



Fremsat den 12. december 2012 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af erhvervslokaler m.v. og lov om almene boliger m.v.

(Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v.)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010 og § 1 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »private plejeboliger«: »jf. dog lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 1, stk. 4 «.

2. Efter § 59 c indsættes:

»§ 59 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed, afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejerboliger gælder denne adgang dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.«

3. Efter § 106 indsættes:

»§ 106 a. Kommunalbestyrelsen kan på vegne af en lejer af en bolig indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være 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. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenavnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i

lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Stk. 2. Udover i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig er behæftet med vedligeholdelsesmangler som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenavnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

4. I § 113 a, stk. 3, nr. 2, ændres »af byggeloven« til: »af byggelovens § 30« og efter »eller andre, « indsættes: »eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008 og § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 25 c indsættes:

»§ 25 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed, afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejer-

boliger gælder denne adgang dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.«

2. § 39, stk. 1, affattes således:

»Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 25 d og § 59 d i lov om leje betales dog et beløb på 3.000 kr. Beløbet i 3. pkt. er fastsat i 1998-niveau. Beløbet i 4. pkt. er fastsat i 2012-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

§ 3

I lov om leje af erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, foretages følgende ændring:

1. I § 1 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Loven gælder for udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. (juridiske personer) med henblik på videreudlejning til beboelse. Loven gælder ligeledes for udlej-

ning af almene ældreboliger efter § 56 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Loven gælder for udlejning af ustøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen efter § 56, jf. § 143 r i lov om almene boliger m.v. og udlejning af ældreboliger til kommunen efter § 17, stk. 4, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

§ 4

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011, lov nr. 1363 af 28. december 2011, § 1 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, lov nr. 556 af 18. juni 2012 og § 1 i lov nr. 1097 af 28. november 2012, foretages følgende ændring:

1. I § 161, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Lokalerne udlejes til kommunalbestyrelsen eller regionsrådet efter reglerne i lov om leje af erhvervslokaler m.v.«

§ 5

Loven træder i kraft den 1. april 2013.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Lovforslaget
 - 2.1.2.1. Kommunalbestyrelsens indbringelse af sag for huslejenævnet på lejers vegne
 - 2.1.2.2. Kommunalbestyrelsens indbringelse af vedligeholdelsessag for huslejenævnet af egen drift
 - 2.2. Udvidelse af frakendelsesordningen
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Lovforslaget
 - 2.3. Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Lovforslaget
 - 2.4. Udlejning af almene boliger m.v.
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Lovforslaget
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene
 - 3.2. Udvidelse af frakendelsesordningen
 - 3.3. Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger
 - 3.4. Udlejning af almene boliger m.v.
 - 3.5. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Høring
9. Sammenfattende skema

1. Lovforslagets baggrund og formål

Lovforslaget indeholder 4 elementer: Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af ordningen om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. (juridiske personer).

Som led i regeringens indsats imod den spekulative udlejning af dårlige boliger, som især foregår i landdistrikterne, foreslås, at såfremt kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på, at en udlejet bolig generelt fremstår i en meget dårlig stand, og lejeren efter kommunalbestyrelsens opfordring ikke ønsker at give kommunalbestyrelsen fuldmagt til at indbringe en sag om udbedring af vedligeholdelsesmanglerne for huslejenævnet, skal kommunalbestyrelsen selv kunne indbringe en sådan sag.

Det forekommer at være et stigende problem, at ejere udlejer lokaler til beboelse, som ikke lovligt kan anvendes her til. Dette ses bl.a. af mediernes dækning af denne problemstilling. Denne form for udlejning finder regeringen generelt uacceptabel. Det foreslås derfor med et forebyggende sigte at udvide frakendelsesordningen til også at omfatte gentagelsestilfælde på dette område.

En ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening har i dag ingen mulighed for at få godkendt den leje, som de påtænker at udleje boligen for. Med henblik på at give både udlejer og lejer større sikkerhed i lejeforholdet foreslår regeringen, at ejeren kan anmode huslejenævnet om at fastsætte den leje, som lovligt kan opkræves for den pågældende lejlighed. Som et led i ordningen foreslås, at forhåndsgodkendelsen fuldt ud betales af brugeren.

Endelig foreslås det præciseret, at udlejning af almene boliger til en virksomhed med henblik på videreudlejning til beboelse og udlejning af forskellige typer ældreboliger til kommuner og regioner som aflastningsboliger sker efter erhvervslejelovens regler.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene
- 2) Udvidelse af frakendelsesordningen
- 3) Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger
- 4) Udlejning af almene boliger m.v.

2.1. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene

2.1.1. Gældende ret

Lejeforhold er et privatretligt forhold, der indgås mellem en udlejer og en lejer. Med reglerne i leje-lovgivningen er der skabt mulighed for, at parterne kan indbringe tvister, herunder uenighed om det lejedes stand samt huslejens størrelse for huslejenævnet. Nævnet behandler sagen på grundlag af officialprincippet, hvorefter sagens oplysning beror på nævnet selv. Parterne kan dog pålægges at fremlægge oplysninger, som den enkelte part er i besiddelse af, og manglende fremlæggelse kan af nævnet tillægges processuel skadevirkning for den pågældende part. Med reglerne er der skabt en enkel adgang for parterne i et lejeforhold til at få afgjort tvister.

Eftersom lejeforholdet er af privatretligt karakter, er lejeforførelsen som udgangspunkt alene bindende for aftalens parter. Det vil af samme grund almindeligvis alene være parterne, der kan påberåbe sig aftalens indhold samt anfægte det.

