

Udskriftsdato: søndag den 26. juli 2026

2023/1 LSF 76 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt)

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social-, Bolig- og Ældremin., j.nr. 2023-1728

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love

(Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet

§ 1

I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, som ændret ved § 1 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, § 6 i lov nr. 482 af 12. maj 2023 og § 9 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 1, 2. pkt., ændres »53« til: »§ 53, stk. 1 og 4,«.
2. I § 17, stk. 3, indsættes som 2. pkt.: »Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«
3. I § 66, stk. 1, 1. pkt., § 67, stk. 1, 2. pkt., § 68, stk. 1, 2. pkt., og § 69, 1. pkt., indsættes efter »fordelingsregler efter«: »egnede«.
4. I § 72, stk. 4, 3. pkt., indsættes efter »bygninger,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart,«.
5. I § 114, stk. 2, 5. pkt., ændres »§ 70, stk. 1« til: »§ 69, stk. 1«.
6. I § 120, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 60« til: »§ 59«.
7. I § 120, stk. 3, ændres »§ 63« til: »§ 62«.
8. I § 132, stk. 5, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.
9. I § 174, stk. 4, ændres »§ 44, stk. 2, 2. og 3. pkt.« til: »§ 43, stk. 2, 2. og 3.«
10. I § 190 indsættes efter »§ 187-189«: », herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning«.
11. I § 198, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »når«: »der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når«.

§ 2

I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, § 2 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, § 5 i lov nr. 482 af 12. maj 2023 og § 25 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. § 21, stk. 2, nr. 6, ændres »§ 16« til: »§ 15«.
2. I § 22, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 16« til: »§ 15«.
3. I § 51, stk. 4, 1. pkt., ændres »6-årsperioden efter« til: den aftalte periode, jf.«
4. I § 56, stk. 4, ændres »§ 50, stk. 4« til: »§ 51, stk. 4«.
5. Efter § 90 indsættes i kapitel 9:

»Fravigelighed

§ 90 a. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.«

6. Efter kapitel 12 indsættes:

»Kapitel 12 a

Beregning af bruttoetageareal

§ 101 a. Social- og boligministeren fastsætter regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 681 af 6. juni 2023 og § 8 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 52, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter »m.v.,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart,«.
2. I § 85, stk. 1, nr. 4, ændres »§ 87, stk. 7« til: »§ 86, stk. 8«.
3. I § 98, stk. 2, ændres »§ 109, stk. 3, i lov om leje« til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.

Beskæftigelsesministeriet

§ 4

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 229 af 12. februar 2021, som ændret ved § 2 i lov nr. 546 af 3. maj 2022, § 42 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 4 i lov nr. 726 af 13. juni 2023 og § 21 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, foretages følgende ændring:

1. § 11, stk. 2, 1. og 2. pkt., affattes således:

»For lejligheder omfattet af § 6, stk. 1, i lov om leje, kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 38 i lov om leje. For lejligheder omfattet af kapitel 4 i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 45 i lov om leje.«

Justitsministeriet

§ 5

I lov om retsafgifter, jf. lov nr. 425 af 16. marts 2021, foretages følgende ændring:

1. § 8, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 45 og sager, der vedrører huslejeregulering, udvendig vedligeholdelse af ejendommen eller forbedringer, når ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. lejelovens § 4, 6 og 7.«

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2024.

Stk. 2. § 1, nr. 1, har virkning fra den 1. juli 2022, dog kan regulering af lejen, som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks ifølge et aftalt vilkår herom indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til og med den 31. december 2023, tidligst ske med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kan bringes til ophør ved lejerens opsigelse.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Rettelse som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen – aftale om nettoprisindeks-
tering af huslejer
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Øvrige rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen i lovgivning på andre
ministerieområder end Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede
 - 2.4. Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.5. Skærpelse af lejelovens regler om tilbudspligt
 - 2.5.1. Gældende ret
 - 2.5.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Klimamæssige konsekvenser
7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Nærværende lovforslag udmønter dele af den del af den boligpolitiske aftale af 15. maj 2023 indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemo-
kraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet,
som vedrører lejelovgivningen.

Partierne ønsker med aftalen at iværksætte en række målrettede bygge- og boligpolitiske indsatser. I
forhold til lejelovgivningen er aftalt følgende indsatser, som skal indgå i nærværende lovforslag:

Aftalepartierne er enige om at stemme for nærværende lovforslag, som indeholder rettelser som følge af
fejl som følge af den sammenskrivning af lejelovgivningen, som fandt sted ved lov nr. 341 af 22. marts
2022, og som trådte i kraft den 1. juli 2022. Aftalepartierne er endvidere enige om at justere de regler om
udgifter, som kan medtages i forbrugsregnskabet.

Der gennemføres derudover en ændring af lejeloven, som sikrer, at tilbudspligten udløses, når der overdrages en majoritet af stemmer i et selskab, selv om ingen af de enkelte erhververe opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Lovforslaget indeholder på den baggrund 3 hovedelementer. For det første skal lovforslaget rette op på fejl i lovgivningen opstået i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen. For det andet skal lovforslaget sikre overensstemmelse mellem lejelovgivningens regler om forbrugsregnskaber og regler fastsat i energiplysningsbekendtgørelsen i medfør af lov om varmforsyning, jf. lovbekendtgørelse nr. 2068 af 16. november 2021 (herefter varmforsyningsloven). For det tredje foreslås med henblik på at hindre omgåelse af reglerne om tilbudspligt en ændring af lejelovens regler herom.

For det første indeholder lovforslaget en række præciseringer og tilføjelser til lejeloven, boligforholdsloven og almenlejeloven, som skal rette op på fejl opstået i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen ved lov nr. 341 af 22. marts 2022. Sammenskrivningen af lejelovgivningen var en udmøntning af den del af lejelovsforliget af 11. juni 2014 mellem den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten, som omhandler en sammenskrivning af lejelovgivningen. Derudover indeholder lovforslaget et par konsekvensrettelser som følge af sammenskrivningen i anden lovgivning.

En af de fejl, som opstod i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen, består i, at der i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., som opregner en række bestemmelser i lejeloven, der ikke gælder for lejeforhold, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2, henvises til hele lejelovens § 53. Der skulle rettelig alene have været henvist til lejelovens § 53, stk. 1 og 3 (efterfølgende stk. 4 som følge af den nye § 53, stk. 3, i lejeloven, som blev indført med lov nr. 1311 af 27. september 2022 om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset)). Da bemærkningerne til lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., giver indtryk af, at bestemmelsen alene viderefører retstilstanden forud for lovændringen, er det uklart, om lejelovens § 53, stk. 2 og 3, efter gældende ret kan anses for at finde anvendelse for lejeaftaler, hvor lejefastsættelsen sker efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2.

Med forslaget rettes der op på denne fejl, så der fremadrettet ikke er tvivl om, at lejelovens § 53, stk. 2 og 3, finder anvendelse i lejeforhold, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2, og at der derfor for disse lejeforhold kan ske regulering af leje efter udviklingen i nettoprisindekset i overensstemmelse med indgæede vilkår derom.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at ordlyden i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., indebærer, at der på baggrund af aftalte vilkår om regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til ikrafttrædelsestidspunktet for nærværende lovforslag ikke er hjemmel til, at udlejere kan meddele lejeforhøjelse i henhold til et vilkår i lejeaftalen om regulering af lejen efter lejelovens § 53, stk. 2, for lejeaftaler med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2. En endelig vurdering af spørgsmålet henhører i sidste ende under domstolene.

På baggrund af ovenstående vurdering lægges der med lovforslaget op til at gøre allerede indgæede vilkår gyldige således, at lejen fremadrettet kan reguleres med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Forslaget medfører ikke, at en udlejer bagudrettet kan opkræve eventuelle stigninger, eller at udlejer i givet fald kan undlade at tilbagebetale eventuelle uhjemlede opkrævede opreguleringer af lejen, jf. nedenfor.

Som følge af den uklarhed om retstilstanden, som sammenskrivningen i lejelovgivningen har medført på dette punkt, vil der kunne være udlejere, som har indrettet sig ud fra den antagelse, at der var hjemmel til at regulere lejen efter lejelovens § 53, stk. 2 og 3, og dermed har opkrævet en opreguleret leje fra deres lejere. Der vil således potentielt kunne være lejere, som har oplevet en stigning i huslejen på baggrund af et vilkår i lejeaftalen, som der ikke var hjemmel til at indsætte. Disse lejere vil have mulighed for at

indbringe spørgsmålet om, hvorvidt de er blevet opkrævet en for høj leje, for huslejenævnet, jf. lejelovens § 52, med henblik på at få den eventuelt for meget betalt husleje tilbage.

Tilsvarende vil der kunne være udlejere, som har undladt at indsætte et vilkår om regulering af lejen, eller som – trods et sådant vilkår – har undladt at meddele opregulering af lejen ud fra den antagelse, at der ikke var hjemmel til at regulere lejen i regulerede kommuner efter lejelovens § 53.

For det andet foreslås det at indføre mulighed for udlejeren til at medtage udgifter, som udlejeren må afholde til tredjepart for at opfylde nye krav om månedlige leverancer af forbrugsoplysninger til lejerne, i forbrugsregnskaberne. Ændringen foreslås for at sikre overensstemmelse mellem lejelovgivningens regler og energioplysningsbekendtgørelsen, som implementerer energieffektivitetsdirektivet.

For det tredje foreslås en ændring af lejelovens regler om tilbudspligt. Det har i praksis vist sig, at det i tilfælde, hvor flere erhververe erhverver en privat udlejningsejendom, uden at nogen af erhververne opnår majoritet i de selskaber, der ejede ejendommen, er muligt at undgå, at der udløses tilbudspligt. Det er hensigten med lovforslaget, at dette hul i loven lukkes.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Rettelse som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen – aftale om nettoprisregulering af huslejer

2.1.1. Gældende ret

Det fremgår af § 6, stk. 1, i lov om leje (lejeloven), jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at § 9, kapitel 3, §§ 62, 105-107, 109 og 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, 1. pkt.

Det følger således af lejelovens § 6, stk. 1, 1. pkt., at lejelovens kapitel 3 om omkostningsbestemt husleje m.v. alene gælder i regulerede kommuner, og det følger af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., at lejelovens § 53 ikke gælder for lejeforhold, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2.

Lejelovens § 19, stk. 1, er indeholdt i lejelovens kapitel 3 og vedrører omkostningsbestemte lejemål. Det fremgår af § 19, stk. 1, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke må fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastet af ejendommens værdi, jf. § 25. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Lejelovens § 19, stk. 2, som er indeholdt i lejelovens kapitel 3, vedrører gennemgribende forbedrede lejemål. Det fremgår af § 19, stk. 2, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 161, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 128 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 129, stk. 1, i den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, m.v. vedrørende særlige lejeforhøjelser. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 1. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Det fremgår af § 53, stk. 2, i lejeloven, at det kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. dog stk. 3. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

Det fremgår af lejelovens § 53, stk. 3, at regulering af lejen, som foretages som følge af udviklingen

i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022 og 2023, ikke kan overstige 4 pct. pr. år. Udlejeren har ikke pligt til at yde rabatter, som udlejeren har meddelt eller aftalt med lejereren inden den 30. september 2022, når det er sket i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022. Udlejeren er dog fortsat forpligtet til at yde rabatter som nævnt i 2. pkt., i det omfang de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.

Det følger således af ordlyden i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., at det for omkostningsbestemte lejemål omfattet af § 19, stk. 1, og for gennemgribende forbedrede lejemål omfattet af § 19, stk. 2, ikke kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks med iagttagelse af huslejeloftet i 2022 og 2023, jf. § 53, stk. 2 og 3.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.” jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til § 6 i lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022:

”Præciseringen foreslås på baggrund af, at det ikke har været hensigten, at lejeforhold om accessoriske enkeltværelser skal være omfattet af reglerne i den gældende boligreguleringslovs kapitel IV A om lejeregulering for småejendomme.

