



Til lovforslag nr. L 47

Folketinget 2021-22

OMTRYK

Korrektion af indstillinger over
ændringsforslag nr. 39, 41 og 57

Betænkning afgivet af Indenrigs- og Boligudvalget den 3. februar 2022

Betænkning

over

Forslag til lov om leje

[af indenrigs- og boligministeren (Kaare Dybvad Bek)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 64 ændringsforslag til lovforslaget. Indenrigs- og boligministeren har stillet ændringsforslag nr. 1-23, 25-40 og 42-64. Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 24 og 41.

2. Indstillinger

Et *flertal* i udvalget (S, V, DF, K og LA) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af indenrigs- og boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (RV) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-23, 25-38, 40, 41-64. Mindretallet stemmer imod ændringsforslag nr. 24 og 39.

Et *andet mindretal* i udvalget (SF) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-38 og 40-64. Mindretallet stemmer imod ændringsforslag nr. 39.

Et *tredje mindretal* i udvalget (EL) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-38 og 40-64. Mindretallet stemmer imod ændringsforslag nr. 39.

Et *fjerde mindretal* i udvalget (NB) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-23, 25-38, 40, 42-56 og 58-64.

Et *femte mindretal* i udvalget (FG) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for ændringsforslag nr. 1-38, 40-56 og 58-64.

Alternativet, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siunut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ved betækningsafgivelsen ikke medlemmer i udvalget og dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske bemærkninger i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

3. Politiske bemærkninger

Venstre

Venstres medlemmer af udvalget støtter lovforslaget, som er en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven og et resultat af det forlig om modernisering og forenkling af lejelovgivning, der blev indgået af S, V, DF, RV, SF og EL i 2014. V ønsker grundlæggende, at lovgivning skal være tilgængelig og anvendelig, og lejelovgivningen var blevet for kompleks som konsekvens af et utal af ændringer og justeringer gennem årtier. Lovforslaget styrker endvidere fremlejetageres rettigheder.

Det har været afgørende for V, at den overordnede retlige og økonomiske balance mellem lejer og udlejer i den eksisterende lejelovgivning ikke er blevet forrykket ved sammenskrivningen af lejelovene, og at der i relation hertil ved indsættelse af nye paragraffer, bemærkninger og definitioner ikke er sket ændringer af hverken skærpene eller lempende karakter i forhold til nuværende fortolkning af eksisterende lovgivning. De sammenskrevne lejelove har været gennem to høringer, en eksperthøring og en ekstra mindre høring i forbindelse med udvalgsprocessen for at sikre denne balance.

V bemærker, at vi tidligere og i forbindelse med dette/disse lovforslag har adresseret behovet for at tilføre huslejenævnene ressourcer, fordi sagsbehandlingstiden allerede i dag er for lang og uens, og da man med forslaget netop pålægger huslejenævnene flere opgaver for at styrke fremlejetageres rettigheder, er det ikke mindre væsentligt. Lange og uens sagsbehandlingstider svækker retssikkerheden for både lejere og udlejere.

V vil i øvrigt bemærke, at det er vigtigt, at vi med lovforslaget får kompleksiteten reduceret, samtidig med at forenklingen og moderniseringen er gennemført som efterspurgt af branchen selv. Der er stadig tale om en omfangsrig lovgivning, som mange mennesker kommer i kontakt med, hvorfor sikring af implementering af lovforslaget skal optimeres,

så den ikke kræver unødige omkostninger hos brugerne. Implementeringen bør derfor tilrettelægges og forberedes med inddragelse af interessentgrupperne og med tilstrækkelig tid hertil.

Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten

Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget bemærker, at udgangspunktet for lovforslaget er forliget om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v. fra 2014, som præciserer, hvad det er for en balance, der skal være i lovforslaget, som gennemfører sammenskrivningen. Der står meget præcist i forliget:

»Forligsparterne (SD, RV og V, DF, SF og EL) er på den baggrund enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det er i denne sammenhæng et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.«

Og det er netop det, sammenskrivningen skal måles op imod. Det står yderligere præciseret i forliget:

»Parterne er ligeledes enige om, at der ikke kan gennemføres væsentlige forenklinger, hvis der på forhånd ses bort fra enkeltforslag, der er af størst interesse for enten lejerne eller udlejerne. Parterne er derfor enige om, at balancen mellem lejere og udlejere ikke skal opretholdes i det enkelte forslag, men derimod i det samlede lovforslag...«