Efter lejelovens § 19 påhviler det udlejeren at vedligeholde det lejede. Dette gælder såvel den udvendige vedligeholdelse som den indvendige vedligeholdelse. Denne regel kan dog fraviges således, at parterne kan fastlægge den nærmere fordeling af vedligeholdelsespligten i lejekontrakten. Det er ikke ualmindeligt, at den indvendige vedligeholdelse, som alene omfatter maling, hvidtning og tapetsering, påhviler lejeren, hvorimod det sjældent forekommer, at større dele af den udvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Som en del af huslejen anses lejeren at betale for vedligeholdelse. Den konkrete fordeling af vedligeholdelsespligten vil derfor skulle påvirke huslejens størrelse, således at lejen skal reduceres svarende til den del af vedligeholdelsespligten, som påhviler lejeren.

Opstår der i lejeforholdet uenighed om, hvorvidt en part konkret overholder sin vedligeholdelsespligt, kan sagen efter lejelovens § 106 indbringes for huslejenævnet. Nævnet træffer afgørelse ved at tage stilling til, om der foreligger en vedligeholdelsesmangel og i givet fald, hvem af parterne det påhviler at afhjælpe den pågældende vedligeholdelsesmangel.

I kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende (regulerede kommuner), kan huslejenævnet efter lovens § 22, stk. 3, pålægge udlejeren at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for nærmere fastsatte frister. Såfremt udlejeren ikke overholder nævnets afgørelse, herunder fristerne, kan lejeren i henhold til boligreguleringslovens § 60 opfordre Grundejernes Investeringsfond til at udføre arbejderne, hvis der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, herunder hvis ejendommens økonomi ikke giver mulighed for at udføre arbejderne. I så fald skal fonden meddele dette til huslejenævnet, som herefter skal træffe afgørelse om, at ejendommen skal tages under tvangsadministration efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 17. september 2009.

I kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke er gældende (uregulerede kommuner), kan huslejenævnet ikke give udlejeren påbud om at udføre vedligeholdelsesarbejder men alene tage stilling til, hvem vedligeholdelsespligten påhviler. Hvis ikke udlejeren frivilligt udfører vedligeholdelsesarbejderne, kan lejeren i stedet indbringe sagen for boligretten med påstand om, at udlejeren tilpligtes at udføre de pågældende vedligeholdelsesarbejder. Huslejenævnsafgørelsen vil, såfremt udlejeren ikke har indbragt denne, have en betydelig bevisværdi i en sådan efterfølgende sag ved boligretten.

Lejeloven indeholder i kapitel XVIII A en mulighed for ved straffedom at frakende en udlejer retten til at administrere udlejningsejendomme i tilfælde, hvor udlejeren gentager handlinger, der er i strid med nærmere bestemte regler i lejelovgivningen m.v., herunder hvis udlejeren er idømt straf der for. Under denne ordning kan udlejeren frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis Grundejernes Investeringsfond i tre eller flere tilfælde inden for 10 år har tvangsudført vedligeholdelsesarbejder. Det påhviler Grundejernes Investeringsfond at indbringe sagen for anklagemyndigheden, når fonden tre gange har udført vedligeholdelsesarbejder for den samme udlejer.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen ikke indbringe en sag for huslejenævnet på lejerens vegne med henvisning til, at en udlejet bolig fremstår i en meget dårlig stand.

I boligstøttelovens § 11, stk. 2, findes en sådan hjemmel for kommunalbestyrelsen til at indbringe en sag for huslejenævnet om huslejens størrelse, hvis lejen i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse. Denne mulighed eksisterer i situationer, hvor en lejer har ansøgt om boligstøtte. Kommunalbestyrelsen er i sådanne tilfælde part i sagen for huslejenævnet om lejen størrelse og under boligrettens eventuelle senere behandling af spørgsmålet, og kommunens adgang til at rejse sag efter bestemmelsen forudsætter således ikke fuldmagt fra lejeren.

Det fremgår af byfornyelseslovens § 75, at kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, og gribe ind, hvor disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Tilsynsforpligtelsen gælder alle boliger og opholdsrum, som faktisk anvendes til bolig eller ophold uanset ejerforhold. Det er dog først og fremmest ejerens ansvar, at bygninger ikke er sundheds- eller brandfarlige for personer, der bor eller opholder sig i dem.

2.1.2. Lovforslaget

Lovforslaget er et led i indsatsen imod den spekulative udlejning af dårlige boliger, som særligt finder sted i landdistrikterne. Der er typisk tale om, at visse personer systematisk opkøber ubeboede boliger – som regel fritliggende enfamiliehuse – der fremstår i en meget dårlig stand, og derfor kan erhverves til en meget lav pris. Boligen lejes efterfølgende ud til boligsøgende til en leje, der ligger langt over det lejedes værdi. Endvidere iagttager udlejer efter lejemå-

lets indgåelse ikke sin vedligeholdelsespligt. Ofte er der tale om en lejer, som enten ikke har ressourcer til at rejse en sag omkring lejermålets vedligeholdelsestilstand, eller som ikke har et ønske om at involvere det offentlige, herunder huslejenævnet. Der bliver derfor ikke rejst sag ved huslejenævnet, selv om boligens dårlige stand umiddelbart indikerer, at der kan være tale om et betydeligt misforhold imellem boligens leje- og brugsværdi og huslejens størrelse.

Det har i praksis vist sig, at det åbenbart kan være en lukrativ forretning at drive denne form for udlejning. Der er tale om en udlejningsform, som resulterer i, at familier og husstande bor til leje i boliger, der kan være i så ringe stand, at beboelse kan være eller vil blive forbundet med sundhedsfare, fx i forbindelse med forekomster af skimmelsvamp.

