

Udskriftsdato: 24. december 2025

2020/1 LSF 5 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud)

Ministerium: Transport- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport- og Boligmin., j.nr. 2019-6574

Forslag

til

Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud)

§ 1

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 foretages følgende ændringer:

1. Efter § 80 indsættes før overskriften før § 81:

»§ 80 a. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at ejere af ejendomme, der påtænkes udlejet til beboelse, skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse. Det gælder dog ikke ejendomme, som har været udlejet inden for det seneste år, og som er opført senest 40 år før datoen for anmeldelsen. Kommunalbestyrelsens beslutning offentliggøres 3 måneder før anmeldelsesordningen træder i kraft. Kommunalbestyrelsen fastsætter den nærmere procedure for anmeldelse, herunder eventuelle formkrav.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan foretage besigtigelse af ejendomme, der er anmeldt til udlejning, efter stk. 1. Kommunalbestyrelsen giver senest 15 dage efter anmeldelsen af udlejningen ejeren af ejendommen meddelelse om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse af ejendommen, eller om der skal indhentes andre oplysninger om ejendommen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan inden for 30 dage efter anmeldelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet efter proceduren beskrevet i § 106 a, stk. 2, i lov om leje, hvis ejendommen ved besigtigelse, efter stk. 2 vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter § 76.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan, hvis ejendommen kondemneres efter § 76, stk. 1, gennemføre genhusning efter kapitel 8 helt eller delvist for ejerens regning, hvis

- 1) ejeren af en ejendom har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1, eller
- 2) ejeren tillader en lejer at flytte ind i ejendommen, inden fristen på 30 dage før lejekontraktens indgåelse, jf. stk. 1, er udløbet.«

2. I § 99, stk. 1, ændres »og § 77, stk. 8,« til: », § 77, stk. 8,«, og efter »nedrivning» indsættes: »og § 80 a, stk. 4, om genhusning, som udføres for ejerens regning,«.

3. I § 107, stk. 1, nr. 7, ændres »eller« til: »,«.

4. I § 107, stk. 1, nr. 8, ændres »stk. 1.« til: »stk. 1, eller«.

5. I § 107, stk. 1, indsættes som nr. 9:

»9) har undladt at anmelde en ejendom, omfattet af § 80 a, stk. 1, til kommunalbestyrelsen inden udlejning eller har tilladt en lejer at flytte ind i ejendommen inden fristen på 30 dage før lejekontraktens indgåelse, jf. § 80 a, stk. 1, er udløbet, hvis ejendommen kondemneres.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2021.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Anmeldelsesordning for boliger til privat udlejning
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Kommunalbestyrelsens indbringelse af vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet af egen drift
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Transport- og Boligministeriets 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. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget udmønter den politiske aftale om ”Anmeldelsesordning til at modvirke udlejning af ubeboelige boliger” af 28. december 2018 mellem daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti.

En række kommuner, særligt i landdistrikterne, har udfordringer med, at kondemnabile boliger eller boliger i meget ringe stand udlejes til udsatte borgere og familier til beboelse. Byfornyelsesloven forpligter i dag kommunerne til at føre tilsyn med og nedlægge forbud mod beboelse af boliger, der er sundheds- eller brandfarlige (kondemnabile), samt sikre genhusning af beboere i kondemnerede boliger. Reglerne i byfornyelsesloven har dog ikke i tilstrækkelig grad forhindret udlejning af boliger i meget dårlig stand. Den daværende regering har på den baggrund indgået aftale med Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti om at indføre en anmeldelsesordning, som vil give kommunerne bedre mulighed for at modvirke boligspekulanter udlejning af ubeboelige boliger. Anmeldelsesordningen skal være frivillig, således at kommunerne selv kan vælge, om de vil gøre brug af den.

Anmeldelsesordningen vil indebære, at udlejere af visse ældre boliger skal anmelde til kommunalbestyrelsen, at boligen skal udlejes. Hensigten med at indføre en sådan anmeldelsesordning er at øge kommunernes mulighed for at gennemføre forebyggende indsatser over for udlejning af dårlige boliger og dermed sikre, at der ikke skal ske genhusning af lejere, som flytter ind i kondemnabile boliger. Anmeldelsesordningen vil give kommunen systematisk viden om udlejning af ældre boliger, således at der kan gribes ind, før der sker udlejning. På den måde forebygges behovet for genhusning.

Det foreslås, at ordningen kan omfatte udlejning af boliger, der er opført for mere end 40 år siden, og som ikke har været udlejet i et år.

Lovforslaget er en genfremsættelse af L119 fra Folketingsår 2019/2020. Lovforslaget blev udskudt på grund af coronapandemien.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Anmeldelsesordning for boliger til privat udlejning

2.1.1. Gældende ret

Efter byfornyelseslovens § 75 påhviler det kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med bygninger, som anvendes til bolig eller ophold samt gribe ind i de tilfælde, hvor lokaliteterne er sundheds- eller brandfarlige. De gældende regler indebærer, at hvis kommunalbestyrelsen får en henvendelse eller på anden måde bliver opmærksom på en begrundet mistanke om sundheds- eller brandfare ved en bolig eller et opholdsrum, skal kommunen foretage en nærmere undersøgelse. Der kan f.eks. være tale om besigtigelse, tekniske undersøgelser eller anden ekstern ekspertise.

Tilsynet kan foregå ved gennemførelse af en besigtigelse af den pågældende ejendom. Besigtigelsen kræver ikke retskendelse, men reglerne i lovebekendtgørelse nr. 1121 af 12. november 2019 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter (retssikkerhedsloven) finder anvendelse, og besigtigelsen må kun foretages mod forevisning af behørig legitimation. I henhold til retssikkerhedslovens § 5 skal kommunalbestyrelsen forud for gennemførelsen af en beslutning om iværksættelse af en besigtigelse underrette den berørte part, som udgangspunkt senest 14 dage, inden besigtigelsen gennemføres. Underretningen skal indeholde oplysninger om tid og sted for besigtigelsen, retten til at lade sig repræsentere eller bistå af andre, hovedformålet med indgrebet samt det faktiske og retlige grundlag for indgrebet. Kravet om varsling kan dog i visse situationer fraviges. Det vil bl.a. være, hvis besigtigelsens øjemed forspildes ved forudgående varsel.