SF og EL mener, at det sammenskrevne lovforslag ikke er rent teknisk, da partierne ser en klar risiko for forskydning til fordel for udlejer, når det kommer til lejefastsættelsen i småhuse. Potentielt kan det få huslejen til at stige i omkring 88.000 boliger i hele Danmark. For hvis man lukker op for, at lejen i småhuse kan sammenlignes med lejemål i store huse fastsat efter § 5, stk. 2, vil man igangsætte en huslejespiral i storbyerne og i landets mindre byer. LLO og Danmarks Lejerforeninger har påpeget, at en gennemførelse af lovforslaget vil være katastrofal for lejerne i småhusene, for ud over at lejerne kan risikere at betale en væsentlig højere husleje, har lejerne i de mindre ejendomme ikke krav på at blive tilbudt en erstatningsbolig ved store huslejespring, som man har i store ejendomme.

Når man ser på den retlige og økonomiske balance, der skal være mellem udlejere og lejere, så er det et meget væsentligt og stort problem, at der nu er udsigt til, at huslejen potentielt kan stige i 88.000 boliger. Og det har LLO opgjort til, at det kan være en huslejestigning på 2 mia. kr. årligt.

SF og EL mener, at ministeren laver forligsbrud ved at fremsætte et lovforslag om en sammenskrivning, der ikke lever op til forligstekstens krav om, »at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.«

SF og EL vil stemme for SF's ændringsforslag nr. 24 om lejefastsættelse i mindre ejendomme og ændringsforslag nr. 41 om nyistandsættelser.

Partierne noterer sig, at ministerens svar på spørgsmål nr. 23, der lyder: »Vil ministeren bekræfte, at retspraksis ikke er entydig, hvad angår småhuslejens niveau og sammenligningsgrundlag ved en tvist om fastsættelse af lejen i en moderniseret lejlighed i et småhus? Og vil ministeren bekræfte, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag, således at domstolene stadigvæk

kan afgøre spørgsmålet? « besvares således af ministeren: »Det kan bekræftes, at der ikke er retspraksis, som klart fastlægger, hvordan lejen fastsættes, når der ved gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er reguleret efter § 7. Spørgsmålet må afgøres af domstolene. Det kan således også bekræftes, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag.«

Svaret på spørgsmål nr. 23 må tolkes sådan, at tidligere og fremtidig retstilstand ikke afklares ved lovforslagets vedtagelse, men ved efterfølgende retssager.

SF og EL bemærker i den forbindelse, at ministeriets opfattelse af, hvad huslejen må sættes til for småhuse, har modtaget stor kritik, bl.a. fra LLO. Både professor Hans Henrik Edlund og professor Jakob Juul-Sandberg mener, at ministeriet tager fejl. Ministeriet har under behandlingen ikke kunnet pege på uafhængige teoretikere, som støtter ministeriets eget synspunkt, jf. ministeriets svar på spørgsmål nr. 26.

SF og EL er kritiske over for, at loven skal indeholde helt nye bemærkninger, som kan give det indtryk, at der kan opkræves en højere husleje end i dag. Dette er efter vores opfattelse en uprovokeret fejl fra ministerens side. Det er en fejl, som lejere og udlejere nu må tage til domstolene for at få afklaret.

SF og EL mener ikke, at det giver anledning til tvivl, at niveauet for en omkostningsbestemt husleje skal være bestemt af udlejers omkostninger – og ikke det lejedes værdi.

Ministeriet har med svar på spørgsmål nr. 8 erkendt at have et forskelligt ordvalg fra ministeriets tidligere svar og udgivelser – herunder at man tidligere har brugt udtrykket »det lejedes værdi« om husleje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 - ligesom man tidligere har svaret udvalget, at sammenligningslejemål i sager om småhusleje skal være reguleret efter § 5, stk. 1 jf. svaret på spørgsmål nr. 7.

Ministeriet bekræfter med svaret på spørgsmål nr. 11, at forskellen mellem en omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi i gennemsnit er 29 pct. Alligevel mener ministeriet ikke, at den omkostningsbestemte husleje er kendetegnet ved at være lavere end det lejedes værdi, jf. bilag 1 til svaret på spørgsmål nr. 5, side 13. Dette er selvmodsigende.