Den gældende lovgivning giver kommunalbestyrelsen mulighed for, at nedlægge forbud mod, at en bygning eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering) efter byfornyelseslovens § 76. Dette forudsætter, at bygningens benyttelse skønnes forbundet med sundhedsfare eller brandfare. Hvis dette er tilfældet, kan den foreslåede ordning ikke anvendes.

Endvidere har kommunalbestyrelsen som nævnt ovenfor mulighed for at indbringe sager for huslejenævnet, når en lejer søger om boligstøtte, og kommunen i den forbindelse bliver opmærksom på, at der er et misforhold mellem det lejedes værdi og huslejens størrelse, jf. boligstøttelovens § 11, stk. 2.

Med henblik på at udvide kommunernes mulighed for at dæmme op for den spekulative udlejning af meget dårlige boliger, som dog ikke kan kondemneres efter byfornyelseslovens § 76, foreslås med dette lovforslag at give kommunalbestyrelsen mulighed for at indbringe sager om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet principalt ved fuldmagt fra lejeren og subsidiært af egen drift. Adgangen omfatter de meget dårlige boliger, som dog ikke kan kondemneres efter byfornyelseslovens § 76, idet kommunalbestyrelsen i så fald skal træffe afgørelse om kondemnering af den pågældende bolig. Lovforslaget skal hermed ses som et supplement til de øvrige reaktionsmuligheder, der findes i den gældende lovgivning, herunder det ovenfor anførte, samt byggelovgivningens bestemmelser om påbud om afhjælpning af farefremkaldende vedligeholdelsesmangler og om at holde ejendommen i sømmelig stand, jf. byggelovens § 14.

2.1.2.1. Kommunalbestyrelsens indbringelse af sag for huslejenævnet på lejers vegne

Med den foreslåede bestemmelse i § 106 a, stk. 1, skabes der mulighed for, at kommunen på vegne af lejer kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler og om lejens størrelse for huslejenævnet. Der er tale om en særlig mandatarordning, hvorefter kommunalbestyrelsen afholder eventuelle omkostninger forbundet med sagen, herunder eventuelle sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten. Med ordningen vil kommunen på lejerens vegne kunne indbringe sagen for huslejenævnet. Såfremt der efterfølgende rejses en sag ved boligretten, finder retsplejelovens

almindelige bestemmelser om rettergangsfuldmægtige anvendelse. Dette indebærer bl.a., at der skal gives møde ved advokat, medmindre sagen behandles under småsagsprocessen, jf. herved retsplejelovens § 131 og § 260, stk. 5. Ordningen omfatter kun boliger i dårlig vedligeholdelsestilstand som nærmere bestemt i det foreslåede stk. 1.

Bestemmelsen kan tænkes anvendt i den situation, hvor kommunalbestyrelsen eksempelvis i forbindelse med udførelse af sin tilsynspligt efter byfornyelseslovens § 75 bliver opmærksom på, at en bolig, som lejes ud til beboelsesformål, er behæftet med væsentlige vedligeholdelsesmangler, der dog ikke kan føre til påbud om kondemnering. I dette tilfælde vil kommunen efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 med lejerens accept kunne indbringe en sag om lejens størrelse eller om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet.

Den foreslåede mandatarordning stiftes ved lejerens viljserklæring til kommunen. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse foreskrevet særlige formkrav til en sådan fuldmagtserklæring.

Baggrunden for den foreslåede ordning er, at de lejere, som oftest bliver ofre for en boligspekulants udlejning af boliger, der er i meget dårlig vedligeholdelsestilstand, i mange tilfælde ikke har ressourcer til eller forudsætninger for at rejse en sag for huslejenævnet. Med den foreslåede bestemmelse, gives kommunalbestyrelsen en mulighed for at tilbyde sådanne udsatte lejere at føre sagen for dem. Det vurderes, at førelsen af en sådan sag også kan være i kommunens egen interesse. Den foreslåede bestemmelse kan således være et redskab til at dæmme op for speculativ boligudlejning med de sociale konsekvenser m.v., som dette kan have.

Huslejenævnets behandling af sagen sker på grundlag af de gældende bestemmelser i lejelovgivningen, hvorom der er nærmere redegjort i pkt. 2.1.1. Huslejenævnet vil således skulle tage stilling til, hvem af parterne det påhviler at udbedre de pågældende vedligeholdelsesmangler. Endvidere vil huslejenævnet i regulerede kommuner efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, kunne påbyde udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder indenfor nærmere fastsatte frister. Overholder udlejer ikke huslejenævnets påbud, kan kommunalbestyrelsen efter boligreguleringslovens § 60 anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre arbejderne for udlejerens regning.

I uregulerede kommuner har huslejenævnet ikke hjemmel til at påbyde udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder. Nævnet kan alene træffe afgørelse om, hvem af parterne det påhviler at udføre de pågældende vedligeholdelsesarbejder. I disse områder må sagen indbringes for boligretten, hvis lejer ønsker et grundlag for at gennemtvinge arbejderne. I en sådan sag vil en upåanket huslejenævnsafgørelse om udlejerens vedligeholdelsespligt kunne indgå i bevisførelsen.

Under en sådan sag kan det tillige kræves, at lejen nedsættes til det beløb, som er i overensstemmelse med lejelovens regler om huslejens størrelse for den pågældende bolig.

2.1.2.2. Kommunalbestyrelsens indbringelse af vedligeholdelsessag for huslejenævnet af egen drift

I visse tilfælde må det imidlertid forventes, at lejeren – selv med kommunens tilbud om at føre sagen for dem – ikke ønsker, at spørgsmålet om lejemålets stand eller lejens størrelse indbringes for huslejenævnet. Det kan fx være i tilfælde, hvor lejeren frygter udlejers reaktion. I disse tilfælde kan kommunen stå i en situation, hvor der efter de gældende regler ikke kan rejses en sag over for udlejer, selv om det er tydeligt, at der er tale om spekulativ udlejning af meget dårlige boliger.

