

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af al-
mene boliger

*(Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, tilbudspligt
ved kontrolskifte, forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved næv-
nene samt rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen
m.v.)*

§ 1

I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 1, 2. pkt. ændres »§ 53« til: »§ 53, stk. 1 og 3,«.
2. I § 17, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.: »Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«
3. I § 72, stk. 4, 3. pkt. indsættes efter »der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger,«: » samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsuplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 2251 af 29. december 2020 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 19, stk. 3,«.
4. I § 132, stk. 5, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.
5. § 198, stk. 1, affattes således: »Tilbudspligten indtræder ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen. Et kontrolskifte foreligger i følgende tilfælde:
 - 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen.

UDKAST

- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.
- 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.
- 6) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.«

§ 2

I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 51, stk. 4, 1. pkt., affattes således: »Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i den aftalte periode, jf. § 53, stk. 1.

2. I § 82 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter huslejenævnet kan undlade at opkræve de i stk. 1, 2. og 3. pkt., nævnte beløb for indbringelse af sager for huslejenævnet.« Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

3. I § 89, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »ankenævnet«: », jf. dog stk. 5«.

4. I § 89 indsættes efter stk. 4 som et nyt stykke:

»Stk. 5. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter ankenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 4 for indbringelse af sager for ankenævnet.« Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.

§ 3

UDKAST

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 om lov om leje af almene boliger af 4. september 2019, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 52, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter »Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.,«: » samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 2251 af 29. december 2020 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 19, stk. 3,«.

2. I § 102, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »sag«: », jf. dog stk. 2«

3. I § 102 indsættes efter stk. 1 som et nyt stykke:

»Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 1 for indbringelse af sager for beboerklagenævnet.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2023, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 1, 2 og 4 samt § 2, nr. 1 træder i kraft den 1. juli 2022.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen

2.1.1. Gældende ret

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.2. Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger

2.2.1. Gældende ret

2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.3. Tilbudspligt ved kontrolskifte

2.3.1. Gældende ret

2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.4. Forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved nævnene

2.4.1. Gældende ret

2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

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

5. Administrative konsekvenser for borgerne

6. Klimamæssige konsekvenser
7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget indeholder 4 hovedelementer, som dels skal rette op på uhen-sigtsmæssigheder i lovgivningen og videreføre den hidtil gældende retstil-stand, som ikke med tilstrækkelig tydelighed er videreført i den nye lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, og lov om bolig forhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, samt udmønte en del af aftalen af 30. januar 2020 om initi-ativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger og følge op på den udvidede udfordringsret.

For det første indeholder lovforslaget en række ændringer af lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022 (lejeloven), samt lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022 (lov om boligforhold), som skal rette op på util-sigtede ændringer i lovgivningen implementeret ved lejeloven og lov om boligforhold. Heriblandt kan nævnes, at lejen i omkostningsbestemte leje-mål og gennemgribende forbedrede lejemål i regulerede kommuner efter af-tale kan reguleres én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, at lejerens videregående rettigheder, som tinglyses, respek-terer størst mulige offentlige lån og de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning, samt at henvisningen til anvisningsaftalens varighed ændres, hvorefter der ikke henvises til 6-årspe-rioden for aftalen om anvisningsret, men til den aftalte periode. Herudover ændres enkelte fejlhenvisninger i lejeloven og lov om boligforhold. Ændrin-gerne foreslås for at bringe lovgivningen i overensstemmelse med retsprak-sis efter vedtagelsen af lejeloven og lov om boligforhold, som udmønter dele af lejelovsforliget af 11. juni 2014 mellem den daværende regering (S og RV), Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten.

For det andet foreslås det at indføre mulighed for at medtage udgifter, som udlejerens må afholde til tredjepart for at opfylde nye krav om månedlige leverancer af forbrugsuplysninger til lejerne, i regnskaberne. Ændringen fo-reslås for at sikre overensstemmelse mellem lejelovgivningens regler og be-kendtgørelse nr. 2251 af 29. december 2020 om energivirkksomheder og byg-ningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og

fakturerings m.v., som implementerer Europaparlamentet og Rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet m.v. af 25. oktober 2012 (Energieffektivitetsdirektivet).

For det tredje foreslås det at ændre reglerne om tilbudspligt, således at tilbudspligten aktiveres, når der sker et kontrolskifte over en ejendom. Ændringen foreslås for at udmønte en del af aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020, hvoraf det bl.a. fremgår:

”Herudover er parterne enige om at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab. Herved sikres det, at lejerne får mulighed for at udnytte den tilbudspligt, de har krav på i henhold til lovgivningen.”

Endelig foreslås det for det fjerde at give adgang til, at indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg med at undlade at opkræve gebyrer for indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævn. Ændringen foreslås på baggrund af den udvidede udfordringsret, som har til formål at bidrage til udvikling af nye løsninger ved, at der bl.a. gives kommuner mulighed for at gøre opmærksom på uhensigtsmæssigheder eller begrænsninger i lovgivningen.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen

2.1.1. Gældende ret

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

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

Det fremgår af § 19, stk. 1, i lejeloven, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastet af ejendommens

værdi, jf. § 25. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Det fremgår af § 19, stk. 2, i lejeloven, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 161, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 128 væsentligt har øget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 129, stk. 1, i den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, og lov om byfornyelse og udvikling af byer. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 1. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

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

Det følger således af lejeloven, at det for omkostningsbestemte lejemål omfattet af § 19, stk. 1, og for gennemgribende forbedrede lejemål omfattet af § 19, stk. 2, ikke kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

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

Det fremgår af § 21, stk. 2, nr. 6, i lov om boligforhold, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde-

eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

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

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

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

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som det fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 og lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022, som trådte i kraft den 1. juli 2022, var formålet med sammenskrivningen af lejelovgivningen alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Det var således som det klare udgangspunkt ved udarbejdelsen af de nye love, at der alene skulle være tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de var i henholdsvis den tidligere lejelov og boligreguleringsloven, jf. Folketings-tidende 2021-22, L 47, som fremsat, side 41.