Kommunalbestyrelsen skal foretage besigtigelsen så skånsomt, som omstændighederne tillader, herunder så vidt muligt uden at forårsage ødelæggelse eller beskadigelse. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at foretage destruktive indgreb, hvis dette er nødvendigt for at gennemføre en undersøgelse for sundheds- eller brandfare, jf. byfornyelseslovens § 105, stk. 3. Kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage retablering efter et indgreb. Dette gælder dog ikke, såfremt indgrebet efterfølgende medfører, at der skal udføres arbejder det pågældende sted.

Konstateres der sundhedsfare, har kommunalbestyrelsen i henhold til byfornyelseslovens § 76, stk. 1, pligt til at kondemnere, det vil sige nedlægge forbud mod benyttelse af bygningen eller en del af denne til beboelse og/eller ophold for mennesker. Samtidig med at kommunalbestyrelsen nedlægger forbud mod beboelse, skal der fastsættes en frist for fraflytning. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved fortsat benyttelse af de sundhedsfarlige lokaliteter.

Når der er nedlagt forbud mod beboelse, skal kommunalbestyrelsen anvisе husstanden en anden bolig. Erstatningsboligen skal stilles til rådighed senest på tidspunktet for udløbet af fraflytningsfristen.

Udgifterne til opfyldelse af tilsyns-, handle- og genhusningsforpligtelsen påhviler kommunen.

Kommuner, som har statslig udgiftsramme efter byfornyelseslovens § 94, stk. 1 eller 2, kan opnå statslig refusion til udgifterne. Det bemærkes i den forbindelse, at der med finansloven 2019 i perioden 2019-2022 alene er afsat midler på landsbyfornyelsesrammen, jf. § 94, stk. 2. Kommuner, som er omfattet af rammen til landsbyfornyelse, jf. § 94, stk. 2, kan således få refunderet 60 pct. af de støtteberettigede udgifter af staten, hvis boligen er beliggende i en by med færre end 4.000 indbyggere eller i det åbne land.

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

En del kommuner, især i landdistrikterne, har udfordringer med mange boliger i ringe stand. Boligerne udlejes ofte til udsatte borgere. Ved begrundet mistanke om sundheds- eller brandfare er kommunalbestyrelsen forpligtet til at undersøge, om boligen udgør en sundheds- eller brandfare. Hvis det er tilfældet, skal kommunalbestyrelsen kondemnere hele eller dele af den omhandlede bygning.

Efter de gældende regler i byfornyelsesloven skal beboerne genhuses, hvis boligen er sundheds- eller brandfarlig, hvilket ofte er bekostelig. Kommunerne efterspørger derfor forebyggende instrumenter, som vil kunne forhindre, at dårlige boliger udlejes med efterfølgende genhusningsforpligtelse.

På den baggrund foreslås det, at en ny hjemmel til en anmeldelsesordning indføres i byfornyelsesloven, således at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse med boliger og opholdsrum kan beslutte, at udlejere som betingelse for at nyudleje en bolig skal anmelde udlejningen, forinden udlejningen sker. Kommunalbestyrelsen får med en sådan ordning forhåndsviden om potentielt dårlige boliger, inden lejere kan flytte ind. Dette giver kommunen mulighed for at forbedre og fokusere sin tilsynsforpligtelse. Besigtigelse af boligen og nedlæggelse af forbud ved kondemnabile forhold vil fortsat ske efter de gældende regler i byfornyelsesloven. Ligeledes vil kommunen få mulighed for at indbringe alvorlige og væsentlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, men uden at boligen kan kondemneres, for huslejenævnet.

Den foreslåede anmeldelsesordning indebærer, at hvis en udlejer ønsker at udleje en bolig, der er opført mere end 40 år før anmeldelsen, og som ikke har været udlejet inden for det seneste år, har udlejeren pligt til at anmelde udlejningen til kommunalbestyrelsen senest 30 dage, inden lejekontrakten indgås. De 30 dage giver kommunalbestyrelsen mulighed for at undersøge, om boligen er sundheds- eller brandfarlig, inden boligen overtages af en lejer. Hvis det viser sig, at boligen er sundheds- eller brandfarlig, har kommunalbestyrelsen pligt til at nedlægge forbud mod beboelse.

For at kommunalbestyrelsen kan vurdere, om en bolig på grund af væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, er mindre egnet til beboelse, eller er kondemnabel, vil det være nødvendigt, at kommunalbestyrelsen har adgang til at indhente informationer om ejendommen bl.a. gennem besigtigelse.

Besigtigelsen gennemføres som en del af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse efter byfornyelseslovens § 75 og i overensstemmelse med retssikkerhedsloven. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal give ejeren besked om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse eller om der skal indhentes andre oplysninger om ejendommen, inden for 15 dage fra anmeldelsens modtagelse.

Hvis boligen viser sig at være kondemnabel, skal kommunen nedlægge forbud mod beboelse og/eller ophold. Hvis boligen ikke er kondemnabel, men lider af væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, kan kommunen indbringe manglerne for huslejenævnet. Hvis kommunen indbringer sagen for huslejenævnet inden for de 30 dage, kan sagen indbringes, uden at der er en lejer.

Undlader en udlejer at underrette kommunalbestyrelsen om en udlejning i strid med den foreslåede anmeldelsesordning, og boligen kondemneres, foreslås det, at dette skal kunne udløse en bødestraf. Det foreslås således at udvide byfornyelseslovens bødebestemmelse til dels at gælde ejerens undladelse af at underrette kommunalbestyrelsen om udlejning af boligen samt i den situation, hvor ejeren tillader en lejer at flytte ind i boligen før udløbet af de 30 dage efter anmeldelsen. Det er dog et krav for at ifalde bødestraf, at boligen ville være blevet kondemneret, hvis der var sket rettidig anmeldelse.

En lejer, der er indflyttet, uden at anmeldelsesordningen er overholdt, vil have krav på genhusning, hvis boligen er kondemnabel. Hvis der skal ske genhusning på grund af kondemnering, og ejeren ikke har overholdt bestemmelsen om anmeldelsesordningen, gennemføres genhusningen helt eller delvist for ejerens regning. Det beløb, kommunalbestyrelsen har afholdt på ejerens regning, foreslås at få samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter, jf. byfornyelseslovens § 99.

Anmeldelsesordningen er frivillig for kommunerne at anvende. Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at anvende anmeldelsesordningen, skal kommunalbestyrelsen varsle den nye ordnings indførelse. Det foreslås, at kommunalbestyrelsens beslutning skal bekendtgøres med en varslingsperiode på 3 måneder.