Det foreslås derfor, at der med § 106 a, stk. 2, bliver indført en mulighed for, at kommunalbestyrelsen af egen drift kan indbringe sager om vedligeholdelsesmangler i en udlejet bolig for huslejenævnet. Forslaget tager som foreslået i stk. 1 sigte på boliger med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler på klimaskærmen, hvor lejeren ikke ønsker at give kommunalbestyrelsen fuldmagt til at indbringe sagen. Væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler på boligens klimaskærm kan bl.a. være huller i og andre skader på tag, revner i og andre skader på murværk, herunder sætningsskader, utætte og revnede vinduer, der gør boligen mindre egnet til beboelse, forudsat at manglen, såfremt vedligeholdelsen ikke udføres, vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte med den virkning, at bygningen nedbrydes. Med bestemmelsen kan kommunalbestyrelsen gribe ind overfor udlejeren og sikre en vis vedligeholdelsestilstand, når denne vælger at lave en forretning ud af at udleje boliger til private personer til beboelsesformål.

Den foreslåede ordning, der giver kommunalbestyrelsen en selvstændig adgang til at indbringe spørgsmål om vedligeholdelsespligt for huslejenævnet, tager som det foreslåede stk. 1 sigte på de boliger, der ikke er i så dårlig stand, at de er kondemnable, og som kommunerne efter gældende lovgivning dermed ikke har mulighed for at skride ind overfor med reglerne i byfornyelsesloven, men som dog er i en så dårlig vedligeholdelsestilstand, at det vurderes, at vedligeholdelsesarbejder bør søges gennemtvunget. Som anført vil der være tale om vedligeholdelsesmangler, der – såfremt vedligeholdelse ikke udføres – vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte med den virkning, at bygningen nedbrydes.

Såfremt boligen er i så dårlig stand, at den kan kondemneres, kan den foreslåede ordning ikke anvendes, idet kommunalbestyrelsen i så fald skal træffe afgørelse om, at boligen kondemneres.

Huslejenævnets behandling af sagen sker på grundlag af de gældende bestemmelser i lejelovgivningen, hvorom der er nærmere redegjort i pkt. 2.1.1.

2.2. Udvidelse af frakendelsesordningen

2.2.1. Gældende ret

Lejelovent indeholder i kapitel XVIII A en ordning, hvorefter en udlejer i nærmere bestemte tilfælde kan frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme. Ordningen kan bringes i anvendelse overfor udlejere, som ejer flere end

én udlejet lejlighed, og har til formål at ramme de tilfælde, hvor en udlejer gentager den retsstridige handling. Efter de gældende regler sanktioneres ordningen ikke udlejning af lokaler til beboelse, som ikke lovligt må bebos i henhold til byggelovgivningen.

2.2.2. Lovforslaget

Da det ifølge pressens dækning forekommer at være et stigende problem, at ejere udlejer lokaler til beboelse, som ikke lovligt kan anvendes hertil, foreslås det at udvide frakendelsesordningen til også at omfatte gentagelsestilfælde på dette område. Efter forslaget vil frakendelse således tillige kunne ske, hvis en udlejer to eller flere gange er idømt bødestraf for at benytte lokaler til beboelse, som ikke lovligt må anvendes til beboelse efter bygge-loven, når benyttelsen er sket som et led i et lejeforhold om en bolig.

2.3. Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger

2.3.1. Gældende ret

Efter de gældende regler har en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening ingen mulighed for at få godkendt den leje, som de påtænker at udleje boligen for. Ofte fastsættes lejen af ejeren selv uden, at denne har særlig kendskab til lejelovgivningens regler om huslejefastsættelse. Som følge heraf sker der i nogle tilfælde udlejning til en husleje, som overstiger den lovlige leje. Hvis lejeren rejser sag om huslejens størrelse for huslejenævnet, vil huslejenævnet derfor nedsætte huslejen. Selv om dette er helt i overensstemmelse med de gældende regler, kan det ikke afvises, at dette i nogle tilfælde kommer helt bag på udlejeren.

2.3.2. Lovforslaget

For at skabe større gennemskuelighed i reglerne og dermed give ejere af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening bedre mulighed for at sikre sig imod en uforudset lejenedsættelse, og at vurdere, om det er formålstjeneligt at udleje boligen, foreslås det, at ejeren skal kunne anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende lejen. Det foreslås, at ordningen skal gælde for ejere, som på ansøgningstidspunktet kun ejer én bolig, som påtænkes udlejet. Forslaget rettes hermed imod de »uprofessionelle ejere«, som ikke driver udlejning erhvervsmæssigt. Det foreslås samtidig, at ordningen finansieres ved fuld brugerbetaling for at undgå konkurrenceforvridning.

En forhåndsgodkendelse er bindende. Huslejenævnet kan derfor ikke ved en senere sag imellem ejeren og den kommende lejer ændre lejen medmindre, der foreligger ændrede forhold.

2.4. Udlejning af almene boliger m.v.

2.4.1. Gældende ret

Hvis almene boliger på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan de udlejes til andet end beboelse. Hvis boligerne i denne situation udlejes til en virksomhed til fx kontorformål, er der tale om udlejning efter erhvervslejelovent. Hvis der derimod sker udlejning til en virksomhed med henblik på videreud-

lejning til beboelse, er det uklart, efter hvilket regelsæt udlejningen til virksomheden skal ske.