Det følger af lejelovens § 6, stk. 1, at lejen i lejemål med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2, ikke kan reguleres efter nettoprisindekset.

Retstilstanden blev imidlertid fastslået med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, som stadfæstede boligrettens dom, hvorefter lejemål med en leje fastsat efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, kan nettoprisindekseres. Landsretten stadfæstede både boligrettens resultat og begrundelse. Det fremgik af boligrettens begrundelse, at hverken ordlyden af § 53, stk. 2, i den indtil 1. juli 2022 gældende lejelov eller bemærkningerne hertil var til hinder for, at der

i omkostningsbestemte lejemål kunne aftales pristalsregulering med nettoprisindekset.

Som anført ovenfor i afsnit 2.1.1., blev adgangen til at regulere lejen i gennemgribende forbedrede lejemål, jf. lejeloven § 19, stk. 2, i regulerede kommuner efter nettoprisindeks som følge af formuleringen af den ny lejelovs § 6, stk. 1, 2. pkt. afskåret. Dette var imidlertid ikke hensigten.

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

Det fremgik således af forarbejderne til lov nr. 310 af 30. marts 2015, hvorved blandt andet lejelovens § 53, stk. 2, blev ændret, at ”.....Det indebærer, at lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt,”.

Det fremgår af forarbejderne til § 6 i lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at der bortset fra en præcisering, hvorefter accessoriske enkeltværelser efter loven ikke vil kunne omfattes af reglerne om småejendomme, ikke med § 6 er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47, som fremsat, side 44.

Det er herefter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at det ikke var hensigten, at lovens § 6, stk. 1, skulle medføre ændringer i muligheden for at regulere lejen efter nettoprisindeks i lejemål med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2.

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

Tilsvarende gælder, at § 17, stk. 3, efter ordlyden ikke længere med den nye lejelov respekterer størst mulige offentlige lån til enhver tid.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at offentlige lån skal dog respekteres, også selvom disse stiftes senere

end den tinglyste rettighed, samt at der ikke med bestemmelsen er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47, som fremsat, side 145.

Det er herefter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at det ikke var hensigten, at lovens § 17, stk. 3, skulle ændre på, at lejerens rettigheder tinglyst i medfør af § 17, stk. 3, ikke skulle respektere størst mulige offentlige lån til enhver tid.

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

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

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

Herudover foretages en rettelse i henvisningen fra § 132, stk. 5, i lejeloven, der ved en fejl henviser til hhv. § 83, stk. 3, og § 84, stk. 4 i lov om boligforhold, som rettelig burde være § 82, stk. 3, og § 83, stk. 4 i lov om boligforhold.

Endeligt foretages en rettelse i henvisningen fra § 21, stk. 2, nr. 6, og § 22, stk. 1, 3. pkt., i lov om boligforhold, der ved en fejl henviser til § 16 i lejeloven, som rettelig burde være § 15 i lejeloven.

2.2. Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger

2.2.1. Gældende ret

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

Bestemmelsen er en udtømmende opstilling af, hvilke udgifter der kan medtages i regnskabet.

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

Bestemmelsen er en udtømmende opstilling af, hvilke udgifter der kan medtages i regnskabet.

2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der er som følge af implementeringen af energieffektivitetsdirektivet i § 15, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 2251 om energivirkomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser overfor slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v. (energioplysningsbekendtgørelsen) fastsat krav om, at der fra den 1. januar 2022, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmfordelingsforbrug eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Tilsvarende er der i § 17, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen fastsat krav om, at der fra den 1. januar 2022, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Der er i § 19, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen givet mulighed for, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og

bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at der som en konsekvens af disse regler er behov for at ændre lejelovens § 72, stk. 4, og almenlejelovens § 52, stk. 2, således at der indsættes hjemmel til, at udlejer kan medtage de nævnte udgifter i varmeregnskabet.

2.3. Tilbudspligt ved kontrolskifte

2.3.1. Gældende ret

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

2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er i praksis konstateret, at det i flere tilfælde er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved forskellige typer dispositioner. Der er konstateret et tilfælde, hvor et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, hvor ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i selskabet. På den måde kan det undgås at aktivere tilbudspligten.

Ligeledes ses det, at overdragelsen af et holdingselskab, som ejer et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, kan overdrages, uden at tilbudspligten aktiveres, da der ikke sker ændring i ejerkredsen i det selskab, som ejer ejendommene.

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at disse muligheder for at undgå aktivering af tilbudspligtsreglerne udhuler ordningen, og derfor og på baggrund af aftalen af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger foreslås det at ændre reglerne om, hvornår tilbudspligten aktiveres, således at der fokuseres på overdragelsen snarere end erhvervelsen. Der skeles i den forbindelse til kontrolskiftereglerne i lejelovens § 19, stk. 4.