Naturligvis er der forskel på huslejeniveauerne, og naturligvis har huslejeniveauet været genstand for politisk bevågenhed igennem tiden. Dette understreges af, at man i de oprindelige lovbemærkninger godt kan skelne mellem det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje.

Med forslaget om nyistandsættelse mener SF og EL, at den formulering, der var enighed om i 2015, tilsyneladende ikke var stærk nok. I bemærkningerne fremgår det klart, at man vil afskaffe nyistandsættelse. Formuleringen har vist sig at give så meget tvivl i praksis, at dette bør rettes op således, at bemærkninger og lovtæks stemmer klart overens, så loven fortolkes efter formålet og bliver nemmere at arbejde med for praktikerne.

SF og EL bemærker dog, at tommelfingerreglen om maling efter 3-4 år stadig væk gælder, jf. svaret på spørgsmål nr. 13, således at det i mange tilfælde kunne forventes, at en lejer, som har overtaget lejemålet nymalet, skal nymale lejemålet ved fraflytning, hvis lejereren har vedligeholdelsespligten og har beboet boligen i 3-4 år.

SF's og Enhedslistens endelige stillingtagen til lovforslaget vil fremgå af tredjebehandlingen.

Radikale Venstre

Radikale Venstres medlemmer af udvalget bemærker, at den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten den 11. juni 2014 indgik et forlig om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

På den baggrund og med henblik på at udmønte det i forligsaftalen anførte om en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven er der udarbejdet tre forslag til nye love. Det ene lovforslag omhandler et forslag til en ny lov om leje (lejeloven), og det andet forslag er et forslag til en ny lov om boligforhold. Det tredje forslag vedrører konsekvensrettelser som følge af ny lejelov og lov om boligforhold.

Ud over selve sammenskrivningen foreslås retssikkerheden for lejere af værelser og fremlejetagere styrket ved lovforslaget. Størrelsen af den forudbetalte leje begrænses, så den ikke kan overstige et beløb svarende til den leje, som skal betales i opsigelsesvarslets længde.

Den del er RV tilfreds med, idet det mindsker risikoen for unødigt tvist i forhold til lejers krav om tilbagebetaling af overskydende depositum uden samtidig at pålægge udlejer en urimelig byrde i forhold til anlæg af retssag i de præsumptivt begrænsede antal tilfælde, hvor depositum ikke er tilstrækkeligt til at dække udlejers berettigede krav, det vil sige, at de skal kæmpe for at få depositummet tilbage på grund af selvopfundne modregningskrav.

LLO har imidlertid i høringsfasen til dette lovforslag gjort opmærksom på, at bemærkningerne til lovforslaget beskriver gældende ret anderledes i forhold til spørgsmålet om husleje fastsættelse i småhuse, jf. lovforslagets bemærkninger til § 32. Endvidere er bemærkningerne fra indførelsen af boligreguleringslovens § 29 c (lov nr. 419 af 1. juni 1994) ikke medtaget.

Da der således er divergerende opfattelser af gældende ret mellem ministeriet og de ledende teoretikere, som LLO henviser til, har RV opfordret ministeren til at udelade de dele af beskrivelsen af gældende ret i forhold til lovforslaget, som der er uenighed om. Lovforslaget er kun en sammenskrivning af flere love og skal gerne være det også på dette punkt.

Det bemærkes, at ministeren jo altid kan trække et lovforslag tilbage og fremsætte et nyt lovforslag med en ny beskrivelse af gældende ret. Det må også være meningen med en høringsfase, at muligheden for at rette for sig rent faktisk benyttes.

Man kan argumentere for, at det nemmeste ville være at præcisere de divergerende opfattelser af gældende ret i bemærkningerne ved at omtale problemet i betænkningen.

RV gør derfor i nærværende betænkning opmærksom på de kritiserede divergerende beskrivelser samt misledende terminologi i afsnittet om gældende ret.