Almene ældreboliger og ustøttede private plejeboliger kan efter almenboligloven lejes af kommunen/regionen med henblik på, at kommunen/regionen stiller dem til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Loven indeholder imidlertid ingen regler om, hvilke regler der regulerer lejeforholdet mellem udlejeren og kommunen/regionen, men det antages, at der er tale om lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven. Det samme gælder for så vidt angår ældreboliger efter ældreboligloven, der udlejes til kommunen til samme formål.

Lovgivningen regulerer heller ikke selve udlejningen af de i almenboliglovens kapitel 12 nævnte institutioner og boliger.

2.4.2. Lovforslaget

For at skabe klarhed over retstilstanden ved udlejninger af almene boliger til virksomheder m.v. med henblik på videreudlejning til beboelse foreslås det præciseret, at sådanne udlejninger er omfattet af erhvervslejeloven.

Det foreslås ligeledes præciseret, at udlejning af almene ældreboliger, ældreboliger efter ældreboligloven og ustøttede private plejeboliger som aflastningsboliger til kommunen eller regionen også er omfattet af erhvervslejeloven.

Det foreslås endvidere præciseret, at de i almenboliglovens kapitel 12 nævnte institutioner og boliger skal udlejes til kommunen eller regionen efter reglerne i erhvervslejeloven.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Nedenfor gennemgås økonomiske og administrative konsekvenser af de enkelte delelementer i lovforslaget. I afsnit 3.5. sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

3.1. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene

Det forventes, at forslaget vil få en præventiv effekt på den meget lille gruppe af udlejere, der foretager spekulativ udlejning af dårlige boliger især i landdistrikterne. Forslaget skønnes derfor ikke at være forbundet med nævneværdigt ekstraarbejde for huslejenævnene og dermed heller ikke at medføre kommunale merudgifter. Forslaget vurderes ikke at ville have øvrige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner

(Mio. kr., 2012-prisniveau)	2013	2014	2015	2016
Staten	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunerne	0,0	-0,8	-0,8	-0,8
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	0,0	-0,8	-0,8	-0,8

Anm. : En negativ værdi angiver en mindredgift.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

3.2. Udvidelse af frakendelsesordningen

Forslaget vil medføre en begrænset skærpelse af de eksisterende frakendelsesregler. Det forventes derfor, at forslaget vil få en præventiv effekt på udlejere, der gentager en retsstridig handling. Forslaget skønnes derfor ikke at medføre nogen nævneværdig stigning i huslejenævnenes arbejde og dermed heller ikke at medføre kommunale merudgifter. Forslaget vurderes ikke at ville have øvrige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

3.3. Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger

Forslaget har konsekvenser for antallet af sager, der indbringes for huslejenævnene. Den foreslåede kompetence for nævnene til at forhåndsgodkende huslejen vil øge sagsmængden. Dette vil dog ikke medføre kommunale merudgifter, fordi der indføres fuld brugerbetaling. Modsat vil der efterfølgende ske en begrænset reduktion i antallet af sager, da huslejefastsættelsen ikke efterfølgende kan indbringes for nævnet af lejerne. Den efterfølgende reduktion i antallet af indbragte sager skønnes med betydelig usikkerhed at ligge i størrelsesordenen 200 sager pr. år. Under forudsætning af, at udgifterne pr. sag udgør 4.000 kr., vil de årlige kommunale administrative mindredgifter ligge på i størrelsesordenen 0,8 mio. kr. (2012-priser). Der skønnes ikke mindredgifter i 2013, som følge af, at der må påregnes en periode før effekten af forhåndsgodkendelsen indvirker i reduktionen af indbragte sager.

Det skønnes med nogen usikkerhed, at forslagets samlede konsekvenser for huslejerne ikke har nævneværdige afledte konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

3.4. Udlejning af almene boliger til virksomheder m.v.

Det vurderes, at forslaget ikke har økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige, idet der er tale om en præcisering af reglerne for udlejninger af almene boliger til virksomheder, samt at omfanget af den type udlejning er yderst begrænset.

3.5. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser

I tabellen er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for staten, kommunerne og regionerne, jf. afsnit 3.1. – 3.4. Lovforslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for staten og regionerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

7. Forhold til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Kommunale mindreudgifter på 0,8 mio. kr. i 2014 og frem	Ingen
Administrative konsekvenser for det offentlige	De administrative konsekvenser er fuldt brugerfinansierede	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at der i lovens § 1, stk. 4, 1. pkt., indsættes en henvisning til erhvervslovens § 1, stk. 4, som er indsat ved denne lov. Der henvises til § 3 for så vidt angår denne ændring.

Til nr. 2

Efter de gældende regler har en ejer af en enkelt ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening ingen mulighed for at få godkendt den leje, som de påtænker at udleje boligen for. Der er som udgangspunkt tale om personer uden særlig kendskab til lejelovgivningen, og det er ikke almindeligt, at disse ejere antager den professionelle rådgivning, som udbydes af advokater, ejendomsformidlere og lignende. Dette har i praksis medført, at der ofte sker udlejning til en husleje, som overstiger det, som lejelovgivningen giver mulighed for. Klager lejeren over huslejen til huslejenævnet, nedsætter nævnet – ofte helt uventet for ejeren – den aftalte

8. Høring

Et udkast til lovforslag har været i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.: Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation i Danmark.

leje med virkning for fremtiden og i nogle tilfælde med tilbagevirkende kraft.

For at give disse ejere mulighed for at sikre sig imod en sådan uforudset lejenedsættelse, og at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at leje ud foreslås det, at der indføres en forhåndsgodkendelsesordning for denne type af lejeforhold, hvorefter ejeren kan anmode huslejenævnet om at fastsætte den leje, som lovligt kan opkræves for den pågældende lejlighed.