2.4. Forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævnene

2.4.1. Gældende ret

Efter den gældende lejelovgivning har man ved indbringelse af sager for husleje-, anke- eller beboerklagenævn pligt til at indbetale et beløb.

Ifølge § 82, stk. 1, 3. pkt., i lov om boligforhold skal der ved indbringelse af sager for huslejenævnet betales et beløb på kr. 315 (2021-niveau) for hver sag. I henhold til 4. pkt., skal der dog ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på kr. 526 (2021-niveau). Indbringes sager efter § 5, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene betales et beløb på kr. 4.016 (2021-niveau). Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Ifølge § 89, stk. 4, i lov om boligforhold skal der betales et beløb på 166 kr. (2021-niveau) for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet i Københavns Kommune. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Ifølge almenlejelovens § 102, stk. 1, 3. pkt., skal der ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet betales et beløb på 149 (2022-niveau) kr. for hver sag. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der er ikke hjemmel til at undlade at opkræve beløb for indbringelse af sager i hverken lejeloven, lov om boligforhold eller almenlejeloven.

2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Københavns Kommune har som led i den udvidede udfordringsret påpeget en uhensigtsmæssighed ved, at nogle borgere begrænses i adgangen til at få prøvet sager hos husleje-, anke- eller beboerklagenævnene som følge af kravet om betaling af et beløb herfor. Med henblik på at imødekomme Københavns Kommunes anmodning om en forsøgsordning, hvor kommunen kan undlade at opkræve et beløb ved indbringelse af sager for nævnene, foreslås det med lovforslaget, at der som et led i den udvidede udfordringsret ind-

sættes bestemmelser i lov om boligforhold om indenrigs- og boligministerens kompetence til at fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter huslejenævn og ankenævnet i Københavns Kommune kan undlade at opkræve et beløb ved indbringelse sager.

Det foreslås ligeledes, at der som et led i den udvidede udfordringsret ind sættes en bestemmelse i almenlejeloven om indenrigs- og boligministerens kompetence til at fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet kan undlade at opkræve et beløb ved indbringelse af sager.

Ordningen vil være en tilladelsesordning, som gør det muligt for enhver kommune at deltage i forsøget efter tilladelse fra indenrigs- og boligministeren.

Det foreslås som kriterie for at få tilladelse, at kommunen har afsat midler til at finansiere de manglende indbetalinger ved indbringelse af sager og til de merudgifter, som må forventes som følge af afskaffelsen af gebyret.

Herudover foreslås det som kriterie, at kommunen ligeledes har afsat midler til at sikre, at sagsbehandlingstiden i nævnene i kommunen ikke generelt forlænges som følge af tiltaget.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

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

Den foreslåede rettelse vedrørende anvisningsaftalens varighed vurderes at være uden økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslaget om mulighed for i regnskaberne at medtage omkostninger til tredjepart for månedlige leverancer af forbrugsoplysninger til lejerne vil medføre en marginal forøgelse af såvel almene som private lejerers samlede udgifter til varme og køling. Hensigten med forslaget er at gøre det muligt at pålægge slutbrugeren forbrugsafhængige udgifter. Da udgifterne, som lejerne

således pålægges, opkræves som del af forbruget, ventes forslaget ikke at medføre ændrede huslejer. På den baggrund ventes den foreslåede indregning af omkostninger til forbrugsoplysninger at være uden konsekvenser for offentlige udgifter og skønnes ikke at have implementeringskonsekvenser for det offentlige.

Den foreslåede aktivering af tilbudspligten, når der sker kontrolskifte over private udlejningsejendomme, forventes ikke at medføre økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige.

Forslaget om på forsøgsbasis at undlade beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævnene vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner. Det beror på frivillighed, hvorvidt kommunerne ønsker at gøre brug af forsøgsordningen.

Indenrigs- og Boligministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

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

Det vurderes, at princip nr. 7 om forebyggelse af snyd og fejl er efterlevet, idet formålet med lovforlagets § 1, nr. 5, er at forebygge omgåelse af lejlovnes regler om tilbudspligt.

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

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

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

Den foreslåede rettelse vedrørende anvisningsaftalens varighed vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Den foreslåede mulighed for at medtage omkostninger for månedlige leverancer af forbrugsuplysninger i regnskaberne i lovforslagets § 1, nr. 2 og § 3, nr. 1, vil skulle implementeres af udlejerne, men forventes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af udlejernes løbende administration.

Aktivering af tilbudspligten ved kontrolskifte forventes i enkelte tilfælde at bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse af tilbudspligten, hvilket er hensigten med forslaget. I forhold til den gældende tilbudspligt ventes forslaget ikke at medføre tab for ejendomsejere.

Forslaget om forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævnene vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. I det omfang en kommune vælger at gøre brug af forsøgsordningen, kan det medføre mindre besparelser for erhvervslivet.

Lovforslaget har forud for dets offentlige høring været forelagt Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR), som har vurderet, at de administrative konsekvenser for erhvervslivet ikke forventes at overstige 4 mio. kr. årligt, hvorfor de ikke kvantificeres yderligere.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne. I det omfang kommuner vælger at gøre brug af forsøgsordningen med undladelse af beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævnene kan det føre til mindre besparelser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Da det som følge af Energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere refusionsadgangen, er medlemslandene således

UDKAST

ikke pålagt implementering som følge af EU-ret. Lovforslaget vurderes derfor for så vidt angår ændringerne i forbrugsregnskabsreglerne i lovforslagets § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, ikke at være en implementering af EU-ret, men derimod en konsekvensændring som følge af energioplysningsbekendtgørelsen.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

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

...