2.2. Kommunalbestyrelsens indbringelse af vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet af egen drift

2.2.1. Gældende ret

Efter reglerne i lejelovens § 106 a kan kommunalbestyrelsen indbringe sager for huslejenævnet om afhjælpning af vedligeholdelsesmangler i dårlige boliger på vegne af en lejer eller af egen drift, hvis lejeren ikke ønsker at medvirke.

Ordningen er etableret som et led i indsatsen imod spekulativ udlejning af dårlige boliger og omfatter boliger, som udefra vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler uden dog at være kondemnabile. Huslejenævnet kan give ejeren påbud om at afhjælpe de pågældende vedligeholdelsesmangler inden for en nærmere fastsat frist. Sker dette ikke, kan kommunalbestyrelsen anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre arbejderne for ejerens regning. Nævnet kan endvidere træffe afgørelse om huslejenedsættelse, indtil manglerne er udbedret.

Ordningen tager udgangspunkt i, at ejeren i henhold til retsforholdet imellem parterne har pligt til at udbedre vedligeholdelsesmangler. Det følger således af lejelovens § 9, at udlejeren i lejeperioden skal sørge for, at det lejede er i "god og forsvarlig stand". Denne kvalitetsstandard er huslejenævnet og boligretterne vant til at håndtere, og den fungerer som det mindstekrav, en lejer har krav på efter lejeloven. Bestemmelsen kan dog fraviges, og det kan således aftales i lejeaftalen, at standarden skal være lavere, hvilket ofte ses udtrykt med betegnelsen "udlejet som beset".

Adgangen til at fravige kvalitetsstandarden som fastsat ved lejelovens § 9 er udtryk for, at lejeloven har tilbagefaldsvirkning, hvilket indebærer, at loven regulerer de områder, hvor lejeaftalen ikke indeholder vilkår. Der er således på dette område aftalefrihed. Aftalefriheden harmonerer med det udgangspunkt, at lejelovens formål ikke er at fastsætte krav til boligens fysiske indretning, idet sådanne offentligretlige regler findes i byggelovgivningen, herunder fx byggelovens § 14 om ejerens pligt til at holde ejendommen i forsvarlig stand samt i byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering.

Ordningen i lejelovens § 106 a giver alene kommunalbestyrelsen mulighed for at påberåbe sig den ret til vedligeholdelse, som lejeren har i henhold til lejeaftalen og lejeloven. Kommunalbestyrelsen kan således ikke påtale en pligt for ejeren til at vedligeholde boligen, før boligen er udlejet, idet denne pligt først opstår, når boligen udlejes.

2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Kommunalbestyrelsens mulighed for at indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet af egen drift gælder efter den gældende lejelovs § 106 a, stk. 2, alene boliger, som er udlejede. Kommunalbestyrelsen vil, som reglerne er i dag, således kunne bruge ordningen som præventiv indsats ved at meddele udlejeren, at § 106 a vil blive bragt i anvendelse, når der er flyttet en lejer ind i boligen.

Med henblik på at understøtte kommunernes indsats mod udlejning af boliger med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, foreslås det, at kommunalbestyrelsen som led i den foreslåede anmeldelsesordning får adgang til at anvende lejelovens § 106 a, stk. 2, om indbringelse af spørgsmål om væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, inden der flytter en lejer ind i boligen. Indbringelsen vil dog skulle ske inden for anmeldelsesordningens frist på 30 dage.

Såfremt kommunalbestyrelsen indbringer en sag om vedligeholdelsesmangler efter anmeldelsesordningen, skal huslejenævnet vurdere boligen ud fra lejelovens generelle standard i lejelovens § 9 om god og forsvarlig stand. Som nævnt ovenfor er denne standard velkendt ved huslejenævnene. Nævnene må således anvende den fastsatte praksis på området.

Dette er med til at sikre, at boligstandarden generelt bliver højnet, samt at en bolig med væsentlige

vedligeholdelsesmangler, der endnu ikke er kondemnabel, men kan blive det inden for kort tid, ikke udlejes, uden at der stilles krav til at løse problemerne.

Huslejenævnet kan pålægge udlejer inden for en af nævnet nærmere fastsat frist at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder i overensstemmelse med lejelovens regler herom. Indbringelse for huslejenævnet indebærer ikke, at boligen ikke må tages i brug efter udløbet af de 30 dage.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Staten ventes ikke at få merudgifter, hvis kommunerne vælger at indføre den foreslåede anmeldelsesordning.

Det er frivilligt for kommunerne, om de ønsker at indføre anmeldelsesordningen, og det vil være op til den enkelte kommune at fastlægge den ønskede procedure for ejeres anmeldelse af boliger, der påtænkes udlejet. Alt afhængig af den enkelte kommunes procedurer, vil der være udgifter til administration af anmeldelsesordningen. Disse udgifter vurderes dog ikke at være væsentlige. Det forventes, at ordningen kan spare kommunerne for udgifter og administration til kondemneringssager og genhusninger.

Der vurderes ikke at være selvstyremæssige konsekvenser for kommunerne.

Selve anmeldelsen om påtænkt udlejning af en bolig, der er opført for mere end 40 år siden og ikke har været udlejet inden for det seneste år, vurderes overordnet at være i overensstemmelse med principperne om digitaliseringsklar lovgivning. Det vil dog være op til den enkelte kommune at fastsætte den nærmere procedure for anmeldelser efter ordningen.

En anmeldelse vil dog ofte skulle følges op af en besigtigelse af ejendommen, da det skal vurderes om ejendommen er kondemnabel eller lider af væsentlige vedligeholdelsesmangler.

Der vurderes ikke at være implementeringskonsekvenser for staten. De kommunale implementeringskonsekvenser vil afhænge af, hvordan den enkelte kommune vælger at administrere anmeldelsesordningen. Der vurderes dog ikke at være nævneværdige implementeringskonsekvenser, såfremt en kommune vælger at anvende anmeldelsesordningen.

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

Det gøres muligt for kommunerne at indføre krav om, at udlejning af boliger, der ikke har været udlejet i ét år og er opført for mere end 40 år siden, først kan ske efter anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Anmeldelsen skal ske senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse. I disse 30 dage kan der dermed ikke opnås lejeindtægt. I kommuner, som indfører krav om, at udlejning først kan ske efter anmeldelse, vil en del af udlejerne derfor kunne opleve et tab i form af tomgangsleje i denne periode.