Det foreslås, at ordningen skal gælde for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.

Forslaget rettes hermed imod de »uprofessionelle ejere«, som ikke driver udlejning erhvervs-mæssigt. Det foreslås samtidig, at ordningen finansieres ved fuld brugerbetaling for at undgå konkurrenceforvridning, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Udlejer har mulighed for at indbringe huslejenævnets forhåndsgodkendelse for boligretten indenfor ankefristen. Efter udløbet af ankefristen er afgørelsen fra huslejenævnet endelig og udlejer vil dermed være afskåret fra at kræve nævnets forhåndsgodkendelse ændret. Udlejer har i overensstemmel-

se med lejelovgivningens almindelige regler mulighed for at regulere lejen efterfølgende ved ændrede forhold.

Huslejenævnet kan kun ændre den forhåndsgodkendte leje ved en senere sag imellem ejeren og kommende lejere, hvis der foreligger ændrede forhold. Under en efterfølgende boligretssag vil huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen have bevismæssig vægt, fordi huslejenævnets afgørelse er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer.

Til nr. 3

Bestemmelsen i § 106 a er ny og indeholder regler, der skal give kommunerne yderligere muligheder for at imødegå spekulativ udlejning af boliger, som er i meget dårlig stand. Denne form for udlejningsvirksomhed finder særligt sted i landdistrikterne.

Om baggrunden for bestemmelsen henvises til pkt. 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Efter bestemmelsens stk. 1 foreslås, at der indføres en særlig mandatarordning, hvorefter kommunalbestyrelsen på vegne af en lejer kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler og om huslejens størrelse for huslejenævnet.

Bestemmelsen vil fx kunne bringes i anvendelse i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen i forbindelse med udførelse af sin tilsynsforpligtelse efter byfornyelseslovens § 75 bliver opmærksom på, at en bolig, som lejes ud til beboelsesformål, er behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler. I sådanne tilfælde vil kommunen kunne tage kontakt til lejeren for at opnå den pågældendes samtykke til, at der føres en sag ved huslejenævnet. Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil dog også kunne finde anvendelse i andre tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen på anden vis er blevet bekendt med, at den konkrete bolig, der udlejes til beboelsesformål, er i en mangelfuld vedligeholdelsestilstand.

Den foreslåede mandatarordning stiftes ved lejers viljeserklæring til kommunen. Der er med lovforslaget ikke opstillet materielle eller formelle formkrav til denne viljeserklæring. Lejeren vil som fuldmagtsgiver bindes af kommunalbestyrelsens handlinger og undladelser inden for fuldmagtens grænser. Fuldmagten ophører, såfremt lejeren tilbagekalder bemyndigelsen, og udlejeren som modpart har fået meddelelse herom.

Som anført under de almindelige bemærkninger vil kommunen kunne repræsentere lejeren i forbindelse med huslejenævnsagen. Hvis sagen indbringes for boligretten, vil de almindelige regler om rettergangsfuldmægtige i retsplejeloven finde anvendelse, hvilket bl.a. betyder, at kommunen som udgangspunkt skal lade sagen føre af en advokat.

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 afholder kommunen de udgifter, som sagen medfører, herunder gebyr for indbringelse for huslejenævnet og sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten enten af kommunalbestyrelsen på lejerens vegne eller af udlejer. I de tilfælde, hvor kommunen har indbragt en sag ved huslejenævnet, og udlejer efterfølgende indbringer sagen for boligretten, vil kommunalbestyrelsen således skulle afholde udgifterne ved sagens førelse, jf. bestemmelsens 4. pkt.

Når kommunalbestyrelsen har indbragt en sag for huslejenævnet, skal nævnet vurdere, om der er tale om vedligeholdelsesmangler af et omfang, som forudsat i den foreslåede bestemmelse. Hvis dette er tilfældet, kan huslejenævnet tage stilling til, hvilke vedligeholdelsesmangler det påhviler udlejeren at udføre. I kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende – de såkaldte regulerede kommuner – kan huslejenævnet i henhold til boligreguleringslovens § 22, stk. 3, pålægge udlejeren at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder og fastsætte nærmere frister for de enkelte arbejders udførelse. Dette gælder tillige for sager, der indbringes efter det foreslåede stk. 2. Dog kan huslejenævnet i sager indbragt efter stk. 1 - i modsætning til efter stk. 2 - give påbud om såvel udvendige som indvendige vedligeholdelsesarbejder, da det forudsættes, at lejeren vil give huslejenævnet adgang til boligen. Huslejenævnet kan samtidig nedsætte huslejen med et beløb, der svarer til den brugsværdiforringelse, som vedligeholdelsesmanglen udgør. I uregulerede kommuner kan huslejenævnet alene tage stilling til, hvem af parterne det påhviler at udbedre de pågældende vedligeholdelsesmangler. Hvis de pågældende vedligeholdelsesarbejder ønskes gennemtvunget, må sag herom indbringes for boligretten.

Endvidere kan huslejenævnet tage stilling til den aftalte husleje, og såfremt den anses at overstige det, som følger af lejelovgivningen, kan nævnet som i andre sager om huslejens størrelse nedsætte huslejen. Denne mulighed gælder ikke i sager, der er indbragt efter forslagetets stk. 2.

Når der foreligger en endelig afgørelse fra huslejenævnet, følger det af den foreslåede bestemmelse, at kommunen kan indbringe sagen for boligretten. Endvidere kan kommunen, hvis der i huslejenævnets afgørelse i henhold til boligreguleringslovens § 22, stk. 3, er fastsat frister for de vedligeholdelsesarbejder, som udlejer har fået påbud om at udføre, og udlejer ikke overholder disse frister, 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 iagttager 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.