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, an- før »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, an- før »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implemente- ringskonsekven- ser for stat, kom- muner og regio- ner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen

UDKAST

Miljø- og natur- mæssige konse- kvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU- retten		
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

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

Det foreslås, at § 6, *stk. 1, 2. pkt.* ændres, således at § 53, stk. 1 og 3, ikke finder anvendelse for § 6, stk. 1, 1. pkt.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejen for lejemål med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2, efter aftale kan reguleres én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i henhold til lejelovens § 53, stk. 2.

Ændringen vil ikke medføre en materiel ændring set i forhold til retsstillingen som var gældende forud for lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022, men retter alene op på en utilsigtet ændring i retsstillingen indført ved den nævnte lov.

Den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den retsstilling, som eksisterede forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, altså samtidig med at lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 træder i kraft, jf. den foreslåede § 4, stk. 2.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 2

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

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

Bestemmelsen har til formål at rette op på en utilsigtet ændring i retsstillingen, som blev indført ved lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022.

Bestemmelsen medfører, at tinglyste aftaler om videregående rettigheder, jf. bestemmelsens 1. pkt., respekterer størst mulige offentlige lån til enhver tid samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den retsstilling, som eksisterede forud for lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022.

Det foreslås, at bestemmelsen træder i kraft den 1. juli 2022, altså samtidig med at lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 træder i kraft, jf. den foreslåede § 4, stk. 2.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 3

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

Det foreslås i § 72, stk. 4, 3. pkt. at indsætte, at rimelige omkostninger til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsuplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 2251 af 29. december 2020 om energivirksohmheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v. (energioplysningsbekendtgørelsen), kan medtages i regnskabet, når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 19, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejer i varme- eller køle-regnskabet kan medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen.

§ 15, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen omhandler forpligtelsen til, at der fra den 1. januar 2022, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger baseret på faktisk varmekonsum eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

§ 17, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen omhandler forpligtelsen til, at der fra den 1. januar 2022, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det foreslås, at omkostningerne skal være rimelige. Det forudsættes navnlig, at omkostningerne skal stå i rimeligt forhold til hhv. varme- eller køleudgifterne generelt. Opstår der mistanke om, at der i de i regnskabet medtagne udgifter er indeholdt udgifter til udarbejdelsen af det årlige regnskab, vil det kunne bevirke, at beløbet reduceres.

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

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

Det foreslås endeligt, at omkostningerne skal være omfattet af § 19, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen.

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

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.2.

Til nr. 4

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

Det foreslås at ændre § 132, stk. 5, hvorefter at huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 82, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 83, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Ændringen har til formål at rette op på de fejlhenvisninger, som utilsigtet blev indført ved lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, altså samtidig med at lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 træder i kraft, jf. lovforslagets § 4, stk. 2.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 5.

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

Det foreslås med § 198, stk. 1, at tilbudspligten indtræder ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen. Et kontrolskifte foreligger i følgende tilfælde:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen.
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.
- 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.
- 6) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.

Med henblik på at sikre, at bestemmelserne om tilbudspligt finder konsekvent og systematisk anvendelse på lejemarkedet, er der tilsigtet en regulering, der i udgangspunktet omfatter alle former for overdragelser og overgange af ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196. Der foretages hermed en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspligten. Det er dog Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at dispositionerne omfattet af udvidelsen reelt kun kan anvendes som forsøg på omgåelse af tilbudspligtreglerne, og de foreslåede regler vil derfor ikke begrænse reelle overdragelser.

Begrebet ”kontrolskifte”, der er defineret i de foreslåede nr. 1-6, ved de nævnte konkrete tilfældegrupper, er defineret bredt med henblik på at omfatte alle former for direkte og indirekte overdragelser af ejendomme eller rettigheder hertil, idet det er hensigten, at der ikke med anvendelsen af forskellige aftale- og selskabskonstruktioner m.v. skal kunne ske en omgåelse af tilbudspligtsreglerne.

Da overdragelsen af en ejendom kan ske på mange forskellige måder, har det været nødvendigt med en detaljeret og omfattende beskrivelse af de mange tilfældegrupper. Den foreslåede bestemmelse indeholder seks forskellige tilfældegrupper, hvor tilbudspligten indtræder.

Tilfældegrupperne skal opgøres på akkumuleret basis inden for de enkelte tilfældegrupper (og på tværs som beskrevet i nr. 6,) og har til formål at omfatte situationer, hvor realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner er, at der indtræder et kontrolskifte eller en overgang af det økonomiske afkast i relation til ejendommen. Det er således hensigten, at det ved anvendelsen og fortolkningen af reglerne skal tillægges betydning, hvorvidt der er tale om konstruktioner, der har til formål at camouflere realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner.

Fusioner og spaltninger er ikke genstand for særskilt regulering i de foreslåede bestemmelser, men fusioner og spaltninger kan i sig selv eller i forening med andre transaktioner udgøre kontrolskifte, som udløser tilbudspligt efter bestemmelserne i nr. 1-6.