Der er ikke derudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.” jf. Folketingstidende 2021-22, L 47, som fremsat, side 44.

Forarbejderne til lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt. giver således indtryk af, at bestemmelsen viderefører retstilstanden forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, hvorefter der kunne ske regulering af leje efter lejelovens § 53, stk. 2 i lejeforhold, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2. Den gældende retstilstand er derfor uklar.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at ordlyden i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., indebærer, at der på baggrund af aftalte vilkår om regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til ikrafttrædelsestidspunktet for nærværende lovforslag ikke er hjemmel til, at udlejere kan meddele lejeforhøjelse i henhold til et vilkår i lejeaftalen om regulering af lejen efter lejelovens § 53, stk. 2, i lejeforhold, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2. En endelig vurdering af spørgsmålet henhører i sidste ende under domstolene.

2.1.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Efter de indtil den 1. juli 2022 gældende regler i lejelovgivningen gjaldt det, at lejen i gennemgribende forbedrede lejemål, hvor lejen var fastsat efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, kunne reguleres efter bestemmelsen i dagældende lejelovs § 53, stk. 2, 2. pkt., hvorefter det kunne aftales, at lejen én gang årligt reguleredes efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Følgende fremgår af forarbejderne til § 1, nr. 32, i lov nr. 310 af 30. marts 2015, hvorved blandt andet lejelovens § 53, stk. 2, blev ændret:

”Der foreslås ingen ændringer i bestemmelsens anvendelsesområde. Det indebærer, at lejemål, hvor

lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt.”, jf. Folketingstidende, 2014-15, L 97 som fremsat, side 44.

For lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje generelt, herunder gennemgribende moderniserede lejemål, blev retstilstanden fastslået med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, jf. TBB2022. 484, som stadfæstede boligrettens dom af 14. december 2020, hvorefter lejen i omkostningsbestemte lejemål kan nettoprisindekseres. Det blev lagt til grund, at hverken ordlyden af § 53, stk. 2, i den indtil 1. juli 2022 gældende lejelov eller bemærkningerne hertil var til hinder for, at der i omkostningsbestemte lejemål kunne aftales pristalsregulering med nettoprisindekset.

Ved indførelsen af den gældende § 6, stk. 1, 2. pkt., som opregner en række bestemmelser i lejeloven, der ikke gælder for lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2, henvises til hele lejelovens § 53. Der skulle rettelig alene have været henvist til lejelovens § 53, stk. 1 og 3 (efterfølgende stk. 4 som følge af den nye § 53, stk. 3, i lejeloven, som blev indført med lov nr. 1311 af 27. september 2022 om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset)). Da bemærkningerne til lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., giver indtryk af, at bestemmelsen alene viderefører retstilstanden forud for lovændringen, hvorefter § 53, stk. 2, fandt anvendelse for lejeaftaler, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2, er det uklart, om lejelovens § 53, stk. 2 og 3, efter gældende ret kan anses for at finde anvendelse.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at ordlyden i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., indebærer, at der på baggrund af aftalte vilkår om regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til ikrafttrædelsestidspunktet for nærværende lovforslag ikke er hjemmel til, at udlejere kan meddele lejeforhøjelse i henhold til et vilkår i lejeaftalen om regulering af lejen efter lejelovens § 53, stk. 2, i lejeforhold, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2. En endelig vurdering af spørgsmålet henhører i sidste ende under domstolene.

Det var imidlertid ikke hensigten at ændre på den gældende retstilstand. Af den grund blev der den 5. oktober 2022 fremsat et lovforslag, som skulle korrigere fejlhenvisningen i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt. På grund af valget bortfaldt det fremsatte lovforslag.

Af den politiske aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet om bygge- og boligpolitiske indsatser den 15. maj 2023 fremgår det, at lovforslaget, der bortfaldt, skal genfremsættes.

Det foreslås derfor, at lejelovens § 6, stk. 1, ændres således, at lovens § 53, stk. 2 og 3, om muligheden for at regulere lejen én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks finder anvendelse for lejemål med en lejeafstættelse efter § 19, stk. 1 og 2.

Den foreslåede ændring vil finde anvendelse for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden. Det bemærkes i den forbindelse, at det er en forudsætning for, at udlejeren én gang om året kan regulere lejen i omkostningsbestemte og gennemgribende moderniserede lejemål efter nettoprisindekset, at aftalen indeholder et vilkår herom.

For lejeaftaler indgået i perioden 1. juli 2022 til ikrafttrædelsestidspunktet for dette lovforslag henvises til de specielle bemærkninger til § 6, stk. 2.

2.2. Øvrige rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen

2.2.1. Gældende ret

I det følgende er nævnt en række forhold i lejelovgivningen, der som følge af fejl foretaget i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen enten indeholder forkerte henvisninger til andre bestemmel-

ser i lejelovgivningen eller ikke er videreført i den nye lejelov eller i boligforholdsloven. Det drejer sig om følgende:

Tinglyste rettigheder

Det fremgår af lejelovens § 17, stk. 3, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelig eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

Efter ordlyden af § 17, stk. 3, i den nye lejelov respekteres størst mulige offentlige lån til enhver tid ikke længere.

Forbrugsmålere

Det fremgår af reglerne om forbrugsregnskaber, at afregning af forbrug af varme og varmt vand, køling, koldt vand og el og gas skal ske efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere.

I den før sammenskrivningen gældende lejelovs regler om forbrugsregnskaber anvendte man begrebet ”egnede forbrugsmålere”.

I begrebet ”egnede” ligger, at der skal være tale om målere, som er godkendte efter den til enhver tid gældende lovgivning herom.

Grundejernes Investeringsfond

Det fremgår af lejelovens § 114, stk. 2, at huslejenævnet på lejerens begæring kan pålægge udlejer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejer ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. kapitel 5 i boligforholdsloven. Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i boligforholdsloven.

Boligforholdslovens § 70 omhandler godkendelse af, at Grundejernes Investeringsfonds kan anvende renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor.

Derudover fremgår det af lejelovens § 120, stk. 1, 3. pkt., at det beløb, som i ejendomme taget i brug før 1970 skal afsættes til udvendig vedligeholdelse, indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.

Boligforholdslovens § 60 omhandler blandt andet overtagelse af vedligeholdelsespligten ved tinglyst ejerskifte.

Endvidere fremgår det af lejelovens § 120, stk. 3, at det beløb, der indsættes på en konto i Grundejernes Investeringsfond, ikke kan gøres til genstand for kreditorforfølgning og kun kan udbetales efter reglerne i § 122 og § 63 i lov om boligforhold.

Boligforholdslovens § 63 omhandler blandt andet, at det er Grundejernes Investeringsfond, der forvalter de midler, der er bundet i medfør af lejelovens § 120.

Huslejenævnets kompetence

Det fremgår af § 132, stk. 5, i lejeloven, at huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Boligforholdslovens § 83, stk. 3 omhandler mulighederne for brugen af tilbud fra kommunen i sager af social karakter. Boligforholdslovens § 84, stk. 4 findes imidlertid ikke.

Endvidere fremgår det af lejelovens § 190, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om reglerne i lejelovens §§ 187-189, som omhandler lejerens fraflytning.

Efter ordlyden af § 190, i den nye lejelov er det ikke præciseret, hvorvidt huslejenævnet kan træffe afgørelse i tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Tilbud om en anden bolig ved opsigelse

Det fremgår af lejelovens § 174, stk. 4, at hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter den i stk. 3 nævnte lov, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejereren at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt., i lov om boligforhold.

Boligforholdslovens § 44, stk. 2, 2. og 3. punktum findes imidlertid ikke.

Frakendelse af retten til at administrere ejendomme

Det fremgår af § 21, stk. 2, nr. 6, i boligforholdsloven, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det fremgår af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejereren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Endvidere fremgår det af § 22, stk. 1, 3. pkt., i boligforholdsloven, at når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn.

Det fremgår af lejelovens § 16, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejereren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Kommunal anvisningsret

Det fremgår af § 51, stk. 4, 1. pkt., i boligforholdsloven, at udnyttelse af kommunal anvisningsret til en lejlighed i privat udlejningsbyggeri giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1.

Det fremgår af boligforholdslovens § 53, stk. 1, at varigheden af anvisningsretten aftales af kommunalbestyrelsen og udlejeren.

Endvidere fremgår det af § 56, stk. 4, i boligforholdsloven, at stk. 1-3 i samme bestemmelse også finder anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af kommunal anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 50, stk. 4.

Boligforholdslovens § 50, stk. 4 findes imidlertid ikke.

Fravigelighed

Som led i sammenskrivningen af lejelovgivningen blev den dagældende lejelovs § 112 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, videreført som § 99 i boligforholdsloven, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022 om lov om boligforhold.

Det fremgår af boligforholdslovens § 99, at reglerne i lovens kapitel 10 om boligretten ikke kan fraviges.

En tilsvarende bestemmelse er ikke indeholdt i boligforholdslovens kapitel 9, som omhandler huslejenævn.

Fastsættelse af regler om beregning af bruttoetageareal

Efter lejelovens § 206 kan social- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til lejeloven.

Efter den tidligere gældende lov nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) § 66 a kunne indenrigs- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Boligforholdsloven indeholder ikke en hjemmel til, at social- og boligministeren kan fastsætte regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til boligforholdsloven.

Meddelelse om manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser

Det fremgår af § 85, stk. 1, nr. 4, i almenlejeloven, at udlejerens kan opsig lejeren, når udlejerens to eller flere gange i henhold til § 87, stk. 7, i lov om boligforhold, har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

Boligforholdslovens § 87, stk. 7 findes imidlertid ikke.

Fritagelse for beskikkelse i beboerklagenævnet

Det fremgår af § 98, stk. 2, i almenlejeloven, at bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lejeloven finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen i almenlejelovens § 98, stk. 2, handler om de betingelser, der stilles til formand, medlem og suppleant i forhold til beboerklagenævnet.

Det fremgår af lejelovens § 109, stk. 3, at indbringelse efter §§ 89 eller 90 i lov om boligforhold af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

2.2.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen er der sket en række utilsigtede fejl. Der forekommer således en række bestemmelser i gældende lejelov og boligforholdslov, som indeholder forkerte henvisninger til andre bestemmelser i lejelovgivningen, og der er bestemmelser, som ved en fejl ikke er blevet videreført i de to nye love.

Med det formål at rette op på disse fejl foreslås en række præciseringer og tilføjelser i lovteksterne, således at følgende bestemmelser indeholder korrekte henvisninger og får samme ordlyd som før sammenskrivningen af lejelovgivningen:

Tinglyste rettigheder

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at offentlige lån skal respekteres, også selvom disse stiftes senere end den tinglyste rettighed, samt at der ikke med bestemmelsen er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, side 145.

Det foreslås, at det i lejelovens § 17, stk. 3, indsættes, således at det fremgår af bestemmelsens ordlyd, at den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Forbrugsmålere

Det foreslås, at det atter fremgår af bestemmelsen, at der skal anvendes "egnede" målere for så vidt angår forbrugsmåling af varme og opvarmning af varmt vand, køling, koldt vand og el og gas.

Grundejernes Investeringsfond

Det foreslås at rette henvisningen i lejelovens § 114, stk. 2, 5. pkt., således at der henvises til boligforholdslovens § 69, stk. 1, og ikke til § 70, stk. 1.

Efter boligforholdslovens § 69, stk. 1, kan Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer lade vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som udlejerens ikke har udført, udføre for udlejerens regning. Med henvisningen til boligforholdslovens § 69, stk. 1, i stedet for til § 70, stk. 1, præciseres den rette lovhenvisning.

Derudover foreslås det at rette henvisningen i lejelovens § 120, stk. 1, 3. pkt., således at der henvises til boligforholdslovens § 59 og ikke til § 60.