Det ville dog som nævnt have været at foretrække, at der blev fremsat et nyt lovforslag med en ny beskrivelse af gældende ret, da der ikke er mange, som læser betænkningen, medmindre man ønsker at granske partiernes politiske holdninger. RV opfordrer hermed til, at der fremover afsættes mere tid til udarbejdelse af lovforslag og høring, idet kvaliteten af vores lovgivningsarbejde er en fælles sag. De kritiserede divergerende beskrivelser vil desværre således indebære brug af rigtig mange årsværk på diverse universiteter, advokatkontorer, byretterne m.v., ligesom borgernes muligheder for at forudse egen retlig position i realiteten umuliggøres.

Følgende afsnit fremgår af beskrivelsen af gældende ret i forhold til § 32 i lovforslaget: »Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23.«

Beskrivelsen er således tendentios, da der netop er en uafklaret retspraksis. Man udlægger altså en bestemt opfattelse i afsnittet om gældende ret og tiltager sig domstolens kompetence. Det, regeringen i stedet skulle have gjort, var at ændre boligreguleringslovens § 29 c, som er § 32 i den nye lov.

Det skal i øvrigt nævnes, at den daværende boligminister faktisk udtalte sig om konsekvenserne i 1996-lovændringen i betænkningen: »Boligministeren har endvidere over for udvalget tilkendegivet, at i henhold til § 29 c i boligreguleringsloven må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.«

Den tidligere boligminister havde dermed den stik modsatte holdning end nu beskrevet af ministeren i afsnittet om gældende ret.

Det bemærkes, at RV har noteret sig spørgsmål nr. 23, der lyder: »Vil ministeren bekræfte, at retspraksis ikke er entydig, hvad angår småhuslejens niveau og sammenligningsgrundlag ved en tvist om fastsættelse af lejen i en moderniseret lejlighed i et småhus? Og vil ministeren bekræfte, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag, således at domstolene stadigvæk kan afgøre spørgsmålet? «

RV noterer sig også, at spørgsmålet besvares med følgende af ministeren: »Det kan bekræftes, at der ikke er retspraksis, som klart fastlægger, hvordan lejen fastsættes, når der ved gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er reguleret efter § 7. Spørgsmålet må afgøres af domstolene. Det kan således

også bekræftes, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag«.

Svaret på spørgsmål nr. 23 må tolkes sådan, at tidligere og fremtidig retstilstand ikke afklares ved lovforslagets vedtagelse, men ved efterfølgende retssager. Ministerens svar kan imidlertid ikke ændre på, at beskrivelsen af gældende ret i lovforslaget er misvisende.

Henset til at der ikke kan rettes op eller lovgives ved et ministersvar, stiller RV derfor et ændringsforslag. Ændringsforslaget til § 32 har til hensigt, at beskrivelsen af gældende ret i forhold til § 32 afspejles i en ny § 32.

Det bliver et ændringsforslag uden for betænkningen.

Endelig skal anføres, at RV stemmer nej til ændringsforslag nr. 39, hvormed der foreslås en definition på vedligeholdelse i § 111, stk. 1. RV er af den opfattelse, at den foreslåede ændring ikke skaber klarhed, men nærmere forvirring.

RV stemmer til gengæld for ændringsforslag nr. 57, hvormed der i § 196 sikres tilbudspligt for boliger i den ældre udlejningsejendom, som indgår i en ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3.

Af lovforslagets § 196, stk. 3, fremgår, at tilbudspligten ikke gælder for ejerlejligheder med undtagelse af den ejerlejlighed i den oprindelige ejendom, der indeholder alle boligerne (samt eventuelle erhvervslejemål). Altså: Man har en kæmpestor ejerlejlighed, hvori der er indrettet ti beboelseslejemål. På trods af at det er en ejerlejlighed, er den alligevel omfattet af tilbudspligten. Af henvisningen til ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt., fremgår, at undtagelsen alene vedrører bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og efter den 1. juli 2004 er blevet tilført en eller flere nye beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller har fået tilbygget nye etager. Disse beboelseslejligheder skal ved opdeling af ejendommen i ejerlejligheder udgøre én ejerlejlighed.

Ved at ændre henvisningen til ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, gælder, at en ejerlejlighed er omfattet af tilbudspligten, såfremt 1) bygningen er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og 2) den indeholder både beboelseslejligheder og erhverv (blandede ejendomme) og efterfølgende er opdelt, således at beboelseslejlighederne er udskilt i en særskilt ejerlejlighed.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af indenrigs- og boligministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 1

1) I *stk. 1* ændres »husrum« til: »rum«.
[Sproglig præcisering]

Til § 7

2) I *stk. 3, 3. pkt.*, indsættes efter »varslingen«: »af iværksættelsen af forbedringen«.

