udlejeren kan forlange, at det er et vilkår i garantien, at udlejeren får underretning i tilfælde af, at garantien bortfalder.

Depositum og regulering af depositum som følge af lejeregulering er efter de gældende regler pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Det foreslås, at reglerne for pligtig pengeydelse skal gælde tilsvarende for den garanti eller deponering, som erstatter et depositum. Såfremt garantien/deponeringen ikke stilles fuldt ud, bortfalder i lejeperioden eller ikke forhøjes efter krav herom ved lejeforhøjelse, vil der således lige som ved manglende indbetaling eller regulering af depositum kunne foreligge en misligholdelse fra lejerens side, som kan begrunde ophævelse af lejeaftalen, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a.

Det foreslås, at sikkerhedsstillelsen skal kunne kræves reguleret på samme måde, som depositum kan reguleres. Reguleringen skal dog ikke kunne fordeles over samme antal måneder, som sikkerheden svarer

til lejen for ved indgåelsen af lejeaftalen. Reguleringen medfører, at lejeren skal sørge for at få udvidet sin bankgaranti tilsvarende eller regulere sit deponerede beløb.

Såfremt der opstår uenighed imellem lejeren og udlejeren om lejerens ret til at erstatte et depositum med anden sikkerhedsstillelse, herunder hvorvidt den af lejeren anviste sikkerhedsstillelse er tilstrækkelig til at erstatte depositummet, kan sag herom indbringes for huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse gælder også for andelsboliger, som fremlejes af andelshaveren. Ændringen får alene virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, jf. den foreslåede overgangsbestemmelse i forslagets § 3, stk. 2.

Til nr. 6

Det foreslås, at der indføres en hjemmel for udlejeren til uden lejerens accept at installere vandmålere og overgå til afregning for vandforbruget i ejendommen efter disse målere, hvis udlejeren efter anden lovgivning er forpligtet til at installere sådanne vandmålere.

Der pågår overvejelser om at indføre krav om måling af vandforbruget, men overvejelserne herom er endnu ikke afsluttet. Der er således bl.a. ikke taget stilling til, for hvilke ejendomme et sådan krav skal gælde. For at sikre, at der i lejeloven findes den fornødne lovhjemmel for udlejeren til at opfylde et sådan krav, foreslås der indført en hjemmel hertil, der er betinget af, at kravet om installation af vandmålere følger af anden lovgivning. Udgiften til installation af vandmålere kan udløse en forbedringsforhøjelse.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringen, der er redaktionel, er en konsekvens af ændringen af blandt andet lejelovens § 29 ved lov nr. 406 af 31. maj 2000, som trådte i kraft den 1. januar 2001.

Til nr. 2

Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 59, stk. 1, skal Grundejernes Investeringsfonds udlån til beboelsesejendomme efter lovens § 58 have pantesikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens vurdering er pantets værdi. Fondens lån kan sammenlagt med de tillægslån, som ejeren af ejendommen har opnået til finansiering af udgifterne, ikke overstige 90 pct. af udgifterne til forbedringen.

Grundejernes Investeringsfonds lån ydes alene til formålsbestemte arbejder, hvorimod realkreditinstitutternes lån kan ydes til ejendommen friværdi, både før og efter at fonden har tilbudt eller ydet lån til forbedringer efter lovens § 58.

Grundejernes Investeringsfond har oplyst, at fonden sjældent har mulighed for at få oplysning om, til hvilke formål realkreditinstitutterne har ydet lån med sikkerhed i ejendommen, idet realkreditinstitutterne ikke er forpligtede til at give oplysning herom.

Det foreslås, at den maksimale størrelse af Grundejernes Investeringsfonds lån ikke skal påvirkes af, om ejeren af ejendommen har optaget tillægslån med sikkerhed i ejendommen i tilknytning til fondens ydelse af lån.

Til nr. 3

Efter den gældende lovs § 59, stk. 5, kan Grundejernes Investeringsfond yde lån til brandsikringsforanstaltninger, selv om lånet ikke får pantesikkerhed inden for 85 pct. af pantets værdi, når panteretten suppleres med en kommunal garanti efter brandsikringslovens § 10.

Det foreslås, at bestemmelsen ophæves som overflødig, da Grundejernes Investeringsfond ikke længere

yder sådanne lån til brandsikringsforanstaltninger, og da tidligere ydede lån efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 59, stk. 5, er tilbagebetalt.