Udlejning samt fremleje udgør ikke kontrolskifte, medmindre det har karakter af omgåelse af de foreslåede bestemmelser, hvilket i givet fald vil være omfattet af nr. 6. Det kan fx være tilfældet, hvor en lejer alene eller i forening med andre disponerer over flere ejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1, vedrører den direkte erhvervelse af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen. Ved begrebet ”ejerandel” sigtes til det almindelige ejendomsretlige begreb. Grænsen på mindst 50 pct. indebærer, at der kan ske overdragelse af f.eks. 45 pct. af ejerandelen til en erhverver, uden at der dermed er tale om et kontrolskifte. Overdrages der derimod først 45 pct. og dernæst 15 pct., indtræder der et kontrolskifte ved overdragelsen af de 15 pct.

Bestemmelsen omfatter overdragelse ved aftale, gave, fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis. Ordene ”eller på anden vis” har til formål at omfatte andre former for overdragelse af ejerandelen, der ikke har karakter af overdragelse ved aftale, gave eller ved fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed, idet der i omgængelsituationer – og i øvrigt i situationer som ikke har omgåelse som mål - kan tænkes anvendt begreber eller juridiske konstruktioner, der ved lovens vedtagelse ikke vil kunne forudsiges eller defineres præcist. Afgørende vil være, om der i realiteten sker en overgang af ejerandelen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved den direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. Begrebet ”bestemmende indflydelse” skal forstås i overensstemmelse med §§ 6-7 i selskabsloven, jf. lovbekendtgørelse nr.1952 af lov om

aktie- og anpartsselskaber af 11. oktober 2021. Det indebærer, at det afgørende vil være, hvorvidt den eller de pågældende juridiske personer har beføjelse til at træffe de økonomiske og driftsmæssige beslutninger over ejendommen. Det kan eksempelvis være i tilfælde, hvor en juridisk person ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne, hvor en juridisk person er tillagt væsentlige vetorettigheder, ret til at udpege flertallet af medlemmerne i det øverste ledelsesorgan eller via en ejeraftale eller vedtægt har beføjelse til at styre de finansielle og driftsmæssige forhold.

Ved ”bestemmende indflydelse” forstås den selskabsretlige definition heraf, dvs. beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger, jf. selskabslovens § 7, stk. 1-5. Bestemmende indflydelse kan forekomme og udøves på forskellig vis, og den kan have forankring i både fordelingen af kapitalandel eller i ejeraftaler, der giver nogle kapital ejere visse særlige selskabsretlige fordele eller rettigheder i forhold til andre.

Bestemmelsen tilsigter at omfatte den direkte og indirekte overgang af bestemmende indflydelse også i situationer, hvor den bestemmende indflydelse ændrer karakter henholdsvis før og efter overgangen eller overdragelsen. Der kan f.eks. være bestemmende indflydelse fra en majoritetsaktionær før overdragelsen og bestemmende indflydelse via en ny ejeraftale efter overgangen eller overdragelsen. Der vil således også foreligge en overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse, hvis denne gennemføres camoufleret eller uden overholdelse af selskabsretlige formalitetskrav.

Vurderingen af, om der sker overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse beror på en konkret vurdering af realiteten. Afgørende vil være, om en ny fysisk eller juridisk person udøver bestemmende indflydelse over ejendommen. Overgangen eller overdragelsen af bestemmende indflydelse over ejendommen kan ske på forskellig vis, og bestemmelsen har til formål at omfatte enhver overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse uanset dens retlige karakter, benævnelse eller den anvendte retlige konstruktion. En ændring af ledelsesmedlemmer er ikke i sig selv omfattet af bestemmelsen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. Ligesom der ved en overdragelse af 50 pct. eller mere af ejerandelen til ejendomme, i henhold til den foreslåede bestemmelse i nr. 1 foreligger et kontrolskifte, vil en udskiftning af halvdelen eller mere end halvdelen af den bagvedliggende ejerkreds opgjort på baggrund af ejerandele udløse et kontrolskifte.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at tilbudspligtsreglerne ikke kan omgås ved at overdrage ejerandele længere oppe i en ejerstruktur.

Bestemmelsen indebærer, at der foretages en vurdering af den bagvedliggende ejerkreds i enhver koncernstruktur eller tilsvarende, og at en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab udgør kontrolskifte.

Ved ”reelle ejere” forstås den eller de bagvedliggende ejere, som ikke ejes af andre. Det kunne f.eks. være fysiske personer, selvejende institutioner, fonde og tilsvarende enheder, som ikke har en ejer. Hvis en fonds midler kan udloddes til en eller flere specifikke personer eller selskaber, skal disse - og for så vidt angår selskaber deres reelle ejere - anses for reelle ejere efter denne bestemmelse. Dette gælder dog hverken i forhold til erhvervsdrivende fonde omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde eller almengørende fonde omfattet af lov om fonde og visse foreninger. Erhvervsdrivende fonde og almengørende fonde anses ikke for at have reelle ejere efter denne bestemmelse. Bestemmelsen er således ikke relevant for erhvervsdrivende fonde eller almengørende fonde. En ændring af ledelsesmedlemmer er ikke i sig selv omfattet af bestemmelsen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 4, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at der også indtræder et kontrolskifte, selv om det ikke er selve ejerandelen, der overdrages, men blot det økonomiske afkast, og at reglerne om tilbudspligtens indtræden således ikke kan omgås ved blot at overdrage en delmængde af de rettigheder, der indgår i den samlede mængde af rettigheder relateret til fast ejendom.