Efter lejelovens § 120, stk. 1, 3. pkt., skal beløb, som hensættes til udvendig vedligeholdelse for ejendomme, som er taget i brug før 1970, indsættes på en konto i Grundejernes Investeringsfond. I boligforholdslovens § 59 findes de nærmere regler om indbetaling til kontoen samt investeringsfondens løbende forpligtelser i forhold til denne. Med henvisningen til boligforholdslovens § 59 i stedet for til § 60, præciseres den rette lovhenvisning.

Endvidere foreslås det at rette henvisningen i lejelovens § 120, stk. 3, således at der henvises til § 62 og ikke til § 63.

Efter lejelovens § 120, stk. 3, kan beløb indbetalt til vedligeholdelseskontoen i Grundejernes Investeringsfond ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i lejelovens § 122 og § 63 i lov om boligforhold. § 62 i boligforholdsloven handler således om, i hvilke tilfælde der kan ske udbetalinger fra kontoen, som indestår i Grundejernes Investeringsfond. Med henvisningen til boligforholdslovens § 62 i stedet for til § 63, præciseres den rette lovhenvisning.

Huslejenævnets kompetence

Det foreslås at foretage en rettelse i henvisningen i § 132, stk. 5, i lejeloven, som handler om huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af leje. Ved en fejl henvises til hhv. § 83, stk. 3, og § 84, stk. 4, i boligforholdsloven. Der burde rettelig henvises til § 82, stk. 3, og § 83, stk. 4, i boligforholdsloven.

Endvidere foreslås det, at det indsættes i bestemmelsen, at huslejenævnet har kompetence i tvister om lejerens fraflytning. I lejeloven, som den var gældende forud for lov nr. 341 af marts 2022, var det udtrykkelig fastsat i bestemmelsen om huslejenævnets kompetence, at nævnet blandt andet havde kompetence til at træffe afgørelse i tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med lejerens fraflytning. En tilsvarende formulering fremgår ikke af den gældende bestemmelse om huslejenævnets kompetence i tvister i forbindelse med lejerens fraflytning.

Da Social-, Bolig- og Ældreministeriet er blevet gjort opmærksom på, at der i praksis er opstået en vis usikkerhed om, hvorvidt det fortsat henhører under nævnets kompetence til at tage stilling til spørgsmål om lejerens krav på tilbagebetaling af depositum ved lejerens fraflytning, vurderes der at være behov for, at det fremgår af bestemmelsen, at sådanne tvister kan afgøres af huslejenævnet.

Tilbud om en anden bolig ved opsigelse

Det foreslås at foretage en rettelse i henvisningen i lejelovens § 174, stk. 4, som handler om tilbud om en passende erstatningsbolig i tilfælde af, at en ejendom ombygges til almene ældre- eller ungdomsboliger, og lejerens ikke tilhører den til disse boliger berettigede personkreds. Efter bestemmelsen skal lejerens anvises en passende bolig. Ved en fejl henvises til § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt. i boligforholdsloven. En sådan bestemmelse findes ikke, og der burde rettelig have været henvist til § 43, stk. 2, 2. og 3. pkt., i boligforholdsloven, som handler om de krav, der stilles til en erstatningsbolig.

Frakendelse af retten til at administrere ejendomme

Det foreslås at rette henvisningerne i boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6, og § 22, stk. 1, 3. pkt., der begge ved en fejl henviser til § 16 i lejeloven. Der burde i stedet have været henvist til § 15 i lejeloven.

Med rettelserne i boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6, og § 22, stk. 1, 3. pkt., der begge omhandler situationer, hvor en udlejer kan frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme, sikres, at der henvises til den korrekte bestemmelse i lejeloven. § 15 i lejeloven er den såkaldte ”dusørbestemmelse”, som foreskriver, at det ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold, ikke er tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Med henvisningen til lejelovens § 15 i stedet for til 16 i lejeloven præciseres den rette lovhenvi sning.

Kommunal anvisningsret

Ved lov nr. 2157 af 27. november 2021 blev varigheden for en aftale om anvisningsret ændret, således at aftalen ikke længere maksimalt må strække sig over 6 år, idet varigheden med ændringen kan aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejeren.

Det foreslås på den baggrund, at § 51, stk. 4, 1. pkt., i boligforholdsloven, vedrørende aftalens varighed, ændres, således at bestemmelsen henviser til den aftalte periode og ikke den 6-årige periode.

Endvidere foreslås det at rette henvisningen i boligforholdslovens § 56, stk. 4, således at der henvises til boligforholdslovens § 51, stk. 4, og ikke til § 50, stk. 4.

Boligforholdslovens § 56, stk. 4, handler om efterfølgende udnyttelse af anvisningsret, hvilket også er reguleret i lovens § 51, stk. 4, som der rettelig skulle have været henvist til.

Fravigelighed

Det foreslås, at der i boligforholdslovens kapitel 9, som indeholder en regulering af huslejenævn, indsættes en bestemmelse om, at reglerne i dette kapitel ikke kan fraviges.

En tilsvarende bestemmelse er at finde i den gældende boligforholdslovs § 99, som indeholder regler om boligretten. Formålet med at indsætte en tilsvarende bestemmelse i boligforholdslovens kapitel 9 om huslejenævn er at sikre, at en forskel i bestemmelserne ikke danner grundlag for at antage, at regler i kapitel 9 kan fraviges.

Fastsættelse af regler om beregning af bruttoetageareal

Den tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a om en bemyndigelse for indenrigs- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal efter denne lov blev ved en fejl ikke videreført i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold.

Det foreslås derfor, at der indsættes et nyt kapitel 12 a om beregning af bruttoetageareal og § 101 a i boligforholdsloven, hvorefter social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Meddelelse om manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser

I almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, henvises til boligforholdslovens § 87, stk. 7.

Det fremgår af § 85, stk. 1, nr. 4, i almenlejeloven, at udlejeren kan opsig lejeren, når udlejeren to eller flere gange i henhold til § 87, stk. 7, i lov om boligforhold, har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

Det foreslås at rette henvisningen til boligforholdslovens § 86, stk. 8, hvorefter fremgår, at får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har

foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejer i det lejeforhold, hvor lejer, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.

Med bestemmelsen får udlejer mulighed for at opsig en lejer, der flere gange som fremlejegiver ikke har opfyldt sine forpligtelser over for fremlejetagere, f.eks. ved at undlade at afregne depositum med en fremlejetager efter dennes fraflytning. Giver et huslejenævn en lejer/fremlejegiver et pålæg, og efterleves dette ikke, skal nævnet - såfremt fremlejetager underretter nævnet herom - give udlejer meddelelse om forholdet. Udlejer kan efter modtagelse af to sådanne meddelelser vælge at opsig lejemålet.

Fritagelse for beskikkelse i beboerklagenævnet

I almenlejelovens § 98, stk. 2, henvises til lejelovens § 109, stk. 3, som handler om, i hvilke tilfælde man kan begære sig fritaget for at blive beskikket som lægdommer.

Det foreslås at rette henvisningen i almenlejelovens § 98, stk. 2, der ved en fejl ikke blev konsekvensrettet som følge af den nye lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, og boligforholdsloven, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, og derfor fortsat henviser til § 109, stk. 3, i lov om leje. Der bør i stedet henvises til § 95, stk. 3, i boligforholdsloven, hvor den tidligere gældende lejelovs § 109, stk. 3, er videreført uændret.

2.3. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen i lovgivning på andre ministerieområder end Social-, Bolig- og Ældreministeriets ressort

2.3.1. Gældende ret

På Beskæftigelsesministeriets område drejer det sig om § 11, stk. 2, 1 og 2. pkt., i lov om individuel boligstøtte, jf. lovebekendtgørelse nr. 229 af 12. februar 2021 (herefter boligstøtteloven), hvoraf fremgår, at for lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov.

På Justitsministeriets område drejer det sig om § 8, stk. 2, i lov om retsafgifter, jf. lov nr. 425 af 16. marts 2021 (herefter retsafgiftsloven), hvoraf fremgår, at afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Bestemmelsen omhandler tvister om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. tidligere gældende lejelovs § 49.

Boligreguleringslovens kapitel II-V angår huslejeregulering for beboelseslejligheder, vedligeholdelse og opretning, vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, forbedringer, huslejeregulering for mindre ejendomme og huslejeregulering for enkeltværelser.

2.3.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at der foretages de nødvendige konsekvensændringer i lovgivning på Beskæftigelses- og Justitsministeriets områder.

Det foreslås at ændre henvisningerne i § 11, stk. 2, 1 og 2. pkt., i boligstøtteloven. Det fremgår af bestemmelsen, at for lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov.

Ved en fejl blev henvisningerne til bestemmelser i lejeloven ikke rettet som en konsekvens af den nye

lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022. Med den foreslåede ændring af boligstøtteloven rettes op på fejlen.

Det foreslås endvidere at ændre henvisningerne i § 8, stk. 2, i retsafgiftsloven. Efter bestemmelsen er sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, afgiftsfri.

Bestemmelsen omhandler tvister om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. tidligere gældende lejelovs § 49. Boligreguleringslovens kapitel II-V angår huslejeregulering for beboelseslejligheder, vedligeholdelse og opretning, vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, forbedringer, huslejeregulering for mindre ejendomme og huslejeregulering for enkeltværelser. Med den foreslåede ændring af retsafgiftsloven rettes op på fejlen.

2.4. Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger

2.4.1. Gældende ret

Der er som følge af implementeringen af energieffektivitetsdirektivet i § 15, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirkksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser overfor slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v. (herefter energioplysningsbekendtgørelsen), som er udstedt i medfør af lov om varmforsyning, fastsat krav om, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, skal der leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmforsyning eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Tilsvarende er der i § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen fastsat krav om, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, skal der leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Der er i § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen givet mulighed for, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Der er i § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen givet mulighed for, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 72, stk. 4, i lejeloven, at i regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Bestemmelsen indeholder en udtømmende oplysning af, hvilke udgifter der kan medtages i regnskabet. De månedlige udgifter som følge af energioplysningsbekendtgørelsen er ikke indeholdt i bestemmelsen, og udlejer kan derfor ikke medtage disse udgifter i det årlige forbrugsregnskab efter lejeloven.

Endvidere fremgår det af § 52, stk. 2, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), at udgifterne

opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelse og lignende skal godskrives i regnskabet.

Bestemmelsen indeholder en udtømmende opstilling af, hvilke udgifter der kan medtages i det årlige forbrugsregnskab. De månedlige udgifter som følge af energiplysningsbekendtgørelsen, jf. ovenfor, er ikke indeholdt i bestemmelsen, og udlejer kan derfor ikke medtage disse udgifter i det årlige forbrugsregnskab efter almenlejeloven.

2.4.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Energioplysningsbekendtgørelsen, som er udstedt i medfør af lov om varmemforsyning, fastsætter, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle månedlige forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige, jf. § 18, stk. 3, og § 23, stk. 3.

Lejelovent og almenlejeloven indeholder imidlertid ikke en hjemmel til, at udlejer kan medtage disse oplysninger i det årlige regnskab.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at der som en konsekvens af energiplysningsbekendtgørelsens regler er behov for at ændre lejelovents § 72, stk. 4, og almenlejelovens § 52, stk. 2, således at der indsættes hjemmel til, at udlejeren kan medtage de ovenfor nævnte udgifter i forbrugsregnskabet.

Det foreslås derfor, at sådanne hjemler indsættes i lejelovent og almenlejeloven.

2.5. Skærpelse af lejelovents regler om tilbudspligt

2.5.1. Gældende ret

Det følger af lejelovents § 196, stk. 1, at i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Det følger endvidere af lejelovents § 198, stk. 1, at tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Det følger således af de nævnte bestemmelser, at inden udlejeren overdrager den private udlejnings-ejendom til en ny ejer, skal ejendommen tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis. Tilbudspligten indebærer, at før udlejeren sælger ejendommen til anden side, skal lejerne have den tilbudt på samme betingelser og vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til tredjemand. Lejerne beslutter herefter, om de vil overtage ejendommen til den pris og på de vilkår, som udlejeren har aftalt med en køber. Hvis lejerne overtager ejendommen, skal de oprette en andelsboligforening, der køber ejendommen.