Samtidig kan kommunen i henhold til boligreguleringslovens § 60 på lejerens 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.

Særligt i forhold til huslejenævnets eventuelle afgørelse om huslejens størrelse bemærkes det, at en eventuel håndhævelse heraf vil bero på lejeaftalens parter. Kommunalbestyrelsen gives således ikke med ordningen adgang til at gøre denne del af huslejenævnets afgørelse gældende i forhold til udlejer.

I stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen af egen drift kan indbringe en sag for huslejenævnet mod udlejer, når en bolig i meget dårlig vedligeholdelsestilstand er udlejet til beboelsesformål.

En forudsætning for at kommunen kan søge sagen rejst ved huslejenævnet er, at der som foreslået i stk. 1 er tale om så væsentlige og alvorligere vedligeholdelsesmangler på boligens klimaskærm, at boligen umiddelbart vurderes at være i mindre velegnet stand til beboelse på grund af flere og/eller omfattende synlige mangler. Da kommunalbestyrelsen og huslejenævnet ikke kan forlange at få adgang til ejendommen, skal der være tale om mangler, som kan konstateres udefra.

Der vil således skulle være tale om flere og/eller omfattende mangler, som kan konstateres udefra, herunder nedslidt tag med synlige utætheder, mangelfuldt vedligeholdt 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 udefra 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 kondemneret, såfremt vedligeholdelsesmanglerne ikke afhjælpes.

Kommunalbestyrelsen vil alene kunne søge en sag rejst ved huslejenævnet, såfremt der er tale om væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler. Der skal endvidere efter huslejenævnets vurdering være tale om væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, før nævnet på kommunens foranledning – uden medvirken fra lejeren – kan påbyde udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder på boligen.

Bestemmelsens anvendelsesområde vil således være boliger, der er udlejet til beboelsesformål, og som vurderes at være i fremskreden eller begyndende ikke uvæsentlig forfald. Ordningen kan dog ikke anvendes på boliger, der er i så dårlig stand, at de i byfornyelseslovens forstand udgør en sundhedsfare for beboerne og derfor vil skulle kondemneres efter byfornyelseslovens § 76. Det bemærkes dog samtidig, at der kan være tale om vedligeholdelsesmangler af en karakter, som vil kunne udløse påbud om afhjælpning efter byggelovens bestemmelser om farefremkaldende vedligeholdelsesmangler, jf. byggelovens § 14. Sådanne påbud vil

kunne meddeles sideløbende med en indbringelse af en sag for huslejenævnet om afhjælpning.

I forbindelse med sager rejst efter stk. 2, vil der være behov for, at huslejenævnet foretager en besigtigelse af boligen. Da nævnet imidlertid, jf. ovenfor, ikke har hjemmel til at kræve adgang til ejendommen, vil besigtigelsen skulle ske udefra og uden at gå ind på den pågældende grund, medmindre lejeren giver huslejenævnet adgang til boligen.

Hvis huslejenævnet træffer afgørelse om, at der er tale om en bolig i en vedligeholdelsesstand som nævnt i det foreslåede stk. 1, kan nævnet i regulerede kommuner efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, påbyde udlejer at udføre nærmere bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for bestemte frister, jf. nærmere ovenfor. I uregulerede kommuner kan nævnet alene tage stilling til vedligeholdelsespligtens fordeling, mens en sag om gennemtvungelse af vedligeholdelsesarbejderne må indbringes for boligretten.

Det er kommunalbestyrelsen – og ikke lejer – der er part i såvel nævns- som retssager rejst efter stk. 2. 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.

Ligesom efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen også i sager rejst efter stk. 2 i henhold til boligreguleringslovens § 60 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. Dette forudsætter dog, at boligreguleringsloven er gældende for den pågældende. I de uregulerede kommuner har Grundejernes Investeringsfond ikke hjemmel til at udføre arbejderne for ejerens regning.

Til nr. 4

Lejeloven indeholder i kapitel XVIII A en ordning, hvor efter en udlejer i nærmere bestemte tilfælde kan frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme. Ordningen kan bringes i anvendelse overfor udlejere, som ejer flere end én udlejet lejlighed, og har til formål at ramme de tilfælde, hvor en udlejer gentager en retsstridig handling. Frakendelse kan således ske, hvis udlejer

- to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf efter lejeloven, boligreguleringsloven eller byfornyelsesloven,
- to gange er idømt bødestraf efter byggeloven for at undlade at udføre vedligeholdelsesarbejder med deraf følgende farefremkaldelse,
- to gange har været under tvangsadministration efter tvangsadministrationsloven,
- tre gange inden for 2 år ikke har efterlevet en huslejenævnetsafgørelse eller
- tre gange inden for 10 år har fået tvangsudført arbejder af Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringsloven § 60.

Et helt afgørende moment for ordningen er, at den har en væsentlig præventiv virkning således, at udlejere er klar

over, at gentagelse ikke alene fører til en ny straffesanktion men tillige indebærer, at udlejeren bliver sat helt ud af spillet for så vidt angår administration af udlejningsejendomme. Det forventes, at risikoen herfor vil få udlejere til at afstå fra at gentage lovstridige handlinger.

Den gældende henvisning til byggeloven vedrører alene straf for ikke at afhjælpe farefremkaldende vedligeholdelsesmangler. Da det ses at være et stigende problem, at ejere udlejer lokaler til beboelse, som ikke lovligt kan anvendes hertil, foreslås det at udvide frakendelsesordningen til også at omfatte gentagelsestilfælde på dette område. Efter forslaget vil frakendelse således tillige kunne ske, hvis en udlejer to eller flere gange er idømt bødestraf efter byggeloven for at udleje lokaler til beboelse, som ikke lovlig må bebos.