Der gøres dog opmærksom på, at udlejer kan anmelde boligen, så snart udlejer har besluttet at udleje den. På denne måde kan udlejer gardere sig imod et lejetab, ved at anmelde i god tid før, der tages skridt til selve udlejningen. Anmeldelsesordningen indebærer, at der vil være 1 år fra anmeldelsen til at finde en lejer, før der skal anmeldes igen.

Der er ikke mulighed for præcist at forudsige, hvor stort tabet i form af tomgangsleje bliver. Men hvis det forudsættes, at en fjerdedel af de årligt cirka 7.000 nyudlejninger af boliger, som er mere end 40 år gamle, og som er beliggende i yderkommuner og landkommuner, forsinkes i gennemsnit en måned som følge af den foreslåede anmeldelsesordning, vil de pågældende udlejere sammenlagt opleve et årligt tab i størrelsesordenen 10 mio. kr. Da en væsentlig del af indflytterne i forvejen bor til leje, vil der i en stor del af tilfældene være andre udlejere, som får en merindtægt.

Anmeldelsesordningen er frivillig for kommunerne, og det forventes ikke, at samtlige kommuner vil vælge at indføre ordningen.

Udlejernes samlede tab i form af tomgangsleje vil derfor reelt være lavere end de 10 mio. kr.

Det vurderes, at der for udlejerne ikke vil være nævneværdige administrative merudgifter forbundet med anmeldelse til kommunen om påtænkt udlejning. Udlejerne vil, hvis kommunalbestyrelsen indfører anmeldelsesordningen, skulle anmelde en udlejning 30 dage inden, lejekontrakten kan indgås. Den administrative merbelastning, som anmeldelsespligten giver udlejerne, vurderes at være af ubetydelig størrelse.

Det er Transport- og Boligministeriets vurdering, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for nærværende lovforslag.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Der vurderes ikke at være administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Der vurderes ikke at være miljømæssige konsekvenser af lovændringen.

7. Forholdet til EU-retten

Der vurderes ikke at være relevante EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 20. december 2019 til den 20. januar 2020 været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Bygnings-FredningsForeningen, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Center for Boligsocial Udvikling, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, DI, Danmarks Lejerforeninger, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Stude-rendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handica-pråd, EjendomDanmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finans Danmark, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen til fremskaffelse af Boliger til Ældre og Enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kom-munernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Landsby-erne i Danmark, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OKFonden, Realdania, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, Statens Bygge-forskningsinstitut/Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S, Søren Garde Rådgivning og VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreud-gifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merud-gifter (hvis ja, angiv om-fang/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	Der vil være begrænsede udgifter forbundet med anmeldelse af udlejning, samt en periode på 30 dage, hvor der ikke vil være lejeindtægter.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering / Går videre end minimumskrav i EUregulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der findes ikke i gældende ret regler om anmeldelse af udlejninger til kommunalbestyrelsen og den foreslåede bestemmelse er derfor ny.

Det foreslås i § 80 a, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at ejere af ejendomme, der påtænkes udlejet til beboelse, skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse.

Med forslaget kan kommunalbestyrelsen vælge at indføre en anmeldelsesordning, hvorefter ejere som betingelse for udlejning af en bolig skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen minimum 30 dage inden lejeaftalens indgåelse.

En lejeaftale kan være både skriftlig og mundtlig. Det er således ikke afgørende, hvor formaliseret lejeforholdet er, i bedømmelsen af hvorvidt der skal ske anmeldelse til kommunen. For at være omfattet af anmeldelsesordningen, skal ejendommen udlejes til beboelse. Det betyder, at kortvarige udlejninger til ferie- og fritidsformål ikke er omfattet. Som eksempel vil udlejning af et sommerhus til ferie i 2 uger ikke skulle anmeldes til kommunen.

Den foreslåede anmeldelsesordning, vil give kommunalbestyrelsen mulighed for inden for 30 dage, at undersøge boligen for kondemnabile forhold. Dette skal forebygge, at dårlige boliger udlejes, ofte til socialt udsatte, der senere vil skulle genhuses på grund af sundheds- eller brandfare. Genhusning er ofte omkostningstungt for kommunen, især kommunerne i landdistrikterne, der ofte er økonomisk trængte. Anmeldelsesordningen skal fungere som et forebyggende indgreb, således at kondemnabile boliger ikke bliver beboet.

Fristen på 30 dage regnes fra den dag, hvor anmeldelsen er modtaget i kommunen. Sendes anmeldelsen med postvæsenet, skal der til fristen lægges den normale postbesørgelsestid. Det forudsættes at kommunen giver besked til ejeren om modtagelsen af anmeldelsen, så fristen på de 30 dage er klar for begge parter.

Det foreslås, at lejeaftalen først kan indgås, når fristen på de 30 dage er udløbet, og kommunen har haft mulighed for at undersøge boligen. Dette er for at forhindre, at en lejer kommer i problemer. Hvis lejeaftalen kan indgås, før kommunen har taget stilling til anmeldelsen af ejendommen, vil der kunne opstå en situation, hvor kommunen kondemnerer ejendommen, som lejeren regnede med at kunne flytte ind i. Lejeren vil have opsagt sin tidligere bolig og betalt depositum for den nye. Hvis lejeren ikke kan flytte ind på grund af kondemnering, vil vedkommende stå uden bolig og vil muligvis få vanskeligt ved at få sit depositum tilbage. Derfor foreslås det, at der ikke kan indgås en lejeaftale vedrørende boliger omfattet af anmeldelsesordningen, før kommunen har taget stilling til anmeldelsen, eller de 30 dage er gået.

Det foreslås i § 80 a, stk. 1, 2. pkt., at anmeldelsespligten ikke omfatter ejendomme, som har været udlejet inden for det seneste år, og som er opført senest 40 år før datoen for anmeldelsen.

Den foreslåede anmeldelsespligt er afgrænset til boliger, som er opført mere end 40 år før datoen for anmeldelsen, og som ikke har været udlejet inden for det seneste år. Alle typer boliger er omfattet af den foreslåede anmeldelsesordning. Det vil sige, at private og almene lejeboliger samt ejer- og andelsboliger, som opfylder alderskravet på 40 år, og som ikke har været udlejet inden for det seneste år, er omfattet af ordningen. Bestemmelsen sikrer, at anmeldelsesordningen løbende tilføres de boliger, som falder for 40 års-grænsen.

Hvis der er tale om udlejning af en tilbygning, vil det være tilbygningens opførelsesår, der er afgørende for, om der skal ske anmeldelse. Det afgørende er, hvornår bygningen eller den del af den, der påtænkes udlejet er opført. Udlejning af værelser i bygninger, opført for mere end 40 år siden, er således også omfattet.