Det følger endvidere af bestemmelserne, at tilbudspligten ikke alene gælder ved sædvanlige ejendoms-

overdragelser, men også ved salg af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, der ejer udlejnings-ejendomme. Det er dog en betingelse, at erhververen ved overdragelsen opnår majoritet i selskabet. Hvis der er tale om overdragelse til flere erhververe, skal en af disse opnå majoritet for, at tilbudspligt udløses.

Bestemmelsen omfatter også successiv overdragelse således, at tilbudspligt indtræder, når den erhvervende efter flere overdragelser opnår majoritet.

Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Acceptfristen løber først fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget alle de fornødne oplysninger og dokumenter fra ejeren.

Det er endvidere fastsat, at i tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet til lejerne ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

2.5.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er i praksis konstateret, at det er muligt at overdrage en privat udlejningsejendom, uden at der udløses tilbudspligt. Der er konstateret et tilfælde, hvor et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, at ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i de selskaber, der ejede ejendommene.

Da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme vurderer Social- Bolig- og Ældreministeriet, at der er tale om en overdragelse af ejendommene, som burde udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Det er således vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt, hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Den foreslåede mulighed for at aftale årlig regulering af lejen efter stigningen i nettoprisindekset vil principielt medføre, at huslejer i gennemgribende forbedrede lejemål kan stige mere end efter den gældende bestemmelse, som ikke giver adgang til årlig indeksregulering af lejen i denne gruppe af boliger. Den manglende adgang til indeksregulering er imidlertid en utilsigtet ændring i forhold til den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den foreslåede indeksregulering vurderes på den baggrund at være uden økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Forslaget om mulighed for i regnskaberne at medtage omkostninger til tredjepart for månedlige leverancer af forbrugsoplysninger til lejerne vil medføre en marginal forøgelse af såvel almene som private lejeres samlede udgifter til varme og køling. Hensigten med forslaget er at gøre det muligt at pålægge slutbrugeren forbrugsafhængige udgifter. Da udgifterne, som lejerne således pålægges, opkræves som del af forbruget, ventes forslaget ikke at medføre ændrede huslejer. På den baggrund ventes den foreslåede indregning af omkostninger til forbrugsoplysninger at være uden økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Lovforslaget skønnes ikke at have implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Det vurderes, at princip 1 om enkle og klare regler er efterlevet, idet lovforslaget bl.a. med den foreslåede ordning i lovforslagets § 1, nr. 4 og § 3, nr. 1, sikrer overensstemmelse med eksisterende lovgivning, samt at lovforslagets § 1, nr. 1, og 5-9, § 2, nr. 1-3, § 3, nr. 2 og 3, samt §§ 4 og 5, sikrer, at uhensigtsmæssigheder i form af forkerte henvisninger rettes efter vedtagelsen af sammenskrivningen samt som følge af retspraksis.

De øvrige principper for digitaliseringsklar lovgivning vurderes ikke relevante, og lovforslaget vurderes derfor samlet at leve op til de syv centrale principper for digitaliseringsklar lovgivning.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Den foreslåede mulighed for at aftale årlig regulering af lejen efter stigningen i nettoprisindekset kan principielt medføre øgede lejeindtægter til udlejere af lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, herunder gennemgribende forbedrede lejemål. Imidlertid er den nuværende manglende adgang til indeksregulering en utilsigtet ændring i forhold til bestemmelserne i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Den foreslåede mulighed for at medtage omkostninger for månedlige leverancer af forbrugsoplysninger i regnskaberne i lovforslagets § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, vil skulle implementeres af udlejerne, men forventes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af udlejernes løbende administration.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR), som har vurderet, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, men at disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr. årligt, hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

Lovforslaget vurderes således at være uden økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Da det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, er medlemslandene således ikke pålagt implementering som følge af EU-ret. Lovforslaget vurderes derfor for så vidt angår ændringerne i forbrugsregnskabsreglerne i lovforslagets § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, ikke at være en implementering af EU-ret, men derimod en ændring som følge af energiplysningsbekendtgørelsen for at skabe overensstemmelse med lejelovgivningen.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. juni 2023 til den 23. august 2023 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, BO-SAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, DI Byggeri, Dansk

Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske studerendes fællesråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendom-Danmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Administrative konsekvenser, som vurderes at være under 4 mio. kr. årligt.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ingen	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., at §§ 42-45, 49-51 og 53 ikke gælder for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.

Efter den gældende ordlyd gælder hele § 53 i lejeloven således ikke for lejeforhold, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2. Dette indebærer blandt andet, at lejelovens § 53, stk. 2 og 3, ikke gælder for lejeaftaler indgået efter den 1. juli 2022 om omkostningsbestemt husleje, jf. lejelovens § 19, stk. 1, og gennemgribende moderniserede lejemål, jf. lejelovens § 19, stk. 2.

Det fremgår af lejelovens § 53, stk. 2, at det kan aftales, at lejen én gang årligt kan reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom.

Det fremgår af lejelovens § 53, stk. 3, at regulering af lejen, som foretages som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022 og 2023, ikke kan overstige 4 pct. pr. år. Udlejeren har ikke pligt til at yde rabatter, som udlejeren har meddelt eller aftalt med lejeren inden den 30. september 2022, når det er sket i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022. Udlejeren er dog fortsat forpligtet til at yde rabatter som nævnt i 2. pkt., i det omfang de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.

Det foreslås, at i § 6, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »53« til: »§ 53, stk. 1 og 4,«.

Det foreslåede vil medføre, at lejen for lejemål indgået efter lovforslagets ikrafttræden med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2, efter aftale vil kunne reguleres én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i henhold til lejelovens § 53, stk. 2, med iagttagelse af huslejeloftet i stk. 3.

Virkningen af det foreslåede vil være, at reglerne bringes i overensstemmelse med retstilstanden, som den var forud for sammenskrivningen af lejelovgivningen. Dette indebærer, at lejen i lejemål med omkostningsbestemt leje efter lejelovens § 19, stk. 1, og i lejemål med en leje fastsat efter en gennemgribende forbedring efter lejelovens § 19, stk. 2, vil kunne aftales reguleret én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Det fremgår af lejelovens § 17, stk. 3, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelig eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

I den forud for sammenskrivningen af lejelovgivningen gældende lejelov fremgik det af lejelovens § 7, stk. 2, 2. pkt., at den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 udgik det dagældende § 7, stk. 2, 2. pkt. ved en fejl af bestemmelsen.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 17, stk.:

”Bestemmelsen har ikke i sig selv nogen selvstændig materiel betydning, idet dette allerede følger af tinglysningsloven, men det findes hensigtsmæssigt at hjælpe lejere med at forstå, at videregående rettigheder skal tinglyses for at opnå tingsretlig beskyttelse. Tinglysning af videregående rettigheder følger den almindelige tingsretlige prioritetsstilling. Offentlige lån skal dog respekteres, også selvom disse stiftes senere end den tinglyste rettighed.

[...]

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 7 bliver videreført med redaktionelle og sproglige ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 145.

Det foreslås, at der i § 17, stk. 3, indsættes, at den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Virkningen af det foreslåede vil være en præcisering af, at tinglyste aftaler om videregående rettigheder, jf. bestemmelsens 1. pkt., vil skulle respektere størst mulige offentlige lån til enhver tid samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

På baggrund af ovenstående er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at den foreslåede tilføjelse ikke medfører ændringer i retsstillingen.

Til nr. 3

§ 66, stk. 1

Det fremgår af lejelovens § 66, stk. 1, at fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. I ejendomme, som helt eller delvis er undtaget fra krav om individuel måling af varme i medfør af byggeloven, fordeles udgifterne efter udlejerens bestemmelse efter bruttoetagearealet eller efter rumfang.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 66:

”Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 200.

Endvidere fremgår det, at ”der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 201.

§ 67, stk. 1

Det fremgår af lejelovens § 67, stk. 1, at leverer udlejer køling, kan udlejer kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 72, stk. 4, refunderet. Fordeling af udgiften

imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af køling i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 67:

”Efter den gældende lejelovs § 40, stk. 2, kan udgiften til koldt vand og køling, jf. § 37, stk. 3 og 5, kun medtages i regnskabet, hvis der er installeret egnede forbrugsmålere og udgiften fordeles på grundlag af disse.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 201.

Endvidere fremgår det, at ”der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 201.

§ 68, stk. 1

Det fremgår af lejelovens § 68, stk. 1, at leverer udlejeren koldt vand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgifterne imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af koldt vand i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 68:

”Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgifterne i 1. pkt. fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af forbrugsmålere til måling af forbruget af vand og køling er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 202.

Endvidere fremgår det, at ”der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 202.

§ 69

Det fremgår af lejelovens § 69, at leverer udlejeren gas til opvarmning og el, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af el eller gas i medfør af byggeloven, kan fordeling af udgiften ske efter areal eller rumfang. Fordeling af udgiften til el til andet end opvarmning kan dog kun ske ved godkendte individuelle elektricitetsmålere.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 69:

”Efter den gældende lejelovs § 45 d, stk. 1 og 2, finder bestemmelserne i §§ 36-45 c vedrørende varme og opvarmning af brugsvand tilsvarende anvendelse for andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 202-203.

Endvidere fremgår det, at ”der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 203.

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 blev ovennævnte bestemmelser om, at fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere, ved en fejl videreført uden krav om, at det skal være egnede forbrugsmålere.

I den forud for sammenskrivningen gældende lejelov, var det udtrykkelig fastsat i bestemmelserne, at fordeling af udgifter til varme og opvarmning af varmt vand, køling, koldt vand og el og gas skal fordeles efter egnede fordelingsmålere.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Det foreslås, at der i § 66, stk. 1, 1. pkt., § 67, stk. 1, 2. pkt., § 68, stk. 1, 2. pkt., og § 69, 1. pkt., indsættes krav om, at de forbrugsmålere, som udgifter til varme, varmt vand, køling, koldt vand og el og gas fordeles efter, skal være »egnede«.

Det foreslåede vil indebære en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på at ”egnede” ved en fejl udgik af bestemmelsen i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet en ændring i den gældende retstilstand.

På baggrund af ovenstående er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at den foreslåede tilføjelse ikke medfører ændringer i retsstillingen.

Til nr. 4

Det fremgår af lejelovens § 72, stk. 4, at i regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i det årlige regnskab.

Det fremgår af § 15, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmforbrug eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Det fremgår af § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det fremgår af § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det foreslås i § 72, stk. 4, 3. pkt., at indsætte, at rimelige omkostninger til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til

slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart, skal medtages i forbrugsregnskabet.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejeren i varme- eller kølingsregnskabet vil kunne medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i den gældende energioplysningsbekendtgørelse.

Det foreslås, at omkostningerne vil skulle være omfattet af § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3, i den gældende energioplysningsbekendtgørelse.

Det foreslås i den forbindelse, at omkostningerne vil skulle være rimelige. Det forudsættes navnlig, at omkostningerne vil skulle stå i rimeligt forhold til hhv. varme- eller kølingsudgifterne generelt. Opstår der mistanke om, at der i de medtagne udgifter til tredjemand er indeholdt udgifter til udarbejdelsen af det årlige forbrugsregnskab, vil det kunne bevirke, at beløbet ved en prøvelse reduceres.

Som rimelige omkostninger anses f.eks. omkostninger, som betales til udbydere af tjenesterne, og der ses derfor bort fra aftaler om omkostninger, som ikke anses for at være indgået på markedsvilkår.

Det må bero på en konkret vurdering, om der vil være tale om ”rimelige udgifter”. Det er ministeriets opfattelse, at der på markedet på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse opkræves beløb i størrelsesordenen 10-15 kr. månedligt pr. lejemål, hvilket vurderes rimeligt.