[Sproglig præcisering]

Til § 19

3) I *stk. 2, 4. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

4) I *stk. 5, nr. 5, 5. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

5) I *stk. 6, 1. pkt.*, indsættes efter »udlejningstidspunktet har opnået en indplacering på«: »niveau«.
[Sproglig præcisering]

Til § 20

6) I *stk. 3, nr. 1*, ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

Til § 23

7) I *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter »§ 2, stk. 1, nr. 9, i«: »den tidligere gældende«.
[Lovteknisk præcisering]

8) I *stk. 4, 1. pkt.*, indsættes efter »samtidig med varslingen«: »om lejerforhøjelse«.
[Sproglig præcisering]

9) I *stk. 4, 3. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 25

10) *Stk. 2* affattes således:
»*Stk. 2.* I stedet for et afkast efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkast beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

- 1) 8 pct. for ejendomme med ibrugtagelse i 1964.
- 2) 10 pct. for ejendomme med ibrugtagelse i 1965-69.
- 3) 12 pct. for ejendomme med ibrugtagelse i 1970-73.
- 4) 14 pct. for ejendomme med ibrugtagelse efter 1973.«
[Sproglig præcisering]

11) I *stk. 3, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 2, stk. 1, nr. 9, i«: »den tidligere gældende«.
[Lovteknisk præcisering]

12) I *stk. 7, 2. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 27

13) I *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »værdi« til: »brugsværdi«.

[Sproglig præcisering]

Til § 39

14) I *stk. 1, 4. pkt.*, ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

Til § 28

15) I *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »husrum« til: »rum«, og »hus-
rums« ændres til: »rums«.
[Sproglig præcisering]

Til § 30

16) I *stk. 1, 4. pkt.*, ændres »varslingsskrivelsen« til:
»skrivelsen«.
[Sproglig præcisering]

17) I *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »varslingen« til: »kravet«.
[Sproglig præcisering]

18) I *stk. 2, 2. pkt.*, ændres »varslingsskrivelsen« til:
»skrivelsen«.
[Sproglig præcisering]

19) I *stk. 2, 2. pkt.*, udgår efter »oplysning om det gælden-
de budget og« »om«.
[Sproglig præcisering]

20) I *stk. 6* ændres »varslingsskrivelsen« til: »skrivelsen«.
[Sproglig præcisering]

Til § 31

21) I overskriften før paragraffen ændres »afsætning« til:
»afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

22) Ordet »afsætning« ændres til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

23) Ordet »afsætningbeløb« ændres til: »afsættelsesbe-
løb«.
[Sproglig præcisering]

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (EL og FG):

Til § 32

24) Efter 2. pkt. indsættes som nyt punktum:
»Sammenlignes der med lejemål, hvor lejen er fastsat
efter § 19, stk. 2, og efterfølgende reguleret efter § 23, skal
der alene sammenlignes med den del af lejen, som kunne
beregnes, såfremt lejen var fastsat efter § 19, stk. 1, med
lejeforhøjelser for forbedringer beregnet efter § 127.«
[Lejefastsættelse ved gennemgribende moderniserede leje-
mål i småejendomme]

Af *indenrigs- og boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

25) I *stk. 2* indsættes efter »§ 34,«: »stk. 1,«.
[Sproglig præcisering]

Til § 41

26) I *stk. 2* udgår »tilsvarende«.
[Sproglig præcisering]

Til § 42

27) I *stk. 1, nr. 2*, indsættes efter »§ 63 b«: »i tidligere
gældende lov om leje«.
[Sproglig præcisering]

28) I *stk. 1, nr. 2*, indsættes efter »§ 63 a«: »i tidligere
gældende lov om leje«.
[Sproglig præcisering]

Til § 46

29) I overskriften før paragraffen ændres »for« til: »som
følge af«.
[Sproglig præcisering]

Til § 49

30) I *stk. 1* indsættes efter »§ 2, stk. 1, nr. 9, i«: »den
tidligere gældende«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 50

31) Efter »§ 2, stk. 1, nr. 9, i« indsættes: »den tidligere
gældende«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 51