Beregningen af, om en bolig har været udlejet inden for det seneste år, skal ske fra udløbet af den tidligere lejekontrakt frem til indgåelsen af den nye lejekontrakt. F.eks. hvis den tidligere kontrakt er udløbet den 31. april, vil der kunne ske udlejning uden anmeldelse frem til den 1. maj året efter. Hvis boligen har været udlejet uden, at der er sket anmeldelse, hvor dette efter reglerne skulle have været sket, tæller den ikke anmeldte lejeperiode ikke med i beregningen af, om boligen har været udlejet inden for det seneste år.

Forslaget indebærer, ligeledes at boliger, som har været anmeldt til kommunen, men ikke er blevet udlejet inden for et år fra det tidspunkt, hvor boligen måtte tages i brug af en lejer, skal anmeldes til kommunen igen, inden der må ske indflytning af en lejer.

Forslaget indebærer endvidere, at 40 år gamle boliger, som inden for det seneste år har været beboet af ejeren, er omfattet af anmeldelsespligten.

Det foreslås i § 80 a, stk. 1, 3. pkt., at kommunalbestyrelsens beslutning, jf. 1. pkt., skal offentliggøres 3 måneder før anmeldelsesordningen træder i kraft.

Hvis kommunalbestyrelsen vælger at indføre den foreslåede anmeldelsespligt, skal det offentliggøres 3 måneder før, pligten kan træde i kraft. Kravet skyldes, at kommunalbestyrelsens beslutning om at indføre den foreslåede anmeldelsesordning har væsentlig betydning for borgere, som enten påtænker at udleje eller leje en bolig, og der vil være behov for at sikre nødvendig information til borgerne. Udlejere og lejere i den pågældende kommune skal have tid til at omstille sig i forhold til det nye krav om anmeldelse.

De enkelte kommuner har forskellige strategier for kommunikation med borgerne og offentliggørelse af kommunalbestyrelsesbeslutninger, som har betydning for borgerne, og benytter forskellige kommunikationskanaler, herunder kommunens hjemmeside. Kommunalbestyrelsen kan således benytte den offentliggørelsesform, som er sædvanlig i kommunen.

Det foreslås i § 80 a, stk. 1, 4. pkt., at kommunalbestyrelsen kan fastsætte den nærmere procedure for anmeldelse, herunder eventuelle formkrav.

Med forslaget vil det være op til den enkelte kommune at fastsætte de formkrav, der skal gælde ved anmeldelse af udlejning af en bolig. Kommunen kan f.eks. stille krav om skriftlighed, om anvendelse af et oplysningsskema, o.lign.

Det foreslås i § 80 a, stk. 2, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen kan foretage besigtigelse af ejendomme, der er anmeldt til udlejning efter stk. 1.

Efter byfornyelseslovens § 75 har kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med ejendomme, der benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold kan være sundheds- eller brandfarlige. Kommunalbestyrelsen fastlægger selv retningslinjerne for gennemførelse af dette tilsyn.

Tilsyn efter § 75 vil ofte gennemføres ved en besigtigelse af ejendommen. Ved besigtigelsen kræves der ikke retskendelse, men reglerne i retssikkerhedsloven finder anvendelse. Det betyder, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med besigtigelse skal iagttage reglerne i retssikkerhedsloven om fremgangsmåden ved tvangsindgreb, det vil sige bl.a. underretning, indsigelsesfrist og efterfølgende udfærdigelse af besigtigelsesrapport. Ligeledes finder forvaltningslovens regler om bl.a. partshøring anvendelse.

I tilfælde, hvor en ejer forhindrer adgang til ejendommen, må kommunalbestyrelsen anmode om politiets bistand, jf. byfornyelseslovens § 105, stk. 4, hvorefter politiet yder kommunalbestyrelsen bistand til at opnå en i henhold til loven hjemlet adgang til en ejendom.

Såfremt der ved besigtigelsen findes kondemnabile forhold ved ejendommen, er kommunalbestyrelsen forpligtet til at nedlægge forbud mod beboelse og/eller ophold i hele eller dele af bygningen afhængig af omfanget af de kondemnabile forhold, efter byfornyelseslovens § 76. Hvor kommunens undersøgelser ikke har tilvejebragt et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, om der skal træffes afgørelse om kondemnering, kan kommunalbestyrelsen udstede et såkaldt ”§ 80-forbud”, jf. byfornyelseslovens § 80. Et sådant forbud afskærer ejeren af lokaliteten fra at foretage retlige eller faktiske ændringer for et tidsrum af indtil 2 år. Det betyder, at boligen ikke kan udlejes, og at der ikke kan flytte en beboer ind i boligen, så længe forbuddet løber.

Kommunalbestyrelsens beslutning om at nedlægge midlertidigt forbud mod beboelse eller beslutning om kondemnering kan af ejeren, panthavere eller en eventuel lejer påklages til byfornyelsesnævnet efter byfornyelsesloven § 83. Indbringelse for nævnet har ikke opsættende virkning, medmindre byfornyelsesnævnet på begæring af klageren træffer beslutning herom.

Når kommunen har modtaget en anmeldelse efter den foreslåede anmeldelsesordning, skal kommunen inden for fristen på 30 dage beslutte om boligen kan udlejes, om der er væsentlige vedligeholdelsesmangler, der skal indbringes for huslejenævnet, eller om bygning skal kondemneres.

Kommunalbestyrelsen skal således vurdere den anmeldte bolig, herunder er der mulighed for at foretage besigtigelse af den anmeldte ejendom efter kommunalbestyrelsen tilsynspligt i § 75, såfremt det findes nødvendigt.

Hvis det i løbet af de 30 dage ikke er muligt at afgøre om, der er sundheds- eller brandfare ved boligen, men det vurderes højst sandsynlig, kan kommunen udstede et midlertidig forbud efter § 80 i byfornyelsesloven.

Den foreslåede anmeldelsesordning skal ses som et led i kommunens tilsynsforpligtelse. Når kommunen får en anmeldelse ind, hvor det på grund af ejendommens beliggenhed, indretning eller andre forhold, vurderes at kunne være sundheds- eller brandfare, foretages der et tilsyn.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsens beslutning om ikke at besigtige boligen i løbet af de 30 dage, eller beslutning om ikke at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold på grundlag af en gennemført besigtigelse efter anmeldelsesordningen ikke forhindrer kommunalbestyrelsen i på et senere tidspunkt, efter at boligen er taget i brug, at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold i henhold til byfornyelseslovens § 76.