Det vil være en betingelse for, at der kan medtages omkostninger i regnskabet, at opgaven er overdraget til tredjemand. Udlejer vil således ikke selv kunne forestå opgaven med at levere månedlige oplysninger til lejerne og medtage en beregnet økonomisk kompensation for sin tid i regnskabet.

Det vil tillige være en betingelse for, at omkostninger kan medtages i regnskabet, at omkostningerne knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Der vil således ikke kunne medtages omkostninger i regnskabet, som ikke knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Omkostninger til f.eks. levering af det årlige regnskab og medfølgende forbrugsoplysninger vil således ikke kunne medtages i regnskabet.

Ændringen vurderes ikke at være en implementering af EU-ret, idet det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, og medlemslandene er således ikke pålagt implementering som følge af EU-retten.

Til nr. 5

Det fremgår af lejelovens § 114, stk. 2, at huslejenævnet på lejerens begæring kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. kapitel 5 i boligforholdsloven. Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i boligforholdsloven.

Det fremgår af boligforholdslovens § 70, at social- og boligministeren efter indstilling fra fondens [Grundejernes Investeringsfond] bestyrelse kan godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og

sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end dem, der er nævnt i §§ 68 og 71.

Det følger af § 69, stk. 1, i boligforholdsloven, at har en udlejer ikke udført vedligeholdelses- samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 108, stk. 2, § 114, stk. 2, og § 147, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejerens har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 blev i lejelovens § 114, stk. 2, ved en fejl henvist til § 70, stk. 1, i boligforholdsloven i stedet for § 69, stk. 1, i boligforholdsloven, som der rettelig skulle have været henvist til. Boligforholdslovens § 69, stk. 1, handler om, at Grundejerns Investeringsfond kan lade de vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udføre, som huslejenævnet har pålagt udlejerens at udføre efter lejelovens § 114, stk. 2.

I bestemmelsens 5. pkt. henvises som nævnt til § 70, stk. 1, i boligforholdsloven. § 70, stk. 1, indeholder for det første kun et stykke og for det andet indeholder bestemmelsen hjemmel til, at social- og boligministeren efter indstilling fra fondens bestyrelse kan godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningssektor end dem, der er nævnt i §§ 68 og 71.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 114:

”Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om parternes opfyldelse af deres vedligeholdelsespligt og om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer. Det findes dog hensigtsmæssigt at ændre den gældende lejelovs § 19, stk. 4, der vedrører huslejenævnets mulighed for at give påbud til udlejerens om at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder og samtidig hermed nedsætte lejen svarende til forringelsen af det lejedes værdi i perioden, indtil udlejerens har udført vedligeholdelsesarbejderne. Efter de gældende regler bortfalder lejenedsættelsen, selv om arbejderne ikke er gennemført, på det tidspunkt, hvor Grundejerns Investeringsfond træffer beslutning om at udføre arbejderne på udlejerens vegne. Da det lejedes værdi imidlertid vil være forringet i hele perioden, indtil arbejderne er udført, foreslås det, at lejenedsættelsen først ophører, når arbejderne er endeligt udført, og vedligeholdelsesmangler således er afhjulpet. Der er tale om en materiel ændring. Der er ikke herudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 84.

Endvidere fremgår det, at ”har udlejerens ikke udført de pålagte arbejder inden den fastsatte frist, kan Grundejerns Investeringsfond på begæring af en lejer lade arbejderne udføre for udlejerens regning, jf. § 69 i det samtidig fremsatte forslag til lov om boligforhold.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 237.

Det foreslås i § 114, stk. 2, 5. pkt., i lejeloven, at henvisningen til § 70, stk. 1, i boligforholdsloven ændres til § 69, stk. 1, i boligforholdsloven.

Virkningen af det foreslåede vil være en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på en fejl, og retstilstanden vil være uændret. Med ændringen vil Grundejerns Investeringsfond fortsat kunne lade vedligeholdelse- og forbedringsarbejder udføre i de tilfælde, hvor udlejer ikke har udført de pågældende arbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist.

Til nr. 6

Det fremgår af lejelovens § 120, stk. 1, at i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejer ud over de beløb, der er nævnt i § 119, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b i boligreguleringsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. lejelovens § 204, stk. 2. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejerns Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.

Det følger af boligforholdslovens § 60, at ved tinglyst ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 120 i lov om leje følger ved ejerskifte ejendommen.

I den gældende § 120, stk. 1, i lejeloven, henvises som nævnt til § 60 i boligforholdsloven, som handler om, at ved tinglyst ejerskifte overtager den nye ejer vedligeholdelsespligten m.v. for ejendommen.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 1, at det i § 120 i lov om leje nævnte beløb indbetales årligt bagud.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 2, at er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse eller forbedring efter § 121 i lov om leje, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 119 i lov om leje, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen skal ledsages af dokumentation for fradraget.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 3, at Grundejerns Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 120 i lov om leje med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 122 i lov om leje. Udlejer skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 4, at er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 122 i lov om leje først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 5, at er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejer, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 6, at Grundejerns Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter.

Endelig følger det af boligforholdslovens § 59, stk. 7, at social- og boligministeren fastsætter regler for forfaldstidspunktet for det i § 120 i lov om leje nævnte beløb og for, hvorledes Grundejerns Investeringsfond skal kontrollere indbetalingerne, jf. § 120 i lov om leje, og udbetalingerne, jf. § 62 i denne lov og § 122 i lov om leje. Social- og boligministeren fører tilsyn med, at regler, der fastsættes i medfør af 1. pkt. overholdes.

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 blev i lejelovens § 120, stk. 1, ved en utilsigtet fejl henvist til §

60 i boligforholdsloven i stedet for § 59 i boligforholdsloven, som der rettelig skulle have været henvist til. Det er således boligforholdslovens § 59, som indeholder de nærmere regler om indbetaling m.v. til § 120-kontoen, som der skulle have været henvist til i Grundejernes Investeringsfond.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 120:

”Reglerne om de udvendige vedligeholdelseskonti, som udlejerens skal føre for ejendommen, foreslås videreført med sproglige og redaktionelle justeringer. Forslaget er en sammenskrivning af den gældende boligreguleringslovs §§ 18 og 18 b, stk. 1-2 og 5-6. Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand., jf. § 60 i lov om boligforhold.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 88, pkt. 2.13.2.2.

Det foreslås i § 120, stk. 1, 3. pkt., i lejeloven, at henvisningen til »§ 60« ændres til: »§ 59«.

Virkningen af det foreslåede vil være en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på en fejl, og retstilstanden vil være uændret. Med ændringen vil der i lejelovens § 120, stk. 1, blive henvist til de nærmere regler i boligforholdslovens § 59, som omhandler indbetalinger m.v. til den konto, der henvises til i lejelovens § 120.

Til nr. 7

Det fremgår af lejelovens § 120, stk. 3, at det indbetalte beløb ikke kan gøres til genstand for kreditorforfølgning og kun kan udbetales efter reglerne i § 122 i lejeloven og § 63 i lov om boligforhold.

Det følger af boligforholdslovens § 63, stk. 1, at Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 120 i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af social- og boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne regler til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af social- og boligministeren.

Det følger af boligforholdslovens § 63, stk. 2, at fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Social- og boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valgret. De øvrige medlemmer udpeges af social- og boligministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Det følger af boligforholdslovens § 63, stk. 3, at til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter bestyrelsen en direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

I den gældende § 120, stk. 3, i lejeloven, henvises som nævnt til § 63 i boligforholdsloven, som handler om Grundejernes Investeringsfonds opgaver, vedtægter, bestyrelse m.v.

Det følger af boligforholdslovens § 62, stk. 1, at såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 120 i lov om leje indestående beløb til ejeren.

Det følger af boligforholdslovens § 62, stk. 2, at såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3 i lov om leje, udbetales de på kontoen efter § 120 i lov om leje indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering, jf. den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, og lov om byfornyelse og udvikling af byer, fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Det følger af boligforholdslovens § 62, stk. 3, at såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at kommunen ikke længere skal være reguleret, jf. § 4 i lov om leje, udbetales en positiv saldo på kontoen efter § 120 i lov om leje til ejeren.

Endelig følger det af boligforholdslovens § 62, stk. 4, at udbetaling efter stk. 1-3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

Som det fremgår, følger regler om udbetaling fra den bundne konto i Grundejernes Investeringsfond ikke boligforholdslovens § 63 men § 62.

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 blev i lejelovens § 120, stk. 3, ved en utilsigtet fejl henvist til boligforholdslovens § 63 i stedet for boligforholdslovens § 62, som der rettelig skulle have været henvist til. Boligforholdslovens § 62 indeholder således de nærmere regler om udbetalinger fra § 120-kontoen i Grundejernes Investeringsfond.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 120, stk. 3:

”§ 63 i det samtidig fremsatte forslag til lov om boligforhold fastslår, hvorledes beløbet på en bunden konto efter § 120 udbetales, såfremt ejendommen nedrives eller af anden grund ikke længere omfattes af reglerne om omkostningsbestemt leje i lovforslagets kapitel 3.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 246.

Det foreslås i lejelovens § 120, stk. 3, at henvisningen til »§ 63« ændres til: »§ 62«.

Virkningen af det foreslåede vil være en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på en fejlagtig lovhenvisning, og retstilstanden vil være uændret. Med ændringen vil der i lejelovens § 120, stk. 3, blive henvist til boligforholdslovens § 62, som omhandler udbetalinger m.v. fra § 120-kontoen i Grundejernes Investeringsfond.

Til nr. 8

Det fremgår af lejelovens § 132, stk. 5, at huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold, eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Det fremgår af boligforholdslovens § 83, stk. 3, at i sager efter kapitel 18 i lov om leje skal nævnet dog

altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 154, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Boligforholdslovens § 84 består alene af to stykker, og § 84, stk. 4, findes således ikke.

Det fremgår af boligforholdslovens § 82, stk. 3, at senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Det fremgår af boligforholdslovens § 83, stk. 4, at nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger, for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 blev i lejelovens § 132, stk. 5, ved en fejl henvist til boligforholdslovens § 83, stk. 3, og § 84, stk. 4. Der skulle rettelig have været henvist til boligforholdslovens § 82, stk. 3, og § 83, stk. 4.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 132:

”Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 59 a, stk. 1, 2 og 4, om huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejefastsættelser og lejeforhøjelser samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 1, om oplysninger til huslejenævnet og de berørte beboere. Bestemmelsen viderefører ligeledes den gældende lejelovs § 59 b, stk. 4, om, hvornår huslejenævnet kan ændre en forhåndsgodkendelse samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, om, hvornår afgørelser om forhåndsgodkendelser senest skal være truffet. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 263.

Den tidligere gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, der henvises til, er videreført i lejelovens § 132, stk. 5. Det fremgår af § 59 b, stk. 5, at huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2-5, skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Den tidligere gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 3, er videreført i boligforholdslovens § 82, stk. 3, og tidligere gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 4, er videreført i boligforholdslovens § 83, stk. 4.

Det foreslås i lejelovens § 132, stk. 5, at henvisningen til »§ 83, stk. 3« ændres til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.

Virkningen af det foreslåede vil være en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på en fejl, og retstilstanden vil være uændret. Med ændringen vil 2 månedersfristen i lejelovens § 132, stk. 5, knytte sig til de ytringer, som omtales i boligforholdslovens § 82, stk. 3, og den svarfrist, som nævnet kan fastsætte efter boligforholdslovens § 83, stk. 4.

Til nr. 9

Det fremgår af lejelovens § 174, stk. 4, at hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter den i stk. 3 nævnte lov, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde lejerens at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt., i lov om boligforhold.