Ved ”det økonomiske afkast” forstås det ”cash flow” (eller en del heraf), som ejendommen genererer både i den daglige drift, men også i forbindelse med et salg. På engelsk anvendes ofte betegnelsen ”beneficial ownership” til at beskrive, hvem der er indehaver af de rettigheder, der knytter sig til det økonomiske afkast af et aktiv.

Det økonomiske afkast eller en del heraf kunne f.eks. være allokeret til en tredjepart baseret på en profitdelingsaftale, til en långiver via et lånearrangement, som baserer sig på det økonomiske afkast, eller på mange andre måder, som ikke kan defineres eller beskrives udtømmende, da det afhænger af aftaleforholdet mellem parterne. Fælles for disse tilfælde vil være, at der

foreligger kontrolskifte, hvis mindst 50 pct. af det økonomiske afkast overgår eller overdrages. ”Økonomisk afkast” er tilsigtet at omfatte enhver form for direkte eller indirekte rettighed, der giver erhververen ret til et brutto- eller nettobeløb knyttet til driften af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af ejendommen eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.

Begrebet ”værdistigning” skal forstås bredt, idet begrebet vil omfatte enhver værdiforøgelse, der ikke har karakter af et økonomiske afkast omfattet af den foreslåede bestemmelse i nr. 4. Enhver disponering over en værdistigning skal - uanset fremgangsmåden og det juridiske grundlag herfor - indgå i beregningen af de 50 pct., og er dermed afgørende for, hvorvidt der foreligger kontrolskifte efter denne bestemmelse.

Den foreslåede bestemmelse finder ikke anvendelse på kommunale tilbagebetalingsdeklarationer aftalt og tinglyst i forbindelse med gennemførelsen af byfornyelse.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 6, indebærer, at der sker et kontrolskifte ved en kombination af transaktioner eller dispositioner omfattet af nr. 1-5, hvorved en tilsvarende virkning samlet set opnås.

Der vil kunne forekomme situationer, hvor en kombination af transaktioner eller dispositioner indebærer, at der samlet set opnås en tilsvarende virkning som ved et kontrolskifte efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5, f.eks. således at den, der oprindeligt havde kontrollen over en ejendom via indgåelsen eller overdragelsen af en række aftaler om f.eks. delvis overdragelse af ejerandelen, overdragelse af økonomiske rettigheder, stemmerettigheder m.v., samlet set opnår samme virkning som ved et kontrolskifte efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5. Det kan ikke udelukkes, at aktører på lejeboligmarkedet vil have incitament til at forsøge at anvende sådanne aftalekonstruktioner med henblik på at omgå indtræden af tilbudspligten.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 6, har til formål at omfatte tilfælde af kombineret eller akkumuleret overdragelse af kontrol eller rettigheder, hvor virkningen af en række transaktioner og/eller dispositioner samlet set må anses for at have samme virkning som et enkeltstående kontrolskifte efter bestemmelserne i de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5.

Der vil være tale om en konkret og samlet vurdering af alle transaktioner og dispositioner, selvom disse ikke nødvendigvis udgør integrerede elementer af en samlet transaktion eller disposition.

Afgørende for, hvorvidt der i sådanne tilfælde foreligger et kombineret kontrolskifte, vil være, om den akkumulerede realitet bag transaktionerne og/eller dispositionerne samlet set må anses for at have samme virkning som et enkeltstående kontrolskifte efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5. De transaktioner og dispositioner, der samlet set vil kunne have samme virkning som et kontrolskifte efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5, kan finde sted over en længere periode. Kontrolskiftet efter den akkumulerede vurdering i henhold til den foreslåede bestemmelse i nr. 6, indtræder ved den seneste disposition eller transaktion, der efter bestemmelsen udløser et kontrolskifte efter den samlede vurdering.

Overdrages f.eks. en del af ejerandelen – men under 50 pct. – i kombination med en overdragelse af f.eks. økonomiske rettigheder og/eller en ret til en del af værdistigningen af ejendommen, herunder også hvis grundlaget består af betingede aftaler eller optioner, kan der samlet set være tale om, at der opnås en virkning, der må sidestilles med et kontrolskifte efter de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5.

Der henvises til de almindelige bemærkningers afsnit 2.3.

Til § 2

Til nr. 1

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

Det foreslås, at § 51, stk. 4, 1. pkt., i lov om boligforhold affattes således, at udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i den aftalte periode, jf. § 53, stk. 1.

Den foreslåede ændring af § 51, stk. 4, 1. pkt. i lov om boligforhold følger af, at varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejeren, som det fremgår af § 53, stk. 1, i lov om boligforhold.

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

§ 51, stk. 4, 1. pkt. i lov om boligforhold ændres derfor, således at bestemmelsen ikke længere henviser til 6-årsperioden, men til den aftalte periode for anvisningsretten.

Til nr. 2

Der findes ikke i lovgivningen hjemmel til, at huslejenævnet kan undlade at opkræve betaling ved indbringelse af sager.

Det foreslås i § 82, stk. 2, i lov om boligforhold, at indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter huslejenævnet kan undlade at opkræve de i stk. 1, 2. og 3. pkt., nævnte beløb for indbringelse af sager for huslejenævnet.

Bestemmelsen giver indenrigs- og boligministeren beføjelser til i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for et forsøg, hvorefter kommunerne kan få tilladelse til som forsøg at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for huslejenævnet.