Det foreslås i § 80 a, stk. 2, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen senest 15 dage efter anmeldelsen af udlejningen, skal give ejeren af ejendommen meddelelse om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse af ejendommen, eller om der skal indhentes andre oplysninger om ejendommen.

Kommunen skal således meddele ejeren, om der skal ske besigtigelse, eller om kommunen skal bruge andre oplysninger, f.eks. billeder, ejendomsoplysninger mv., til at vurdere ejendommens egnethed.

Såfremt kommunen ikke vurderer, at det er nødvendigt med en besigtigelse eller indhente andre oplysninger, skal kommunen senest 15 dage efter anmeldelsen give ejeren besked om, at boligen kan udlejes.

Det foreslås i § 80 a, stk. 3, at kommunalbestyrelsen inden for 30 dage efter anmeldelsen af egen drift skal kunne indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet efter proceduren beskrevet i § 106 a, stk. 2, i lov om leje, hvis ejendommen ved besigtigelse efter stk. 2, vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, dog uden at være kondemnabel efter § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen yderligere muligheder for at imødegå udlejning af boliger, der ved anmeldelsen er i meget dårlig stand.

Den gældende lejelovs § 106 a, stk. 2, giver kommunalbestyrelsen mulighed for af egen drift at indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet. Bestemmelsen indebærer, at hvis kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på, at en udlejet bolig er behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og lejerer efter kommunalbestyrelsens opfordring ikke ønsker at give kommunalbestyrelsen fuldmagt til at indbringe en sag om udbedring af vedligeholdelsesmanglerne for huslejenævnet, kan kommunalbestyrelsen selv indbringe en sådan sag.

Lejelovens § 106 a, stk. 2, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at påberåbe sig den ret til vedligeholdelse, som lejerer har i henhold til lejeaftalen og lejeloven. Kommunalbestyrelsen kan ikke efter den gældende bestemmelse påtale en pligt for ejeren til at vedligeholde boligen, på et tidspunkt, hvor boligen ikke er udlejet, idet denne pligt først opstår, når boligen udlejes. Pligten fastlægges efter parternes bestemmelse i lejeaftalen, idet der er aftalefrihed på området.

Med den foreslåede bestemmelse § 80 a, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen, i de 30 dage efter anmeldelsen, indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, inden der er en lejer. Vurderingen af vedligeholdelsesmangler vil skulle vurderes ud fra lejelovens § 9, og ikke efter den individuelle lejeaftale mellem udlejer og lejer, da der ikke er en lejer.

En forudsætning for, at kommunalbestyrelsen efter den foreslåede bestemmelse § 80 a, stk. 3, kan søge sagen rejst ved huslejenævnet, er, at der er tale om så væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, at boligen umiddelbart vurderes at være i mindre velegnet stand til beboelse på grund af flere og/eller omfattende mangler. Der vil således skulle være tale om flere og/eller omfattende mangler, herunder eksempelvis nedslidt tag med synlige utætheder, mangelfuldt vedligeholdet murværk med revner og afskalning, herunder sætningsskader, nedslidte vinduer med utætheder og revnede ruder og træværk med synlige råd- og svampeangreb samt meget ringe vedligeholdte og tilgroede udenoms- og adgangsarealer.

Det er væsentligt at understrege, at der skal være tale om boliger, der samlet set er i en så dårlig vedligeholdelsestilstand, at de vurderes at være mindre egnede til beboelse. Der skal dermed være tale om vedligeholdelsesmangler, der – såfremt de ikke udbedres – vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte med den virkning, at bygningen nedbrydes. Manglerne skal dermed være så væsentlige, at boligen er i risiko for på kortere sigt at blive kondemnabel, såfremt vedligeholdelsesmanglerne ikke afhjælpes.

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har hjemmel til at kræve adgang til ejendommen for at besigtige boligen. Nævnets mulighed for at tage stilling til vedligeholdelsesmanglernes omfang beror således på, om udlejer giver huslejenævnet adgang til boligen.

Får huslejenævnet adgang til boligen, kan nævnet give påbud om såvel udvendige som indvendige vedligeholdelsesarbejder. Giver udlejer ikke huslejenævnet adgang til ejendommen, kan nævnet alene vurdere mangler, som kan konstateres udefra.

Den gældende lejelov § 9 sætter et krav om, at det lejede skal være i god og forsvarlig stand. Dette krav er ikke defineret mere præcist, og det er normalt også muligt for udlejere og lejere at fravige § 9 ved at aftale en anden stand af lejemålet, f.eks. at der udlejes ”som beset”. Da anmeldelsesordningen giver mulighed for at indbringe sager om vedligeholdelsesmangler inden, der er en lejer, vil der ikke foreligge en lejekontrakt. Huslejenævnet må således anvende lejelovens almindelige bestemmelser om vedligeholdelse ved vurderingen af boligen. Det er meningen, at anmeldelsesordningen skal være med til at højne niveauet for udlejningsboliger.

Huslejenævnet er vant til at håndtere standarden for god og forsvarlig stand i medfør af § 9, da den fungerer som det mindstekrav, en lejer har krav på efter lejeloven. Nævnet må således anvende tidligere praksis på området til at vurdere om en anmeldt bolig har en god og forsvarlig stand.

Når kommunalbestyrelsen har indbragt en sag for huslejenævnet, skal nævnet vurdere, om der er tale om væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, før nævnet på kommunalbestyrelsens foranledning kan påbyde udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Huslejenævnet kan pålægge udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder og fastsætte nærmere frister for de enkelte arbejders fuldførelse.

Når der foreligger en endelig afgørelse fra huslejenævnet, kan kommunalbestyrelsen indbringe sagen for boligretten, jf. lejelovens § 106 a, stk. 2.

Det er kommunalbestyrelsen, der er part i såvel nævns- som retssager rejst efter denne bestemmelse. Det er derfor kommunalbestyrelsen, der kan indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten, og herefter eventuelt anke boligrettens afgørelse efter de almindelige regler herom. Indbringer udlejer huslejenævnets afgørelse for boligretten, er det endvidere alene kommunalbestyrelsen, der skal indstævnes.