Boligforholdslovens § 44, stk. 2, består alene af 1 pkt., og der findes således ikke § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Det følger af boligforholdslovens § 43, stk. 2, at kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.” jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 174:

”Reglerne om lejerens eventuelle krav på som følge af udlejerens opsigelse at få tilbudt en anden bolig videreføres uden indholdsmæssige ændringer.” jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 112, pkt. 2.20.2.5.

Der er således med henvisningen til boligforholdslovens § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt., sket en fejl, først og fremmest fordi de bestemmelser, der henvises til, ikke findes.

Det foreslås i lejelovens § 174, stk. 4, at henvisningen til »§ 44, stk. 2, 2. og 3. pkt.« ændres til: »§ 43, stk. 2, 2. og 3.«.

Virkningen af det foreslåede vil være en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på en fejlagtig lovhenvisning, og retstilstanden vil være uændret, således at der med henvisningen i lejelovens § 174, stk. 4, henvises til den bestemmelse i boligforholdsloven, som omhandler de krav, der kan stilles til en erstatningsbolig.

Til nr. 10

Det fremgår af lejelovens § 190, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om reglerne i §§ 187-189.

I den forud for sammenskrivningen af lejelovgivningen gældende lejelov fremgik det af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, at huslejenævnet blandt andet kunne træffe afgørelse i tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Det har imidlertid vist sig, at det ikke med tilstrækkelig klarhed er udtrykt i den gældende lejelovs § 190, at huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i tvister om tilbagebetaling af depositum.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 190:

”Bestemmelsen medfører, at huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvister i vedrørende lejers fraflytning, herunder lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 338.

Det er således udtrykkelig nævnt i forarbejderne til den nugældende bestemmelse, at huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i tvister om tilbagebetaling af depositum.

Det foreslås, at det i § 190 præciseres, at huslejenævnet kan træffe afgørelse i tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Virkningen af det foreslåede vil være, at reglen om huslejenævnets kompetence i sager om tilbagebetaling af depositum præciseres, således at huslejenævnet også efter ikrafttræden af lov nr. 341 af 22. marts 2022 vil have kompetence til at træffe afgørelse i tvister om lejerens krav på tilbagebetaling af depositum ved fraflytning.

På baggrund af ovenstående er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at den foreslåede tilføjelse ikke medfører ændringer i retsstillingen.

Til nr. 11

Det fremgår af lejelovens § 198, stk. 1, at tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Det fremgår således af de gældende regler, at tilbudspligten gælder ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

I en konkrete sag, jf. Højesterets afgørelse af 6. maj 2020, gengivet i UfR 2020.2342 og TBB 2020.583, blev kapitalandelene i flere ejendomspartnerselskaber solgt til tre pensionskasser, som efter overdragelsen ejede henholdsvis 49 pct., 17 pct. og 34 pct. af ejendomspartnerselskaberne og rådede over en tilsvarende andel af stemmerne.

På den baggrund udtalte Højesteret blandt andet, at anvendelsesområdet for lejelovens tilbudspligtsregler ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Af den grund fandt retten ikke, at overdragelserne udløste tilbudspligt, idet ingen af de pågældende erhververe ved overdragelserne opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene.

Det foreslås i § 198, stk. 1, 2. pkt., at der efter ”når” indsættes: ”der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når”.

Med henblik på at lukke et hul i lejelovens regler om tilbudspligt foreslås som en konsekvens af den konkrete sag en ændring af reglerne på området.

Da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme foreslås, at en sådan overdragelse af ejendomme vil skulle udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Det er således vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt, hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere.

Forslaget vil indebære en udvidelse af de tilfælde, hvor der udløses tilbudspligt, således at tilbudspligten vil blive aktiveret i et tilfælde, hvor der rent faktisk sker en overdragelse af en majoritet af stemmer i ejerselskabet.

Virkningen af det foreslåede vil være, at en overdragelse af ejendomme som beskrevet vil indebære, at ejendommen vil skulle tilbydes lejerne på andelsbasis, inden overdragelsen kan gennemføres.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af § 21, stk. 2, nr. 6, i lov om boligforhold, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 4, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger således af lejelovens § 21, stk. 2, nr. 6, at udlejer ved dom kan frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, hvis udlejer er idømt bøde efter lejelovens § 16, stk. 4, for overtrædelse af lejelovens § 16, stk. 1.

Det følger af lejelovens § 15, stk. 1, at ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Overtrædelse af lejelovens § 15, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. lejelovens § 15, stk. 4.

Ved lov nr. 342 af 22. marts 2022 blev i boligforholdsloven § 21, stk. 2, nr. 6. ved en fejl henvist til § 16 i stedet for § 15, som er dusørbestemmelsen, som der rettelig skulle have været henvist til.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Følgende fremgår af forarbejderne til boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6:

”Hensigten med bestemmelsen er at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje. Efter dette lovforslags § 16 er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Overtrædelse af bestemmelsen straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Det følger af bestemmelsen, at hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje, og inden for samme periode ikke har overholdt én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, kan ejeren frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Én dom for overtrædelse af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje omfatter efter reglerne i lejelovgivningen ikke i sig selv sanktioner, der forhindrer den dømte i at udleje til beboelse efterfølgende. Dommen kan dog medvirke til, at ejeren efter ovennævnte nr. 1, frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Det fremgår af nr. 1, at frakendelse kan ske, hvor en ejer to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovgivningen og byfornyelseslovgivningen. Frakendelsesreglerne er således skærpet i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje. Såfremt en ejer er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje, skal anklagemyndigheden indberette dette til Grundejernes Investeringsfond. Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 113 a, stk. 2 og 3. ”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 88.

Det foreslås i boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6, at henvisningen til »§ 16« ændres til: »§ 15«.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til lejelovens § 16 er en fejlhenvisning. Henvisningen skulle retteligt have været til lejelovens § 15, idet det ikke var hensigten med sammenskrivningen af lejelovgivningen at ændre gældende ret.

Virkningen af det foreslåede vil være, at bestemmelsen, om at en udlejer ved dom vil kunne frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der vil skulle administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, præciseres, således at frakendelsen sker på baggrund af, at udlejeren er idømt bøde for overtrædelse af lejelovens § 15, stk. 1.

Til nr. 2

Det fremgår af boligforholdslovens § 22, stk. 1, 3. pkt., at når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 4, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger således af boligforholdslovens § 22, stk. 1, 3. pkt., at Grundejernes Investeringsfond skal give meddelelse til de involverede huslejenævn, hvis Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det følger af lejelovens § 15, stk. 1, at ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af

sådanne lejeforhold er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Overtrædelse af lejelovens § 15, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. lejelovens § 15, stk. 4.

Ved lov nr. 342 af 22. marts 2022 blev i boligforholdsloven § 22, stk. 1, 3. pkt. ved en fejl henvist til § 16 i stedet for § 15, som er dusørbestemmelsen, som der rettelig skulle have været henvist til.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Følgende fremgår af bemærkningerne til § 22, stk. 1, 3. pkt.:

”Når Grundejernes Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 2-årig periode enten ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser eller både er idømt bøde eller fængselsstraf efter dusørbestemmelsen i § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, gives der underretning herom til det eller de huslejenævn, der har indberettet sagerne.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 89.

Det fremgår endvidere af bemærkningerne til § 22, stk. 1, 3. pkt., at bestemmelsen ”viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4.”, jf. Folketingstidende, 2021-22 L 48 som fremsat, s. 90.

Det foreslås i boligforholdslovens § 22, *stk. 1, 3. pkt.*, at henvisningen til »§ 16« ændres til: »§ 15«.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til lejelovens § 16 er en fejlhenvisning. Henvisningen skulle retteligt have været til lejelovens § 15, idet det ikke var hensigten med sammenskrivningen af lejelovgivningen at ændre gældende ret.

Virkningen af det foreslåede vil være, at bestemmelsen, om at Grundejernes Investeringsfond vil skulle give meddelelse til de involverede huslejenævn, præciseres, således at meddelelsen sker på baggrund af, at Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 15 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Til nr. 3

Efter boligforholdslovens § 51, stk. 4, 1. pkt., giver udnyttelse af anvisningsretten til en lejlighed kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1.

Efter boligforholdslovens § 53, stk. 1 aftales varigheden af anvisningsretten frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejer.

Tidligere blev aftalen om anvisningsret indgået for en tidsbegrænset periode på 6 år, hvilket senere er ændret ved lov nr. 2157 af 27. november 2021, hvorefter varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejer.

Det foreslås i boligforholdslovens § 51, stk. 4, 1. pkt., at »6-årsperioden efter« ændres til: den aftalte periode, jf.«.

Boligforholdslovens § 51, stk. 4, 1. pkt., foreslås ændret, således at bestemmelsen ikke længere henviser til 6-årsperioden, men til den aftalte periode for anvisningsretten.

Den foreslåede ændring af boligforholdslovens § 51, stk. 4, 1. pkt., følger af, at varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejer, jf. boligforholdslovens § 53, stk. 1.

Til nr. 4

Efter boligforholdslovens § 56, stk. 4, finder stk. 1-3, som omhandler kommunalbestyrelsens forpligtelser over for udlejer, også anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 50, stk. 4.

Efter boligforholdslovens § 50 finder reglerne i kapitel 7 ikke anvendelse på ejendomme, der ejes af staten, regioner eller kommuner. Bestemmelsen består kun af et stk., og der findes således ikke et stk. 4.

Det følger af den gældende § 51, stk. 4, i boligforholdsloven, at udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1. Udlejer kan dog stille en anden lejlighed til samme pris og af samme kvalitet med hensyn til størrelse, udstyr og beliggenhed til rådighed for kommunalbestyrelsen, såfremt der ikke herved sker en udskydelse af det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen kunne have anvist en lejer.

Der er med henvisningen til boligforholdslovens § 50, stk. 4, sket en fejl, idet det er boligforholdslovens § 51, stk. 4, og ikke boligforholdslovens § 50, stk. 4, som omhandler en efterfølgende udnyttelse af anvisningsretten.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Følgende fremgår af forarbejderne til boligforholdslovens § 56:

”I stk. 4 foreslås, at stk. 1-3 også finder anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 50, stk. 4. Bestemmelsen indebærer, at blandt andet reglerne om 7-dages fristen samt kommunens betalingsforpligtelser finder tilsvarende anvendelse ved kommunens efterfølgende udnyttelse af anvisningsret. Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 5 i den gældende lov om kommunal anvisningsret.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 48 som fremsat, s. 112.

Det foreslås i boligforholdslovens § 56, stk. 4, at henvisningen til »§ 50, stk. 4« ændres til: »§ 51, stk. 4«.

Det foreslåede vil indebære en præcisering af lovteksten, således at der rettes op på en fejlagtig lovhenvisning, som er en følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen. Der er ikke med det foreslåede tilset en ændring i den gældende retstilstand.

Virkningen af det foreslåede vil være, at der henvises til boligforholdslovens § 51, stk. 4, som omhandler reglerne for udnyttelse af anvisningsretten, og at retstilstanden vil være uændret.

Til nr. 5

Boligforholdslovens kapitel 10 indeholder regler om boligretten. Det fremgår af § 99, som er indeholdt i dette kapitel, at reglerne i kapitlet ikke kan fraviges.

En tilsvarende bestemmelse findes ikke i lovens kapitel 9, som indeholder regler om huslejenævn. Der har aldrig været en sådan bestemmelse.

Boligforholdslovens kapitel 9 omhandler en regulering af huslejenævn. Bestemmelserne i kapitel 9 er i udgangspunktet en videreførelse af de forud for sammenskrivningen af lejelovgivningen gældende bestemmelser i kapitel VI i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019. Der er tale om offentligretlige regler, som man finder i sagens natur ikke kan fraviges.

Boligforholdslovens kapitel 10 indeholder bestemmelser om boligretten, herunder om saglig og stedlig kompetence, lægdommere og om sagernes behandling. I kapitlet er indsat en bestemmelse, som udtrykkelig fastsætter, at reglerne i kapitlet ikke kan fraviges. Bestemmelsen er en videreførelse af lejelovens § 112 a, som den var affattet forud for sammenskrivningen af lejelovgivningen.