Til § 2

Til nr. 1 og 2.

Det foreslås, at beløbet for at få en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet fastsættes til 3.000 kr. og, at beløbet reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset ligesom lejelovgivningens øvrige beløb. For så vidt angår den foreslåede § 25 d henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 2, som vedrører den tilsvarende ændring i lejeloven.

Til § 3

Til nr. 1

Almene boliger skal som altovervejende hovedregel udlejes direkte til de personer, som skal bo i boligerne. Der er imidlertid mulighed for at udleje boligerne til andet end beboelse, fx til kontorformål, hvis der foreligger ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 38. Der kan også i denne situation ske udlejning til en virksomhed, som videreudlejer (fremlejer) boligerne til beboelse. Lejeforholdene mellem virksomheden og beboerne er lejeforhold efter den private lejelovgivning. Der er derimod uklarhed om, efter hvilke regler udlejningen til virksomheden skal foregå. Det foreslås derfor præciseret, at sådanne lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven.

Almene ældreboliger kan efter almenboliglovens § 56 lejes af kommunen eller regionen og stilles til rådighed for

personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Det fremgår dog ikke af bestemmelsen, efter hvilke regler boligerne udlejes til kommunen eller regionen. Det antages imidlertid, at der er tale om lejeforhold efter erhvervslejeloven, hvilket nu foreslås præciseret.

Ustøttede private plejeboliger kan efter almenboliglovens § 56, jf. lovens § 143 r, lejes af kommunen eller regionen og stilles til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Den person, som på denne måde får stillet en aflastningsbolig til rådighed, er ikke lejer, men kommunen/regionen er lejer. Det fremgår dog ikke af bestemmelserne efter hvilke regler. Det antages imidlertid, at der er tale om lejeforhold efter erhvervslejeloven, hvilket nu foreslås præciseret.

Ældreboliger efter ældreboligloven kan også udlejes til kommunen med henblik på, at kommunen stiller dem til rådighed som aflastningsboliger, jf. ældreboliglovens § 17, stk. 4. Af de samme grunde som anført ovenfor foreslås det præciseret, at udlejning til kommunen er et lejeforhold reguleret af erhvervslejeloven.

Til § 4

Til nr. 1

Efter almenboliglovens § 161, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at lokaler til brug for sociale tilbud efter lov om social service og lov om dag-, fritids- og klubtilbud m.v. til børn og unge samt lokaler til brug for tilbud efter lov om en aktiv beskæftigelsesindsats kan tilvejebringes ved overenskomst med almene boligorganisationer.

Sådanne lokaler – institutioner og boliger (ikke almene boliger) – skal ligge i en selvstændig afdeling, og det er en lovlig sideaktivitet for en afdeling at have skøde på disse institutioner og boliger. Ifølge sideaktivitetsvejledningen er der tale om erhvervslejemål. Det foreslås nu præciseret i loven, at disse lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven.

Til § 5

Til nr. 1

Det foreslås, at loven træder i kraft 1. april 2013.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

§ 1....

Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af ustøttede private plejeboliger. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for ustøttede private plejeboliger.

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010 og § 1 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »private plejeboliger«:
»jf. dog lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 1, stk. 4.«

2. Efter § 59 c indsættes:

»§ 59 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed, afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejerboliger gælder denne ret dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.«

3. Efter § 106 indsættes:

»§ 106 a. Kommunalbestyrelsen kan på vegne af en lejer af en bolig indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være 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. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Stk. 2. Udover i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig er behæftet med vedligeholdelsesmangler som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

§ 113 a. ...

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

4. I § 113 a, stk. 3, nr. 2, ændres »af byggeloven« til: »af byggelovens § 30« og efter »eller andre,« indsættes: »eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,«.

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggeloven for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år eller
- 5) tre eller flere gange af Grundejerns Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbeholdtændring nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008 og § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, foretages følgende ændring:

1. Efter § 25 c indsættes:

»§ 25 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed, afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejerboliger gælder denne ret dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.«

§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

2. § 39, stk. 1, affattes således:

»Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 25 d og § 59 d i lov om leje betales dog et beløb på 3.000 kr. Beløbet i 3. pkt. er fastsat i 1998-niveau. Beløbet i 4. pkt. er fastsat i 2012-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

§ 3

I lov om leje af erhvervslokaler m.v., jf. lovbeholdtændring nr. 1714 af 16. december 2010, foretages følgende ændring:

§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske

1. I § 1 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Loven gælder for udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. (juridiske personer) med henblik på videreudlejning til beboelse. Loven gælder ligeledes for udlejning af almene ældreboliger efter § 56 i lov om almene boliger

enhed, gælder §§9-13, 31 og 32 for de lokaler, der udelukkes er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 3. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder med arbejde.

§ 161....

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede lokaler udgør en selvstændig afdeling, jf. § 16.

m.v.

Stk. 4. Loven gælder for udlejning af understøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen efter § 56, jf. § 143 r i lov om almene boliger m.v. og udlejning af ældreboliger til kommunen efter § 17, stk. 4, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

§ 4

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 20, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011, lov nr. 1363 af 28. december 2011, § 1 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, lov nr. 556 af 18. juni 2012 og § 1 i lov nr. 1097 af 28. november 2012, foretages følgende ændringer:

1. I § 161, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Lokalerne udlejes til kommunalbestyrelsen eller regionsrådet efter reglerne i lov om leje af erhvervslokaler m.v.«

§ 5

Loven træder i kraft den 1. april 2013.