32) I *1. pkt.* indsættes efter »§ 2, stk. 1, nr. 9, i«: »den
tidligere gældende«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 57

33) I *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »i et pengeinstitut«: »,
jf. dog 2. pkt.«
[Lovteknisk præcisering]

Til § 67

34) I *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »udgifter i § 72, stk. 4«: til
»udgifter som nævnt i § 72, stk. 4«.
[Sproglig præcisering]

Til § 86

35) I *stk. 1* indsættes to steder efter »elektroniske kommu-
nikationstjenester«: »m.v.«
[Lovteknisk præcisering]

Til § 105

36) I *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 106

37) I *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 109

38) I *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »husrums« til: »rums«, og i *3. pkt.* ændres »husrum« til: »rum«.
[Sproglig præcisering]

Af *indenrigs- og boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, V, DF, KF og LA):

Til § 111

39) *Stk. 1* affattes således:
»Ved vedligeholdelse forstås de reparationer og udskiftninger, som udføres med henblik på at bevare og opretholde lejemålets og ejendommens stand, efterhånden som der sker forringelse ved slid og ælde.«
[Definition af vedligeholdelse]

Af *indenrigs- og boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 114

40) I *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »arbejder udføre og«: »kan«.
[Sproglig præcisering]

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (RV, EL og FG):

Til § 115

41) I *stk. 1* indsættes som *4. pkt.*:
»Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal aflevere det lejede nyistandsat.«
[Forbud mod aftale om nyistandsættelse ved fraflytning]

Af *indenrigs- og boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 117

42) I *stk. 1, 3. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 119

43) I *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 2«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 120

44) I *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 2«.

[Lovteknisk præcisering]

45) I *stk. 2* ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

Til § 123

46) I overskriften for paragraffen ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

47) I *stk. 1* og *3* ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

Til § 124

48) I *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »afsætningsbeløbet« til: »afsættelsesbeløbet«.
[Sproglig præcisering]

Til § 129

49) I *stk. 1* udgår *2. pkt.*
[Lovteknisk præcisering]

50) I *stk. 3* ændres »lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. a« til: »lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003,«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 131

51) I *stk. 1, 4. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 135

52) I *stk. 1* ændres »og« til: »eller«.
[Sproglig præcisering]

Til § 138

53) I *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 145

54) I *stk. 5, 5. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Til § 171

55) I *stk. 1, nr. 3, 2. pkt.*, ændres »efterfølgeren« til: »den efterfølgende funktionær«.
[Sproglig præcisering]

Til § 182

56) I *stk. 2, 6. pkt.*, indsættes efter »jf. § 204«: », stk. 1«.
[Lovteknisk præcisering]

Af indenrigs- og boligministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af NB og FG):

Til § 196

57) I stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »den ejerlejlighed, som efter«: »§ 16, stk. 3, i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, og den ejerlejlighed, som efter«.

[Opretholdelse af tilbudspligt for den ældre udlejningsejendom, som indgår i ejerlejlighedsopdeling]

Af indenrigs- og boligministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 204

58) I stk. 1 indsættes efter »§ 19, stk. 2«: »og 5«.
[Lovteknisk præcisering]

Nye kapitler

59) Efter kapitel 26 indsættes:

»Kapitel 01

Delegation

§ 01. Indenrigs- og boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

Kapitel 02

Beregning af bruttoetageareal

§ 02. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.«

[Lovteknisk ændring]

Til § 208

60) I stk. 3, 2. pkt., ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

Til § 209

61) Paragraffen udgår.
[Lovteknisk ændring]

Til § 210

62) Paragraffen udgår.
[Lovteknisk ændring]

Til § 211

63) I stk. 1 ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

64) I stk. 2 ændres »afsætning« til: »afsættelse«.
[Sproglig præcisering]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 1, stk. 1, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 2

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 7, stk. 3, 3. pkt., som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 3, 4, 9, 12, 36, 37, 42-44, 51, 53, 54 og 56