Det foreslås, at der efter § 90 i *kapitel 9* indsættes en ny § 90 a med underoverskriften "*Fravigelighed*", hvoraf fremgår, at reglerne i kapitel 9 ikke kan fraviges.

Det foreslåede vil indebære, at det tydeliggøres, at reglerne om huslejenævn ikke vil kunne fraviges. Der er tale om offentligretlige regler, som i sagens natur ikke vil kunne fraviges. En sådan bestemmelse foreslås trods dette indsat i loven, da der i boligforholdslovens kapitel 10 om boligretten er indsat en sådan bestemmelse. For at undgå tvivl om, hvorvidt det på den baggrund kan sluttes, at reglerne i lovens kapitel 9 om huslejenævn kan fraviges, foreslås indsat en ny bestemmelse, hvoraf fremgår, at reglerne om huslejenævn ikke vil kunne fraviges.

På baggrund af ovenstående er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at den foreslåede tilføjelse ikke medfører ændringer i retsstillingen.

Til nr. 6

Efter § 66 a i den tidligere gældende lov nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) kunne indenrigs- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Efter den gældende lejelovs § 206 fastsætter social- og boligministeren nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Der er i henhold til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje § 206 og tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a udstedt bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Det fremgår af bekendtgørelsen, hvordan bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervslokale beregnes, herunder hvordan arealet afgrænses mod ydervægge og mod omgivende boliger. Det er tillige hensigten, at det i bekendtgørelsen fastsættes, hvordan adgangs- og fællesarealer fordeles på hver enkelt bolig eller erhvervslokale.

Der er ikke i boligforholdsloven en hjemmel til, at social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Der er imidlertid i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen sket en fejl, at den bestemmelse, der tidligere var indsat i boligreguleringsloven og gav hjemmel til, at ministeren kan fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til loven, ikke er videreført i boligforholdsloven.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Det foreslås derfor, at der efter kapitel 12 indsættes et nyt *kapitel 12 a* med overskriften ”Beregning af bruttoetageareal”, og at der i dette nye kapitel indsættes en ny § 101 a.

I § 101 a foreslås, at social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Det foreslåede vil medføre, at social- og boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal med hjemmel i boligforholdsloven.

Virkningen af det foreslåede vil være, at reglerne bringes tilbage, som reglerne var før sammenskrivningen, således at der vil være hjemmel i boligforholdsloven til, at social- og boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal.

Den manglende hjemmel til at udstede regler om beregning af arealet i boliger og erhvervslokaler har ikke haft betydning i perioden fra ikrafttræden af boligforholdsloven og indtil lovforslaget forventes at træde i kraft den 1. januar 2024.

Til § 3

Til nr. 1

Det fremgår af almenlejelovens § 52, stk. 2, at udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning. For så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelse og lignende skal godskrives i regnskabet

Det fremgår af § 15, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, som er udstedt i medfør af lov om varmforsyning, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmefordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmeforbrug eller aflæsninger af varmefordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Det fremgår af § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt

opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det fremgår af § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige.

Det foreslås i § 52, stk. 2, 5. pkt., at indsætte, at rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejer i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart, skal medtages i forbrugsregnskabet.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejer i varme- eller kølingsregnskabet vil kunne medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen.

Det vil i øvrigt være en betingelse, at omkostningerne vil være omfattet af § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v.

Det foreslås i den forbindelse, at omkostningerne vil skulle være rimelige. Det forudsættes navnlig, at omkostningerne vil skulle stå i rimeligt forhold til hhv. varme- eller kølingsudgifterne generelt. Opstår der mistanke om, at der i de medtagne udgifter til tredjemand er indeholdt udgifter til udarbejdelsen af det årlige regnskab, vil det kunne bevirke, at beløbet ved en prøvelse reduceres.

Som rimelige omkostninger anses f.eks. omkostninger, som betales til udbydere af tjenesterne, og der ses derfor bort fra aftaler om omkostninger, som ikke anses for at være indgået på markedsvilkår.

Det må bero på en konkret vurdering, om der er tale om ”rimelige udgifter”. Det er ministeriets opfattelse, at der på markedet på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse opkræves beløb i størrelsesordenen 10-15 kr. månedligt pr. lejemål, hvilket vurderes rimeligt.

Det vil være en betingelse for, at der kan medtages omkostninger i regnskabet, at opgaven er overdraget til tredjemand. Udlejer kan således ikke selv forestå opgaven med at levere månedlige oplysninger til lejerne, og medtage en beregnet økonomisk kompensation for sin tid i regnskabet.

Det vil tillige være en betingelse for, at omkostninger kan medtages i regnskabet, at omkostningerne knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Der kan således ikke medtages omkostninger i regnskabet, som ikke knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Omkostninger til f.eks., levering af det årlige regnskab og medfølgende forbrugsoplysninger kan således ikke medtages i regnskabet.

Ændringen vurderes ikke at være en implementering af EU-ret, idet det som følge af energieffektivitets-

direktivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, og medlemslandene er således ikke pålagt implementering som følge af EU-ret.

Til nr. 2

Det fremgår af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, at udlejer kan opsig lejeren, når udlejer to eller flere gange i henhold til § 87, stk. 7, i lov om boligforhold har fået meddelelse om lejers manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

Der findes imidlertid ikke en § 87, stk. 7, i boligforholdsloven.

Det fremgår af boligforholdslovens § 86, stk. 8, at får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejer i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.

Der er således som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen sket en fejl, idet der i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, rettelig burde have været henvist til boligforholdslovens § 86, stk. 8.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 344 af 22. marts 2022 om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om almene boliger m.v., lov om boliger for ældre og personer med handicap og forskellige andre love:

”Lovforslaget indeholder to hovedpunkter. For det første indeholder lovforslaget de konsekvensændringer i anden lovgivning, som er en følge af, at den gældende lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene skrives sammen og afløses af to nye love. Ændringerne er alene konsekvensrettelser af redaktionel karakter. Der er således tale om at tilrette de henvisninger i anden lovgivning, der findes til den gældende lejelovgivning.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 49 som fremsat, s. 5.

Følgende fremgår af forarbejderne til almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4:

”Bestemmelsen giver udlejer mulighed for, når denne to eller flere gange har fået meddelelse i henhold til § 86, stk. 8, i det samtidig fremsatte forslag til lov boligforhold, at opsig lejeren. Meddelelsen i henhold til § 86, stk. 8, i det samtidig fremsatte forslag til lov om boligforhold, er en meddelelse om, at lejeren, som udlejer i et fremlejeforhold, ikke har efterlevet en forpligtelse fastsat i en endelig huslejenævnsafgørelse inden for den frist, som er fastsat i afgørelsen. Lejeforholdet mellem lejeren og udlejer er omfattet af reglerne i almenlejeloven, mens lejers fremlejeforhold er omfattet af reglerne i de samtidig fremsatte forslag til lov om leje og lov om boligforhold. Udlejer bliver ikke berettiget til at opsig lejeren, før udlejer har modtaget to meddelelser fra huslejenævnet vedrørende samme lejer, men meddelelserne skal ikke nødvendigvis vedrøre samme fremlejeforhold.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 49 som fremsat, s. 8.

Det bemærkes endvidere, at henvisningen i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, til boligforholdslovens § 86, stk. 8, i lovforslaget, som det er optrykt efter 2. behandlingen, er ændret til boligforholdslovens § 87, stk. 7.

Det foreslås, at henvisningen i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, ændres fra § 87, stk. 7, til § 86, stk. 8.

Det foreslåede vil indebære en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på en fejlagtig lovhenvisning, som er en følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet en ændring i den gældende retstilstand.

Virkningen af det foreslåede vil være, at det i bestemmelsen præciseres, at de nærmere regler om den meddelelse, der omtales i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, er indeholdt i boligforholdslovens § 86, stk. 8.

Til nr. 3

Efter almenlejelovens § 98, stk. 2, finder bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen i almenlejelovens § 98, stk. 2, handler om de betingelser, der stilles til formand, medlem og suppleant i forhold til beboerklagenævnet.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 109, stk. 3, at indbringelse efter §§ 89 eller 90 i lov om boligforhold af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

Det fremgår af § 109, stk. 3, i lejeloven, som den var formuleret forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022, at personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Der er med henvisningen til lejelovens § 109, stk. 3, sket en fejl, idet henvisningen ikke er blevet opdateret i forbindelse med sammenskrivningen, hvorefter der rettelig burde have været henvist til boligforholdslovens § 95, stk. 3, som omhandler krav til lægdommere.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 344 af 22. marts 2022 om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om almene boliger m.v., lov om boliger for ældre og personer med handicap og forskellige andre love:

”Lovforslaget indeholder to hovedpunkter. For det første indeholder lovforslaget de konsekvensændringer i anden lovgivning, som er en følge af, at den gældende lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene skrives sammen og afløses af to nye love. Ændringerne er alene konsekvensrettelser af redaktionel karakter. Der er således tale om at tilrette de henvisninger i anden lovgivning, der findes til den gældende lejelovgivning.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 49 som fremsat, s. 5.

Det foreslås i § 98, stk. 2, at »§ 109, stk. 3, i lov om leje« ændres til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.

Det foreslåede vil indebære en præcisering af lovteksten, hvorved der rettes op på en fejlagtig lovhenvisning. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet en ændring af den gældende retstilstand.

Virkningen af det foreslåede vil være, at reglerne bringes tilbage, som reglerne var forud for sammenskrivningen, således at formand, medlem og suppleant ved beboerklagenævnet vil kunne begære sig fritaget for at blive beskikket, hvis de er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden.

Til § 4

Til nr. 1

Det fremgår af § 11, stk. 2, i boligstøtteloven, at for lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov. For friplejeboliger kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 58 i lov om friplejeboliger.

Det fremgår af den tidligere gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 1, at på lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, afgøre, om udlejerens har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Det fremgår af stk. 2 i samme bestemmelse, at § 14, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Endelig fremgår det af bestemmelsens stk. 3, at i ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign., uenighed om acontobidrag til vand og uenighed om acontobidrag til køling efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter § 41, stk. 3, i lov om leje, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 9, i lov om leje, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lov om leje er åbenbart urimelig, og uenighed om beregninger af leje efter § 9 a og lejeforhøjelser varslet efter §§ 9 a eller 13 a.

Det fremgår af § 49, stk. 1, i den tidligere gældende lejelov, at er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 47, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af samme bestemmelses stk. 2, at ved afgørelse efter stk. 1, skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 3, at nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 4, at sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 5, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

Endelig fremgår af bestemmelsens stk. 6, at bestemmelserne i stk. 1-3 ikke gælder for ustøttede private plejeboliger.

Den 1. juli 2022 trådte en ny lejelov og boligforholdslov i kraft, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Samtidig ophævedes den hidtil gældende lejelov samt lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven).

I den forbindelse blev henvisningerne til lejeloven og boligreguleringsloven i boligstøttelovens § 11, stk. 2, ikke ændret.

Den tidligere gældende boligreguleringslovs kapitel II-V angår huslejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer og vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond for ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, jf. dagældende boligreguleringslovs § 1.

Som følge af de ændringer i lejelovgivningen, som er en følge af sammenskrivningen, er henvisningerne i boligstøttelovens § 11, stk. 2, til henholdsvis boligreguleringsloven og lejeloven, forkerte. § 15 i boligreguleringsloven er således videreført som § 38 i lejeloven og § 49 i den tidligere gældende lejelov er videreført som § 45 i lejeloven.

Det foreslås, at boligstøttelovens § 11, stk. 2, 1. og 2. pkt., affattes således: »For lejligheder omfattet af § 6, stk. 1, i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 38 i lov om leje. For lejligheder omfattet af kapitel 4 i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 45 i lov om leje.«.