Stk. 1, 2. pkt., omhandler beløbet, som generelt skal betales ved indbringelse af sager for huslejenævnet, og udgør kr. 315 (2021-niveau).

Stk. 1, 3. pkt., omhandler beløbet, som skal betales ved indbringelse af sager om forhåndsgodkendelse af den leje, som en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver kan tage, inden de træffer beslutning om at udleje boligen, jf. lejelovens § 59 a, stk. 4, og udgør kr. 526 (2021-niveau).

Det er hensigten, at det i bekendtgørelsen gøres muligt at give tilladelse til kommuner i en periode på op til 2 år til at undlade at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 2. og 3. pkt., for indbringelse af sager for huslejenævnet.

Det er tillige hensigten, at der i bekendtgørelsen stilles krav om at kommunen sandsynliggør, at der er sat tilstrækkelige midler af til forsøget til, at sagsbehandlingstiden ikke forøges som følge af forsøget.

Dette indebærer bl.a., at der er taget højde for tabt indtjening som følge af den manglende indbetaling generelt, samt at der tages højde for en forventet stigning i antallet af sager indbragt for huslejenævnet og de medfølgende udgifter hertil.

Det bemærkes, at selvom en kommune har fået tilladelse efter nærværende bestemmelse, er huslejenævnet stadig forpligtet til at opkræve betaling i henhold stk. 1, 4. pkt., som vedrører betaling for huslejenævnets besigtigelse, inden der foretages gennemgribende moderniseringer. Det er således ikke hensigten, at huslejenævnet skal kunne undlade at opkræve et beløb i forbindelse med besigtigelse af boliger i henhold til lov om boligforhold § 5, stk. 3.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til nr. 3

Efter § 89, stk. 4, i lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, afkræves klageren et beløb på 166 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Det foreslås i § 89, stk. 4, 1. pkt., at der henvises til § 95, stk. 5, hvorefter indenrigs- og boligministerens kan fastsætte regler om tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for ankenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 2, nr. 3, foreslåede bestemmelse, der vedrører indenrigs- og boligministerens hjemmel til at fastsætte regler, hvorefter der kan gives tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for ankenævnet.

Ændringen foreslås at gælde for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til nr. 4

Der findes ikke i lovgivningen hjemmel til, at ankenævnet kan undlade at opkræve betaling ved indbringelse af sager.

Det foreslås i § 89, stk. 5, at indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter ankenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 4 for indbringelse af sager for ankenævnet.

Bestemmelsen giver indenrigs- og boligministeren beføjelser til i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for et forsøg, hvorefter kommunerne kan få tilladelse til som forsøg at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for ankenævnet.

Stk. 4 omhandler beløbet, som generelt skal betales ved indbringelse af sager for huslejenævnsafgørelser for ankenævnet, og udgør kr. 166 for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet (2021-niveau).

Det er hensigten, at det ved bekendtgørelse gøres muligt, at give tilladelse til, at kommuner i en periode på op til 2 år kan undlade at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 2. og 3. pkt., for indbringelse af sager for ankenævnet.

Det er tillige hensigten, at der fastsættes krav om, at kommunen sandsynliggør, at der er sat tilstrækkelige midler af til forsøget til, at sagsbehandlingstiden ikke forøges som følge af forsøget.

Dette indebærer bl.a., at der er taget højde for tabt indtjening som følge af den manglende indbetaling generelt, samt at der tages højde for en forventet stigning i antallet af sager indbragt for ankenævnet og de medfølgende udgifter hertil.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til § 3

Til nr. 1

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

Det foreslås i § 52, stk. 2, 5. pkt. at indsætte, at rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, kan medtages i regnskabet, når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 19, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejer i varme- eller køle-regnskabet kan medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i energiplysningsbekendtgørelsen.

§ 15, stk. 3, i energiplysningsbekendtgørelsen omhandler forpligtelsen til, at der fra den 1. januar 2022, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmemfordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger baseret på faktisk varmemforbrug eller aflæsninger af varmemfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

§ 17, stk. 3, i energiplysningsbekendtgørelsen omhandler forpligtelsen til, at der fra den 1. januar 2022, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det foreslås, at omkostningerne skal være rimelige. Det forudsættes navnlig, at omkostningerne skal stå i rimeligt forhold til hhv. varme- eller køleudgifterne generelt. Opstår der mistanke om, at der i de i regnskabet medtagne udgifter er indeholdt udgifter til udarbejdelsen af det årlige regnskab, vil det kunne bevirke, at beløbet reduceres.

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

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

Det vil slutteligt være en betingelse, at omkostningerne er omfattet af § 19, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 2251 af 29. december 2020 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v.

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

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.2.

Til nr. 2.

Efter den gældende almenlejelovs § 102, stk. 1, gælder, at indbringelse af sager for beboerklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres en 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.

Det foreslås i § 102, stk. 1, 2. pkt., at der henvises til § 102, stk. 2, hvorefter indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 3, nr. 3, foreslåede bestemmelse, der vedrører indenrigs- og boligministerens hjemmel til at fastsætte regler, hvorefter der kan gives tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til nr. 3.

Der findes ikke i lovgivningen hjemmel til, at beboerklagenævnet kan undlade at opkræve betaling ved indbringelse af sager.

Det foreslås i § 102, at der efter stk. 1, som et nyt stykke indsættes, at indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 1 for indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

Bestemmelsen giver indenrigs- og boligministeren beføjelser til i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for et forsøg, hvorefter kommunerne kan få tilladelse til som forsøg at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

Stk. 1 omhandler beløbet, som generelt skal betales ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet, og udgør kr. 149 (2022-niveau).