Endvidere kan kommunalbestyrelsen, hvis udlejer ikke overholder de frister, der er fastsat i husleje-

nævnets afgørelse, for udførelsen af de vedligeholdelsesarbejder, som udlejeren har fået påbud om at udføre, gøre huslejenævnet opmærksom herpå med henblik på, at forholdet indberettes til Grundejernes Investeringsfond, jf. reglerne i lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Det bemærkes i den forbindelse, at Grundejernes Investeringsfond administrerer ordningen med frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme i tilfælde, hvor en udlejer ikke iagttaget påbud om vedligeholdelse, som huslejenævnet giver, og sørger for, at sagen overgives til anklagemyndigheden, når der er registreret 3 eller flere tilfælde indenfor 10 år, med det formål, at der rejses sag om frakendelse af administrationsretten.

Frakendelse af retten til at administrere ejendomme kan blandt andet også ske, hvor en ejer ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.

Frakendelsesordningen gælder for ejere af mindst to enfamilieshuse.

Samtidig kan kommunalbestyrelsen i henhold til boligreguleringslovens § 60 på en senere lejers vegne anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre de påbudte vedligeholdelsesarbejder for ejerens regning, når den af huslejenævnet fastsatte frist er udløbet, og arbejderne ikke er udført. Grundejernes Investeringsfond kan under henvisning til ejendommens særlige forhold afvise at udføre de pågældende arbejder. Sådanne særlige forhold vil efter omstændighederne kunne være, at der ikke er rimelig sammenhæng imellem udgifterne til vedligeholdelsesarbejderne og ejendommens anslåede værdi i øvrigt. I så fald skal huslejenævnet beslutte, at ejendommen skal under tvangsadministration i henhold til tvangsadministrationsloven.

Det bemærkes, at indsigelser over kommunalbestyrelsens afgørelser om kondemnering og genhusning efter byfornyelsesloven, skal indbringes for byfornyelsesnævnet. Skulle der opstå en situation, hvor en sag om vedligeholdelsesmangler verserer ved huslejenævnet, og en sag verserer ved byfornyelsesnævnet, må kommunalbestyrelsen give huslejenævnet besked om at udskyde sagen. Dette skyldes, at hvis byfornyelsesnævnet finder boligen kondemnabel, vil det som udgangspunkt veje tungere end vedligeholdelsesmangler. Situationen kunne f.eks. være, at en indflyttet lejer klager over kommunalbestyrelsens beslutning om ikke at kondemnere boligen, mens kommunen har indbragt vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet.

Efter udløbet af de 30 dage har udlejeren ret til at lade en lejer indflytte i boligen, selv om kommunalbestyrelsen har indbragt spørgsmålet om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har indbragt sag om vedligeholdelsesmangler inden for de 30 dag, men først senere, er det lejelovens almindelig regler, der gælder.

Det foreslås i § 80 a, stk. 4, at kommunalbestyrelsen, hvis ejendommen kondemneres efter § 76, stk. 1, skal kunne gennemføre en genhusning efter byfornyelseslovens kapitel 8 helt eller delvist for ejerens regning, hvis ejeren af ejendommen har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, eller hvis ejeren tillader en lejer at flytte ind, inden fristen på 30 dage før lejekontraktens indgåelse er udløbet, jf. stk. 1,

Hvis en ejer undlader at underrette kommunalbestyrelsen om udlejning eller tillader en lejer at flytte ind før udløbet af de 30 dage, jf. den foreslåede § 80 a, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen gennemføre genhusning af lejeren, hvis dette er nødvendigt på grund af kondemnering, jf. § 76, stk. 1, for ejerens regning.

En lejer, som er indflyttet i en bolig, uden at anmeldelsesordningen er overholdt, har krav på at blive genhuset efter de gældende regler i byfornyelseslovens kapitel 8, hvis boligen viser sig at være

kondemnabel. Efter de gældende regler skal kommunalbestyrelsen afholde udgifterne i forbindelse med genhusningen.

Med henblik på at undgå, at kommunalbestyrelsen kommer til at afholde udgifter til genhusning som følge af, at en ejer ikke har overholdt anmeldelsesordningen, foreslås det, at genhusning, som kommunalbestyrelsen gennemfører efter byfornyelseslovens kapitel 8, på grund af kondemnering efter § 76, stk. 1, som følge af, at ejeren har undladt at underrette kommunalbestyrelsen om udlejning, eller har tilladt en lejer at flytte ind før udløbet af de 30 dage, kan gennemføres af kommunalbestyrelsen på ejerens regning.

For at kommunen kan foretage genhusning for ejerens regning, skal kondemneringen være begrundet i forhold, der var tilstede på det tidspunkt, hvor anmeldelsen skulle være sket. Opstår der kondemnabel forhold efter anmeldelsestidspunktet, der resulterer i genhusning af beboerne, afholder kommunen udgifterne hertil.

Efter byfornyelseslovens kapitel 8 er der bl.a. udgifter til tilvejebringelse af genhusningsboligen, og støtte i form af indfasningsstøtte og godtgørelse af flytteudgifter. Det vil være op til den enkelte kommune at fastsætte en praksis for, hvilke udgifter til genhusning, der foretages på ejerens regning.

Det kan f.eks. overvejes om den administrative byrde med at gennemføre indfasningsstøtte på ejerens regning, står mål med det endelige resultat.

Til nr. 2

Efter gældende regler i byfornyelseslovens § 99, stk. 1, har beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis efter lovens § 75 a, stk. 4, nr. 1, om påbudte foranstaltninger, § 76, stk. 10, om ryddeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum og § 77, stk. 8, om bl.a. nedrivning, samme fortrinsret som ejendomsskatter.

Det foreslås, at ændre § 99, stk. 1, så den foreslåede § 80 a, stk. 4, om genhusning, som udføres for ejerens regning, får samme fortrinsret som ejendomsskatter.

Med den foreslåede ændring af § 99, stk. 1, får beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis til genhusning for ejerens regning, jf. forslaget § 80 a, stk. 4, samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter. Kommunalbestyrelsen har udpantningsret for beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis i forbindelse med genhusning efter den foreslåede bestemmelse, jf. lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

I henhold til byfornyelseslovens § 99, stk. 2, skal der tinglyses en kort meddelelse på ejendommen, når kommunalbestyrelsen har udpantningsret for afholdte udgifter. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade genhusningen udføre.

Det foreslås, at kommunale udgifter til at foretage genhusning efter den foreslåede bestemmelse for ejerens regning kan medtages til statslig refusion, når det er konstateret, at udgiften ikke kan inddrives hos ejeren. Forslaget svarer til gældende ret for så vidt angår øvrige kommunale udgifter, som kommunalbestyrelsen afholder på ejerens vegne efter denne lov. Der vil i bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer blive indsat hjemmel hertil. Det bemærkes i den forbindelse, at alene kommuner, som har statslig udgiftsramme efter byfornyelseslovens § 94, stk. 1 eller 2, kan opnå refusion.