Der er tale om lovtekniske præciseringer i de foreslåede affattelser af § 19, stk. 2 og 5, § 23, stk. 4, § 25, stk. 7, § 105, stk. 1, § 106, stk. 1, § 117, stk. 1, § 119, stk. 1, § 120, stk. 1, § 131, stk. 1, § 138, § 145, stk. 5, og § 182, stk. 2. Med de foreslåede ændringer tydeliggøres det, om der henvises til stk. 1 eller 2 i § 204, som omhandler den nærmere fremgangsmåde for regulering af beløb i lejeloven efter nettoprisindeks. Forslagene indebærer ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 5

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 19, stk. 6, som tydeliggør bestemmelsens indhold. Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 6, 13, 14, 16-18, 20-23, 29, 40, 52, 55, 60, 63 og 64

Der er alene tale om sproglige præciseringer, og forslagene indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 7, 30-32 og 50

Der er alene tale om lovtekniske præciseringer, og forslagene indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 8

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 23, stk. 4, som tydeliggør bestemmelsens indhold. Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 10

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 25, stk. 2, som tydeliggør bestemmelsens indhold. Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 11

Der er alene tale om en lovteknisk præcisering, og forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 15

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 28, stk. 1, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 19

Der er tale om en sproglig præcisering, som tydeliggør bestemmelsens indhold. Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 24

Ifølge den gældende boligreguleringslovs § 29 c om leje fastsættelse i mindre ejendomme gælder det, at lejen fastsættes efter det lejedes værdi med den begrænsning, at lejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af kapitel II-IV i boligreguleringsloven, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

I forslaget til lov om leje foreslås det i bemærkningerne til den foreslåede § 32, som er en videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 29 c, præciseret, at der kan sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter reglerne herom, når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret.

Det foreslås, at det til den foreslåede bestemmelse tilføjes, at der ved sammenligningen med gennemgribende moderniserede lejemål, hvor lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret, skal ses bort fra den del af lejen, som ikke kan beregnes. Det vil sige, at der skal ske sammenligning med lejemål, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt med tillæg af forhøjelser beregnet efter de almindelige regler om forbedringer.

Ændringen medfører, at der ved sammenligningen med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter den foreslåede § 19, stk. 2, med en efterfølgende omkostningsbestemt regulering af lejen efter den foreslåede § 23 ikke skal ske sammenligning med den fulde leje, idet der skal ses bort fra en eventuel merleje opnået som følge af leje fastsættelsen efter det foreslåede § 19, stk. 2.

Til nr. 25

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 39, stk. 2, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 26

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 41, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 27

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 42, stk. 1, nr. 2, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 28

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 42, stk. 1, nr. 2, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 33

Der er alene tale om en lovteknisk præcisering, som tydeliggør bestemmelsens indhold, og forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 34

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 67, stk. 1, 1. pkt., som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 35

Der er tale om en lovteknisk præcisering med henblik på at bringe ordlyden i overensstemmelse med formuleringen i bestemmelsens stk. 2. Forslaget indebærer ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 38

Der er tale om sproglige præciseringer i den foreslåede affattelse af § 109, stk. 1, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 39

§ 111, stk. 1, definerer vedligeholdelsesbegrebet, som det anvendes i de fremsatte forslag til lov om leje og lov om boligforhold. Med henblik på at gøre definitionen af begrebet lettere forståeligt for lovens brugere og samtidig sikre, at formuleringen er i overensstemmelse med gældende ret, foreslås formuleringen af begrebet ændret.

Til nr. 41

Med den foreslåede ændring præciseres det i loven, at der ikke i lejeaftalen kan stilles krav om, at lejeren ved fraflytning skal aflevere det lejede i nyistandsat stand.

Til nr. 45

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 120, stk. 2, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 46

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede overskrift til reglerne om fritagelse for afsættelse efter § 120.

Til nr. 47

Der er tale om sproglige præciseringer i den foreslåede affattelse af § 123, stk. 1 og 3, som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 48

Der er tale om en sproglig præcisering i den foreslåede affattelse af § 124, stk. 2, 1. pkt., som tydeliggør bestemmelsens indhold.

Til nr. 49

Der er alene tale om en lovteknisk præcisering, idet tilsvarende er fastsat i det foreslåede § 129, stk. 5, og forslaget indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 57

Efter det foreslåede § 196, stk. 3, 1. pkt., finder reglerne om tilbudspligt ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

I bestemmelsens 2. pkt. er gjort en undtagelse herfra, således at tilbudspligten opretholdes for den ejerlejlighed, som indeholder de udlejningsboliger, der var i den eksisterende udlejningsejendom, når der sker en ejerlejlighedsopdeling, som følge af at der indrettes nye boliger i en hidtil uudnyttet tagetage eller i en nypåbygget tagetage.