Til nr. 4

Grundejernes Investeringsfond kan blive anmodet om for ejerens regning at udføre påbudte arbejder på ejendommen efter boligreguleringslovens § 60. I en sådan situation søger fonden at tinglyse meddelelse herom, således at en eventuel køber kan vide, at der verserer en sag om påbudt vedligehold, og således at pengeinstitutter og realkreditforeninger gøres bekendte med, at sikkerheden for nye lån med sikkerhed i ejendommen kan blive påvirket heraf.

Flere tinglysningskontorer har afvist at tinglyse en sådan meddelelse på ejendommen, idet der mangler en udtrykkelig lovhjemmel hertil.

Det foreslås, at der gives direkte hjemmel til Grundejernes Investeringsfonds tinglysning af sådanne meddelelser. Samtidig foreslås det, at Grundejernes Investeringsfond skal sørge for at lade meddelelsen aflyse, når arbejderne er gennemført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Til nr. 5

Efter de gældende regler fastsætter Grundejernes Investeringsfond forrentningen af de beløb, fonden har lagt ud til gennemførelsen af påbudte arbejder, med en rente, der svarer til renten på 10-årige realkreditlån. Realkreditinstitutterne udsteder imidlertid ikke mange 10-årige fastforrentede lån, hvorfor det er vanskeligt at fastsætte en rente, der svarer hertil.

Da renten på 10-årige realkreditlån typisk vil være lavere end på et normalt realkreditlån med en løbetid på 30 år, stilles ejeren af en ejendom, hvor Grundejernes Investeringsfond tvangsgennemfører påbudsarbejder, ofte bedre, end ejeren ville være stillet, hvis ejeren selv skulle stå for finansieringen ved optagelse af et sædvanligt realkreditlån.

Det foreslås på denne baggrund, at renten fastsættes ud fra en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt fastforrentet kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut.

Til nr. 6

Efter reglerne i boligreguleringslovens § 18 b og de hertil knyttede bestemmelser i kapitel III A administrerer Grundejernes Investeringsfond de vedligeholdelseshensættelser, der skal bindes i fonden. Tilsvarende administrerer Grundejernes Investeringsfond forbedringsbeløb efter lejelovens § 63 a og de hertil knyttede bestemmelser i kapitel X A i kommuner, hvor reglerne om omkostningsbestemt leje ikke gælder. Endvidere gennemfører Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 60 for ejerens regning påbudte arbejder på udlejningsejendomme, som ejeren ikke har udført inden for den frist, huslejenævnet har sat for arbejdernes gennemførelse. Endelig påhviler der Grundejernes Investeringsfond opgaver efter lejelovens §§ 113 a og 113 b med registrering af ejere, der ikke har efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser eller har fået gennemført arbejder på ejendommen af Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond har til brug for administrationen af disse bestemmelser brug for forskellige oplysninger til entydig identifikation af ejeren. Fremskaffelsen af disse oplysninger har i nogle tilfælde været forbundet med vanskeligheder.

Det foreslås derfor, at der i loven indsættes en udtrykkelig hjemmel til, at fonden kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administrationen af bestemmelserne om bundne vedligeholdelses- og forbedringshensættelser, tvangsgennemførelse af påbudsarbejder og registrering af ejere efter lejelovens regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Forslaget indebærer, at Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at kræve oplysninger om ejerens

CPR-nummer eller CVR-nummer til brug for fondens udførelse af påbudsarbejder og tinglysning af meddelelse om den tvungne gennemførelse og tinglysning af pantebrev, når fonden har gennemført arbejder for ejerens regning efter boligreguleringslovens § 60.

Efter forslaget får Grundejernes Investeringsfond ligeledes mulighed for at kræve oplysninger fra huslejenævnet om ejerens CPR-nummer eller CVR-nummer for at kunne identificere de ejere, der skal registreres efter lejelovens § 113 a for ikke at have efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser. Endvidere får fonden mulighed for at kræve oplysning om, hvilke ejendomme den pågældende udlejer ejer på landsbasis. Dette er nødvendigt, når der verserer en sag hos anklagemyndigheden om frakendelse af ejerens ret til at administrere udlejningsejendomme, og Grundejernes Investeringsfond skal tilrettelægge den fremtidige administration af ejerens ejendomme.