Til nr. 3 og 4.

Det fremgår af den gældende § 107, stk. 1, hvilke situationer der kan pålægges bødestraf for manglende overholdelse af byfornyelsesloven.

Det foreslås i dette lovforslag § 1, nr. 4, at tilføje et nyt nr. 9, som omhandler manglende overholdelse af den foreslåede anmeldelsesordning.

Forslaget om i § 107, stk. 1, nr. 7, at ændre ”eller” til et komma, og i § 107, stk. 1, nr. 8, at ændre det sidste punktum til ”eller”, skal ses i sammenhæng medforslaget i § 1, nr. 5. Se bemærkningerne til § 1, nr. 4.

Til nr. 5.

Det foreslås i § 107 stk. 1, at indsætte et nyt nr. 9, hvorefter ejeren af en ejendom, omfattet af § 80 a, stk. 1, der har undladt at anmelde ejendommen til kommunalbestyrelsen inden udlejning, eller hvis ejeren tillader en lejer at flytte ind i ejendommen inden fristen på 30 dage før lejekontraktens indgåelse, jf. § 80 a, stk. 1, er udløbet, hvis ejendommen kondemneres, straffes med bøde.

Der foreslås indført bødestraf, hvis den foreslåede anmeldelsesordning, bliver besluttet indført af kommunalbestyrelsen, og udlejer ikke anmelder udlejning i overensstemmelse hermed, samt at boligen er kondemnabel.

Det foreslås, at ejeren, der kan være både en fysisk eller juridisk person, kan blive idømt bøde, hvis ejeren undlader at anmelde sin ejendom til kommunalbestyrelsen inden, der sker udlejning, og boligen findes kondemnabel.

Ligeledes foreslås der bødestraf, hvis ejeren af ejendommen tillader en lejer at flytte ind i boligen inden udløbet af de 30 dage, og ejendommen viser sig at være kondemnabel.

En ejendom er kondemnabel, hvis det er forbundet med sundheds- eller brandfare at bebo eller opholde sig boligen. Det kan være f.eks. være på grund af skimmelsvamp. Hvis kommunalbestyrelsen finder, at en bolig er sundheds- eller brandfarlig, skal boligen kondemneres, hvilket betyder, at der nedlægges forbud mod beboelse og/eller ophold i boligen.

Bødestrafen er betinget af, at boligen ville være blevet kondemneret, hvis der var sket rettidig anmeldelse. Hvis kondemneringen skyldes forhold opstået efter det påkrævede anmeldelsestidspunkt, vil ejeren ikke kunne idømmes bøde.

Det er hensigten, at bødeniveauet for overtrædelse af bestemmelserne, hvorefter den som undlader at underrette kommunalbestyrelsen om udlejning og den som tillader en lejer at flytte ind i boligen før udløbet af 30 dages fristen, skal ligge i størrelsesordenen 10.000 kr. Fastsættelsen af straffen vil dog fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne straffniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder.

En skærpende omstændighed kan være gentagne overtrædelser af anmeldelsesordningens regler.

Til § 2

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2021.

Da lov om byfornyelse og udvikling af byer, der ændres med dette lovforslag, ikke gælder for Færøerne og Grønland, jf. § 110 i lovebekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, vil de foreslåede ændringer heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov*Gældende formulering**Lovforslaget*

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 foretages følgende ændringer:

1. Efter § 80 indsættes før overskriften før § 81:

»§ 80 a. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at ejere af ejendomme, der påtænkes udlejet til beboelse, skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse. Det gælder dog ikke ejendomme, som har været udlejet inden for det seneste år, og som er opført senest 40 år før datoen for anmeldelsen. Kommunalbestyrelsens beslutning offentliggøres 3 måneder før anmeldelsesordningen træder i kraft. Kommunalbestyrelsen fastsætter den nærmere procedure for anmeldelse, herunder eventuelle formkrav.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan, foretage besigtigelse af ejendomme, der er anmeldt til udlejning, efter stk. 1. Kommunalbestyrelsen giver senest 15 dage efter anmeldelsen af udlejningen, ejeren af ejendommen meddelelse om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse af ejendommen, eller om der skal indhentes andre oplysninger om ejendommen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan inden for 30 dage efter anmeldelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet efter proceduren beskrevet i § 106 a, stk. 2, i lov om leje, hvis ejendommen ved besigtigelse, efter stk. 2 vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter § 76.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan, hvis ejendommen kondemneres efter § 76, stk. 1, gennemføre genhusning efter kapitel 8 helt eller delvist for ejerens regning, hvis

- 1) ejeren af en ejendom, har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1, eller
- 2) ejeren tillader en lejer at flytte ind i ejendommen, inden fristen på 30 dage før lejekontraktens indgåelse, jf. stk. 1, er udløbet.«

§ 99. Beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, om påbudte foranstaltninger, der udføres for ejerens regning, § 76, stk. 10, om ryddeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum og § 77, stk. 8, om påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

2. I § 99, *stk. 1*, ændres »og § 77, stk. 8,« til: », § 77, stk. 8,«, og efter »nedrivning» indsættes: »og § 80 a, stk. 4, om genhusning, som udføres for ejerens regning,«.

Stk. 2. Når beløb for afholdte udgifter er tillagt udpantningsret, skal der tinglyses en kort meddelelse herom på ejendommen. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre.

§ 107. Med bøde straffes den, som

1)-6) ...

7) overtræder en i medfør af § 79, stk. 4, tinglyst deklaration eller

8) undlader at afgive begærede oplysninger, jf. § 105, stk. 1.

Stk. 2.-6. ...

3. I § 107, *stk. 1, nr. 7*, ændres »eller« til: »,«.

4. I § 107, *stk. 1, nr. 8*, ændres »stk. 1.« til: »stk. 1, eller«.

5. I § 107, *stk. 1*, indsættes som *nr. 9*:

»9) har undladt at anmelde en ejendom, omfattet af § 80 a, stk. 1, til kommunalbestyrelsen inden udlejning eller har tilladt en lejer at flytte ind i ejendommen inden fristen på 30 dage før lejekontraktens indgåelse, jf. § 80 a, stk. 1, er udløbet, hvis ejendommen kondemneres.«