Med den nye ejerlejlighedslov, lov nr. 908 af 18. juni 2020, blev i lovens § 16, stk. 3, indsat en ny bestemmelse, som åbner for muligheden for, at bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, som indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv, kan opdeles i ejerlejligheder, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Bestemmelsen bygger på de samme forudsætninger, som ligger bag den model, som gælder ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder ved etablering af tagboliger. Etableres der tagboliger efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, åbner loven for muligheden for, at ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder. Opdelingen skal dog ske på den måde, at de eksisterende udlejningsboliger skal indeholdes i én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Som en konsekvens af indsættelsen af regler om opdeling i ejerlejligheder ved etablering af tagboliger blev der indsat en bestemmelse i lejeloven med henblik på at sikre, at tilbudspligten opretholdes for den ejerlejlighed, som indeholder de udlejningsboliger, der var i ejendommen på tidspunktet for ejerlejlighedsopdelingen, i det omfang betingelserne i lejelovens regler om tilbudspligt i øvrigt er opfyldt.

Det foreslås, at det på samme vis sikres, at tilbudspligten opretholdes for boligerne i den ældre udlejningsejendom, som indgår i en ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, i det omfang betingelserne i reglerne om tilbudspligt er opfyldt.

Det vurderes, at det med den nye ejerlejlighedslov ikke var hensigten, at der skulle have været forskel på de to situationer.

Til nr. 58

Der er tale om korrektion af manglende henvisning.

Til nr. 59, 61 og 62

Forslagene er alene af lovteknisk karakter, idet de foreslåede §§ 01 og 02 er identiske med §§ 209 og 210 i lovforslaget som fremsat. Af lovtekniske årsager flyttes bestemmelserne. Forslagene indebærer således ikke indholdsmæssige ændringer.

5. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 13. oktober 2021 og var til 1. behandling den 28. oktober 2021. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Indenrigs- og Boligudvalget.

Lovforslaget er sambehandlet med lovforslag nr. L 48 og L 49.

Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside www.ft.dk.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Høringssvar

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og indenrigs- og boligministeren sendte den 7. maj 2021 dette udkast til udvalget, jf. BOU alm. del – bilag 116 (folketingsåret 2020-21). Den 15. oktober 2021 sendte indenrigs- og boligministeren høringssvarene og et høringssnotat til udvalget.

Bilag

Under udvalgsarbejdet er der omdelt 11 bilag på lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har under udvalgsarbejdet stillet 38 spørgsmål til indenrigs- og boligministeren til skriftlig besvarelse, hvoraf ministeren har besvaret spørgsmål 1-34.

Anders Kronborg (S) Ida Auken (S) Rasmus Stoklund (S) Jan Johansen (S) Birgitte Vind (S) Kasper Sand Kjær (S)

Orla Hav (S) Thomas Jensen (S) Halime Oguz (SF) Jan Bjergskov Larsen (SF) Kathrine Olldag (RV)

Christina Thorholm (RV) Susan Kronborg (RV) Søren Egge Rasmussen (EL) fmd. Jette Gottlieb (EL)

Sikandar Siddique (FG) Preben Bang Henriksen (V) Hans Andersen (V) Heidi Bank (V) nfmd. Anne Rasmussen (V)

Christoffer Aagaard Melson (V) Anni Matthiesen (V) Alex Ahrendtsen (DF) Dennis Flydtkjær (DF)

Jens Henrik Thulesen Dahl (DF) Birgitte Bergman (KF) Gitte Willumsen (KF) Lars Boje Mathiesen (NB)

Ole Birk Olesen (LA)

Alternativet, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	49	Frie Grønne, Danmarks Nye Venstrefløjsparti (FG)	3
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	39	Alternativet (ALT)	1
Dansk Folkeparti (DF)	16	Kristendemokraterne (KD)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Radikale Venstre (RV)	14	Siumut (SIU)	1
Enhedslisten (EL)	13	Sambandsflokkurin (SP)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	13	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Nye Borgerlige (NB)	4	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	4
Liberal Alliance (LA)	3		