Til § 3

Det foreslås i stk. 1, at loven træder i kraft den 1. juli 2010. Samtidig foreslås det i stk. 2, at § 1, nr. 1-5, vedrørende stråmandsudlejning og sikkerhedsstillelse i fremlejemål træder i kraft tidligere. Forslaget indebærer således, at ændringerne vedrørende modernisering af reglerne for Grundejernes Investeringsfond træder i kraft den 1. juli 2010.

Det foreslås i stk. 2, at bestemmelserne i forslagets § 1, nr. 1-5, om indgreb mod stråmandsudlejning og adgang til sikkerhedsstillelse i fremlejemål i stedet for indbetaling af depositum træder i kraft så hurtigt som muligt efter vedtagelsen af loven. Det er derfor foreslået, at indgrebet mod stråmandsudlejning og adgangen til sikkerhedsstillelse i fremlejemål skal træde i kraft dagen efter, at loven er offentliggjort i Lovtidende. Endvidere er det foreslået, at det indgreb mod stråmandsudlejning, der er foreslået i § 1, nr. 1-5, og adgangen til sikkerhedsstillelse alene skal gælde for lejeaftaler, der indgås, efter at lejelovens § 1, stk. 1, og § 34, stk. 1, 3 og 4, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5, er trådt i kraft.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering	*Lovforslaget*
	§ 1 I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 989 af 21. oktober 2009, som ændret ved § 15 i lov nr. 606 af 24. juni 2005 og § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, foretages følgende ændringer:
§ 1. Loven gælder for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum.	**1.** I *§ 1, stk. 1,* indsættes efter »husrum«: », uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person)«.
§ 34. Udlejer kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejeren. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.	**2.** I *§ 34, stk. 1,* indsættes efter 2. pkt.: »I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto. « **3.** I *§ 34, stk. 1*, indsættes efter 5.pkt., der bliver 6. pkt.:, »Hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a. «
§ 34. ….. S*tk. 3.* Gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse.	**4.** I *§ 34, stk. 3*, indsættes som *3. pkt.*: »1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto. «
§ 34. ….. *Stk. 4.* Regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 3 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.	**5.** I *§ 34, stk. 4*, indsættes som *2. pkt.*: »Har lejeren valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a. «

§ 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejeren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

6. I *§ 46 j, stk. 1,* indsættes efter 1. pkt.: »Udlejeren kan ligeledes kræve overgang til afregning for vandforbrug efter forbrugsmålere, hvis udlejerens pligt til at installere vandmålere følger af anden lovgivning. «

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 988 af 21. oktober 2009, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, foretages følgende ændringer:

§ 15. …
Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om acontobidrag til vand efter kapitel VII B i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 3, i lejeloven, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lejeloven er åbenbart urimelig og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a.

1. I *§ 15, stk. 3,* ændres »§ 29, stk. 3« til: »§ 29, stk. 9«.

§ 59. De af fonden i medfør af § 58 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må, sammenlagt med eventuelle tillægslån til de i ejendommen indestående lån, der optages til dækning af udgifterne ved forbedringen, ikke overstige 90 pct. af disse udgifter.

2. *§ 59, stk. 1, 2. pkt.*, affattes således: »Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i § 58, stk.2.«

…
Stk. 5. Lån til brandsikringsforanstaltninger kan ydes, selv om lånet ikke får pantesikkerhed inden for 85 pct. af pantets værdi, når panteretten suppleres med en kommunal

3. *§ 59, stk. 5,* ophæves.

garanti efter brandsikringslovens § 10, stk. 4.

4. I *§ 60, stk. 1,* indsættes som *2. pkt.*: »Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført, og fonden har fået dækning for sine udlæg. «

…
Stk. 3. Forrentning af beløb, som investeringsfonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, som svarer til renten på kontantlån ydet i en serie med en løbetid på 10 år i realkredit i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af socialministeren.

5. *§ 60, stk. 3, 1. pkt.,* affattes således: »Forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. «

§ 61 a. Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administrationen af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og af kapitel X A i lov om leje.

6. *§ 61 a* affattes således:
§ 61 a. Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i § 63a, jf. kapitel X A, og §§ 113 a og 113 b i lov om leje. «

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2010, jf. dog stk. 2.
Stk. 2. § 1, stk. 1, og § 34, stk. 1, 3 og 4, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5, træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende og finder alene anvendelse for lejeaftaler, som indgås efter ikrafttræden af § 1, stk. 1, og § 34, stk. 1, 3 og 4, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5.