Det er hensigten, at det i bekendtgørelsen gøres muligt, at give tilladelse til kommuner i en periode på op til 2 år kan undlade at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 2. og 3. pkt., for indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

Det er tillige hensigten, at der i bekendtgørelsen stilles krav om at kommunen sandsynliggør, at der er sat tilstrækkelige midler af til forsøget til, at sagsbehandlingstiden ikke forøges som følge af forsøget.

Dette indebærer bl.a., at der er taget højde for tabt indtjening som følge af den manglende indbetaling generelt, samt at der tages højde for en forventet stigning i antallet af sager indbragt for beboerklagenævnet, og de medfølgende udgifter hertil.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.4.

Til § 4

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2023, jf. dog stk. 2, da loven har konsekvenser for erhvervslivet.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 1, 2 og 4 samt § 2, nr. 1 træder i kraft den 1. juli 2022 for at imødekomme negative konsekvenser af de utilsigtede ændringer i retsstillingen, som blev indført ved lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 og lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022. Herved foreslås det, at ændringerne, som retter op på disse utilsigtede ændringer, skal træde i kraft samtidig med ikrafttrædelsen af lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 og lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022.

Loven finder ikke anvendelse for Færøerne og Grønland, da lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger ikke finder anvendelse for

UDKAST

Færøerne og Grønland og ikke kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland ved kongelig anordning. Loven indeholder derfor ingen territorialbestemmelse.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1 I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje med ikrafttræden den 1. juli 2022 foretages følgende ændringer:
§ 6. § 9, kapitel 3, § 62, §§ 105-107, § 109, § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt. Stk. 2-4...	1. I § 6, <i>stk. 1</i>, indsættes efter 2. pkt., som et nyt pkt.: »Uanset 2. pkt., gælder § 53, stk. 2, for lejemål med en leje fastsat efter § 19, stk. 2.«
§ 17. Stk. 1-2... Stk. 3. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.	2. I § 17, <i>stk. 3</i>, indsættes efter 1. pkt.: »Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«
§ 72. ... Stk. 2-3. ... Stk. 4. I regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn	3. I § 72, <i>stk. 4, 3. pkt.</i> indsættes efter »der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger,«: » samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 2251 af 29. december 2020 om energivirk-

og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet. Stk. 5-7. ...	somheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 19, stk. 3,«.
§ 132. Stk. 1-4... Stk. 5. Huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.	4. I § 132, stk. 5, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.
§ 198. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet. Stk. 2. ...	5. § 198, stk. 1, affattes således: »Tilbudspligten indtræder ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen. Et kontrolskifte foreligger i følgende tilfælde: 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen. 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten

	til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. 6) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.«
	§ 2 I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold med ikrafttræden den 1. juli 2022 foretages følgende ændringer:
§ 21. ... Stk. 2, nr. 6. En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.	1. I § 21, stk. 2, nr. 6, ændres »§ 16« til: »§ 15«.
§ 22. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når	2. I § 22, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 16« til: »§ 15«.

Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Stk. 2...	
§ 51. ... Stk. 2-3. ... Stk. 4. Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1. Udlejeren kan dog stille en anden lejlighed til samme pris og af samme kvalitet med hensyn til størrelse, udstyr og beliggenhed til rådighed for kommunalbestyrelsen, såfremt der ikke herved sker en udskydelse af det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen ellers kunne have anvist en lejer. Stk. 5 ...	3. I § 51, stk. 4, 1. pkt., affattes således: »Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i den aftalte periode, jf. § 53, stk. 1.«

§ 82. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 315 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2, i lov om leje, betales et beløb på 526 kr. Ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3, i lov om leje, betales et beløb på 4.016 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100. Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100. Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.	4. I § 82 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke: »Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter huslejenævnet kan undlade at opkræve de i stk. 1, 2. og 3. pkt. nævnte beløb for indbringelse af sager for huslejenævnet.« Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.
§ 89. ... Stk. 2-3. ... Stk. 4. Klageren afkræves et beløb på 166 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100. Stk. 5-6. ...	5. I § 89, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »ankenævnet«: », jf. dog stk. 5«.
§ 89. ... Stk. 2-4. ...	6. I § 89 indsættes efter stk. 4 som et nyt stykke:

Stk. 5. Reglerne i §§ 81-86 finder anvendelse. Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 88. Fristen på 1 år, jf. § 88, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.	»Stk. 5. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter ankenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 4 for indbringelse af sager for ankenævnet.« Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.
	§ 3 I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 om lov om leje af almene boliger af 4. september 2019, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:
§ 52. ... Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages	1. I § 52, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter » Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.,«: » samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 3, og § 17, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 2251 af 29. december 2020 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 19, stk. 3,«.

UDKAST

i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet. Stk. 3-5. ...	
§ 102. Indbringelse af sager for beboerklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres en 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. Stk. 2. ...	2. I § 102, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »sag«: », jf. dog stk. 2«
§ 102. ... Stk. 2. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i sagen underretning om indbringelsen med angivelse af, at parten må fremsætte sine synspunkter i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.	3. I § 102 indsættes efter stk. 1 som et nyt stykke: »Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 1 for indbringelse af sager for beboerklagenævnet. « Stk. 2 bliver herefter stk. 3.