Forslaget er en konsekvensændring som følge af, at lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold erstatter den tidligere gældende lejelov og den tidligere gældende boligreguleringslov. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet en ændring af den gældende retstilstand.

Virkningen af det foreslåede vil være, at reglen bringes tilbage, som den var forud for sammenskriv-

ningen af lejelovgivningen, således at Udbetaling Danmark vil kunne indbringe spørgsmål om lejens størrelse for huslejenævnet.

Til § 5

Til nr. 1

Det fremgår af § 8, stk. 2, i lov nr. 425 af 16. marts 2021 om retsafgifter (retsafgiftsloven), at sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, er afgiftsfri.

Den tidligere gældende lejelovs § 49 omfatter sager om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi. Den tidligere gældende boligreguleringslovs kapitel II-V angår huslejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer og vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond for ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, jf. dagældende boligreguleringslovs § 1.

Den tidligere gældende lejelovs § 49 er videreført i den nugældende lejelovs § 45.

Den 1. juli 2022 trådte en ny lov om leje og lov om boligforhold i kraft, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje (lejeloven) og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold (boligforholdsloven). Samtidig ophævedes den hidtil gældende lejelov samt lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven).

I den forbindelse blev henvisningerne til lejeloven og boligreguleringsloven i retsafgiftslovens § 8, stk. 2, ikke ændret.

Det foreslås, at retsafgiftslovens § 8, stk. 2, affattes således: »Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 45 og sager, der vedrører huslejeregulering, udvendig vedligeholdelse af ejendommen eller forbedringer, når ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. lejelovens § 4, 6 og 7.«.

Forslaget er en konsekvensændring som følge af, at lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold erstatter den tidligere gældende lejelov og den tidligere gældende boligreguleringslov. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet en ændring af den gældende retstilstand.

Virkningen af det foreslåede vil være, at reglen bringes tilbage, som den var forud for sammenskrivningen af lejelovgivningen, således at det med henvisningen til lejelovens §§ 4, 6 og 7 sikres, at sager vedrørende huslejeregulering, vedligeholdelse og opretning, vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, forbedringer, huslejeregulering for mindre ejendomme og huslejeregulering for enkeltværelser fortsat er afgiftsfri.

Til § 6

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2024.

Den foreslåede ikrafttræden skal ses i lyset af, at det foreslåede har konsekvenser for erhvervslivet.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 1, har virkning fra den 1. juli 2022, dog kan regulering af lejen, som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks ifølge et aftalt vilkår herom indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til om med den 31. december 2023, tidligst ske med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kan bringes til ophør ved lejerens opsigelse.

Hensigtens med det foreslåede er at rette op på de negative konsekvenser af de ændringer i retsstillingen, som blev indført ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Herved foreslås det, at ændringerne, som retter op på dette, skal finde anvendelse fra

ikrafttrædelsestidspunktet for lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Det vil sige den 1. juli 2022. Meddelelse om en stigning i henhold til udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lejelovens § 53, stk. 2, kan dog først afgives efter lovens ikrafttrædelse.

Dette medfører, at udlejere som i perioden fra den 1. juli 2022, hvor den nye lejelov trådte i kraft, til og med den 31. december 2023 med lejere har aftalt vilkår om regulering af huslejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks én gang årligt fremadrettet fra den 1. januar 2024 vil kunne regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Idet meddelelsen først gyldigt kan afgives fra den 1. januar 2024, vil udlejere uanset en eventuel aftale ikke kunne foretage denne regulering af lejen i perioden fra den 1. juli 2022 til den 31. december 2023. Lejen vil efter den 1. januar 2024 kunne reguleres op til det niveau, som lejen ville have været, hvis lejen gyldigt kunne have været reguleret i perioden den 1. juli 2022 til den 31. december 2023.

Der er alene tale om, at udlejeren fremover kan regulere lejen. Det betyder, at den lejeforhøjelse, som udlejer kunne have krævet, hvis der havde været hjemmel i perioden fra den 1. juli 2022 til og med den 31. december 2023, ikke vil kunne kræves betalt bagudrettet. Udlejeren vil således kun kunne kræve fremtidige reguleringer efter lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen har ikke betydning for aftaler om regulering efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks indgået før den 1. juli 2022, da disse aftaler blev indgået på et tidspunkt, hvor der efter de gældende regler var lovlig adgang til at regulere huslejer i omkostningsbestemte og gennemgribende forbedrede lejemål efter udviklingen i nettoprisindekset.

Er aftalen om regulering af lejen som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til og med den 31. december 2023, kan reguleringen tidligst få virkning fra det tidligste tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kunne være bragt til ophør ved lejerens opsigelse.

Den foreslåede bestemmelse har alene betydning for lejemål, hvor der i perioden fra den 1. juli 2022 til og med den 31. december 2023 er indgået aftaler om at lejen skal reguleres som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Dette vil som altovervejende hovedregel ske i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, men kan også ske i bestående lejeforhold.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejeforhøjelsen som følge af stigningen i udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks først kan ske efter en periode svarende til som udgangspunkt opsigelsesvarslets længde fra lovens ikrafttræden.

Er der derfor tale om et almindeligt lejeforhold, hvor lejerens opsigelsesvarsel er 3 måneder til den første i en måned, så vil lejereguleringen som følge af udviklingen i nettoprisindekset først kunne få virkning fra april 2024.

Er der derimod aftalt en uopsigelighedsperiode, vil lejereguleringen som følge af udviklingen i nettoprisindekset først kunne få virkning, når lejeforholdet efter udløbet af uopsigelighedsperioden kunne være opsagt.

Tilsvarende gælder, hvis der er aftalt tidsbegrænsede lejeforhold eller længere opsigelsesvarsler m.v.

Loven finder ikke anvendelse for Færøerne og Grønland og kan ikke sættes i kraft herfor, da lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger, lov om individuel boligstøtte og lov om retsafgifter ikke finder anvendelse for Færøerne og Grønland og ikke kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland ved kongelig anordning.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, som ændret ved § 1 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, § 6 i lov nr. 482 af 12. maj 2023 og § 9 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, foretages følgende ændringer:

§ 6. § 9, kapitel 3, § 62, §§ 105-107, § 109, § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.

Stk. 2-4...

§ 17....

Stk. 2...

Stk. 3. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelig eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

§ 66. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. I ejendomme, som helt eller delvis er undtaget fra krav om individuel måling af varme i medfør af byggeloven, fordeles udgifterne efter udlejerens bestemmelse efter bruttoetagearealet eller efter rumfang.

Stk. 2

§ 67. Leverer udlejereren køling, kan udlejereren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 72, stk. 4, refunderet. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af køling i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Stk. 2-5....

§ 68. Leverer udlejereren koldt vand, kan udlejereren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgifterne imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af koldt vand i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Stk. 2.

§ 69. Leverer udlejereren gas til opvarmning og el, kan udlejereren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af el eller gas

1. I § 6, *stk. 1, 2. pkt.* ændres »53« til: »§ 53, stk. 1 og 4,«.

2. I § 17, *stk. 3*, indsættes som 2. pkt.: »Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«

3. I § 66, *stk. 1, 1. pkt.*, § 67, *stk. 1, 2. pkt.*, § 68, *stk. 1, 2. pkt.*, og § 69, *1. pkt.*, indsættes efter »fordelingsregler efter«: »egnede«.

i medfør af byggeloven, kan fordeling af udgiften ske efter areal eller rumfang. Fordeling af udgiften til el til andet end opvarmning kan dog kun ske ved godkendte individuelle elektricitetsmålere.

§ 72. ...

Stk. 2-3. ...

Stk. 4. I regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 5-7. ...

§ 114. ...

Stk. 2. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og kan fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. kapitel 5 i lov om boligforhold. Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i lov om boligforhold.

§ 120. I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 119, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 2. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.

Stk. 2....

Stk. 3. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i § 122 og § 63 i lov om boligforhold.

Stk. 4....

4. I § 72, *stk. 4, 3. pkt.* indsættes efter »der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart,«.

5. I § 114, *stk. 2, 5. pkt.*, ændres »§ 70, stk. 1« til: »§ 69, stk. 1«.

6. I § 120, *stk. 1, 3. pkt.*, ændres »§ 60« til: »§ 59«.

7. I § 120, *stk. 3*, ændres »§ 63« til: »§ 62«.

§ 132....

Stk. 2-4...

Stk. 5. Huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

§ 174....

Stk. 2-3

Stk. 4. Hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter den i stk. 3 nævnte lov, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt., i lov om boligforhold.

§ 190. Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189.

§ 198. Tilbudspigten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspigten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.

Stk. 2.

§ 21. ...

Stk. 2, nr. 6. En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

§ 22. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov

8. I § 132, stk. 5, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.

9. I § 174, stk. 4, ændres »§ 44, stk. 2, 2. og 3. pkt.« til: »§ 43, stk. 2, 2. og 3.«

10. I § 190 indsættes efter »§ 187-189«: », herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning«.

11. I § 198, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »når«: »der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når«.

§ 2

I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, § 2 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, § 5 i lov nr. 482 af 12. maj 2023 og § 25 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 21, stk. 2, nr. 6, ændres »§ 16« til: »§ 15«.

2. I § 22, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 16« til: »§ 15«.

om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

Stk. 2-3 ...

§ 51. ...

Stk. 2-3. ...

Stk. 4. Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1. Udlejeren kan dog stille en anden lejlighed til samme pris og af samme kvalitet med hensyn til størrelse, udstyr og beliggenhed til rådighed for kommunalbestyrelsen, såfremt der ikke herved sker en udskydelse af det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen ellers kunne have anvist en lejer.

Stk. 5 ...

§ 56. ...

Stk. 2-3. ...

Stk. 4. Stk. 1-3 finder også anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 50, stk. 4.

3. I § 51, stk. 4, 1. pkt., ændres »6-årsperioden efter« til: »den aftalte periode, jf.«

4. I § 56, stk. 4, ændres »§ 50, stk. 4« til: »§ 51, stk. 4«.

5. Efter § 90 indsættes i *kapitel 9*:

»Fravigelighed

§ 90 a. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.«

6. Efter *kapitel 12* indsættes:

»Kapitel 12 a

Beregning af bruttoetageareal

§ 101 a. Social- og boligministeren fastsætter regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 681 af 6. juni 2023 og § 8 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 52, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter »m.v.,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af for-

§ 52. ...

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelse og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 3-5. ...

§ 85. Udlejeren kan opsigte lejeaftalen i følgende tilfælde: 1-3) ...

4) Når udlejeren to eller flere gange i henhold til § 87, stk. 7, i lov om boligforhold har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

5. -7) ...

Stk. 2-4....

§ 98. ...

Stk. 2. Bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3-4. ...

§ 11. ...

Stk. 2. For lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov. For friplejeboliger kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 58 i lov om friplejeboliger.

brugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart,«.

2. I § 85, *stk. 1, nr. 4*, ændres »§ 87, stk. 7« til: »§ 86, stk. 8«.

3. I § 98, *stk. 2*, ændres »§ 109, stk. 3, i lov om leje« til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.

§ 4

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 229 af 12. februar 2021, som ændret ved § 2 i lov nr. 546 af 3. maj 2022, § 42 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, § 4 i lov nr. 726 af 13. juni 2023 og § 21 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, foretages følgende ændring:

1. § 11, *stk. 2, 1. og 2. pkt.* affattes således:

»Stk. 2. For lejligheder omfattet af § 6, stk. 1, i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 38 i lov om leje. For lejligheder omfattet af kapitel 4 i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 45 i lov om leje. «

§ 5

I lov om retsafgifter, jf. lov nr. 425 af 16. marts 2021, foretages følgende ændring:

§ 8. ...

Stk. 2. Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

1. § 8, *stk. 2*, affattes således: »*Stk. 2.* Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 45 og sager, der vedrører huslejeregulering, udvendig vedligeholdelse af ejendommen eller forbedringer, når ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. lejelovens § 4, 6 og 7.«