**Forslag**

Til

Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud)

**§ 1**

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016, som ændret ved lov nr. 465 af 29. april 2019 foretages følgende ændringer:

**1.** Efter *§ 80* indsættes:

»**§ 80 a.** Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at ejere af ejendomme, der påtænkes udlejet til beboelse, skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse. Anmeldelsespligten omfatter ejendomme, som ikke har været udlejet inden for det seneste år, og som er opført mere end 40 år før datoen for anmeldelsen. Kommunalbestyrelsens beslutning, jf. 1. pkt., offentliggøres 3 måneder før anmeldelsesordningen træder i kraft.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen kan, som led i sit tilsyn efter § 75, foretage besigtigelse af ejendomme, der er anmeldt til udlejning, jf. stk. 1. Kommunalbestyrelsen giver ejeren af ejendommen meddelelse om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse af ejendommen, eller om der skal indhentes andre oplysninger om ejendommen, senest 15 dage efter anmeldelsen af udlejningen, jf. stk. 1.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan i anmeldelsesperioden på 30 dage af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, jf. lejelovens § 106 a, stk. 2, hvis ejendommen ved besigtigelse, jf. stk. 2, vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres, jf. § 76.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen kan, såfremt ejendommen kondemneres efter § 76, stk. 1, gennemføre genhusning efter denne lovs kapitel 8 for ejerens regning, hvis

1. ejeren af en ejendom, jf. stk. 1, 2. pkt., har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1, eller
2. ejeren tillader en lejer at flytte ind i ejendommen inden anmeldelsesfristen er udløbet, jf. stk. 1.

*Stk. 5.* Ejeren af en ejendom, der er nævnt i stk. 1, 2. pkt., straffes med bøde, hvis

1. ejeren har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1, eller
2. ejeren tillader en lejer at flytte ind i ejendommen inden anmeldelsesfristen er udløbet, jf. stk. 1.

**2.** I *§ 99, stk. 1,* ændres »og § 77, stk. 8, om påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning, « til: », § 77, stk. 8, om påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning og § 80 a, stk. 4, om genhusning som udføres for ejerens regning,«.

**§ 2**

*Stk.1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2020.

***Bemærkninger til lovforslaget***

*Almindelige bemærkninger*

**Indholdsfortegnelse**

1. Indledning

2. Lovforslagets indhold

2.1. Anmeldelsesordning for boliger til privat udlejning

2.1.1 Gældende ret

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ændring

2.2. Kommunalbestyrelsens indbringelse af vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet af egen drift

2.2.1. Gældende ret

2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

4. Implementeringskonsekvenser for det offentlige

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

6. Administrative konsekvenser for borgerne

7. Miljømæssige konsekvenser

8. Forholdet til EU-retten

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

10. Statsstøtteretlige konsekvenser

11. Sammenfattende skema

*1. Indledning*

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

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

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

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

*2. Lovforslagets indhold*

*2.1. Anmeldelsesordning for boliger til privat udlejning*

*2.1.1. Gældende ret*

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

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

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

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

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

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

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

*2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ændring*

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

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

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

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

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

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

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

Undlader en udlejer at underrette kommunalbestyrelsen om en udlejning i strid med den foreslåede anmeldelsesordning, foreslås det, at dette skal kunne udløse en bødestraf. Det foreslås således at udvide byfornyelseslovens bødebestemmelse til dels at gælde ejerens undladelse af at underrette kommunalbestyrelsen om udlejning af boligen samt i den situation, hvor ejeren tillader en lejer at flytte ind i boligen før udløbet af anmeldelsesfristen.

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

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

*2.2. Kommunalbestyrelsens indbringelse af vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet af egen drift*

*2.2.1. Gældende ret*

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

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

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

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

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

*2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

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

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

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

Dette er med til at sikre, at boligstanden generelt bliver højnet, samt at en bolig med væsentlige vedligeholdelsesmangler, der endnu ikke er kondemnabel, men kan blive det inden for kort tid, ikke udlejes, uden at der stilles krav til at løse problemerne.

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

*3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige*

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

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

Der vurderes ikke at være selvstyremæssige konsekvenser for kommunerne*.*

*4. Implementeringskonsekvenser for det offentlige*

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

*5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

Det gøres muligt for kommunerne at indføre krav om, at udlejning af boliger, der ikke har været udlejet i ét år og er opført for mere end 40 år siden, først kan ske efter anmeldelse og en standby-periode på 30 dage. I kommuner, som indfører krav om, at udlejning først kan ske efter anmeldelse, vil en del af udlejerne kunne opleve et tab i form af tomgangsleje i denne periode.

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

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

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

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

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

*6. Administrative konsekvenser for borgerne*

Der vurderes ikke at være administrative konsekvenser for borgerne.

*7. Miljømæssige konsekvenser*

Der vurderes ikke at være miljømæssige konsekvenser af lovændringen.

*8. Forholdet til EU-retten*

Der vurderes ikke at være relevante EU-retlige aspekter.

*9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

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

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, BygningsFredningsForeningen, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Center for Boligsocial Udvikling, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, DI, Danmarks Lejerforeninger, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, EjendomDanmark, Erhvervslejernes

Landsorganisation, Finans Danmark, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen til fremskaffelse af Boliger til Ældre og Enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Landsbyerne i Danmark, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OKFonden, Realdania, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S, Søren Garde Rådgivning og VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.

*10. Statsstøtteretslige konsekvenser*

Der vurderes ikke at være statsstøttemæssige aspekter.

*11. Sammenfattende skema*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«) | Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«) |
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen | Ingen |
| Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen | Ingen |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Der vil være begrænsede udgifter forbundet med anmeldelses af udlejning, samt en karensperiode på 30 dage, hvor der ikke vil være lejeindtægter. |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for borgerne | Ingen | Ingen |
| Miljømæssige konsekvenser | Ingen | Ingen |
| Forholdet til EU-retten | Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter | |
| [Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering] / [Går videre end minimumskrav i EUregulering]  (sæt X) | Ja | Nej  X |

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1

Den foreslåede bestemmelse er ny.

Det foreslås i *§ 80 a, stk. 1,* at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at ejere af ejendomme, der påtænkes udlejet til beboelse, skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse. Det foreslås, at anmeldelsespligten omfatter ejendomme, som ikke har været udlejet inden for det seneste år, og som er opført for mere end 40 år før datoen for anmeldelsen.

Med forslaget kan kommunalbestyrelsen vælge at indføre en anmeldelsesordning, hvorefter ejere som betingelse for udlejning af en bolig skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen minimum 30 dage inden lejeaftalens indgåelse. Anmeldelsespligten kan alene omfatte boliger, som ikke har været udlejet inden for det seneste år, og som er opført mere end 40 år før datoen for anmeldelsen.

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

Fristen på 30 dage regnes fra den dag, hvor anmeldelsen er modtaget i kommunen. Sendes anmeldelsen med postvæsenet, skal der til fristen lægges den normale postbesørgelsestid.

Det foreslås, at lejeaftalen først kan indgås, når fristen på de 30 dage er udløbet, og kommunen har haft mulighed for at undersøge boligen. Dette er for at forhindre, at en lejer kommer i problemer.

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

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

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

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

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

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

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

Det foreslås i *§ 80 a, stk. 2, 1. pkt.,* at kommunalbestyrelsen, som led i sit tilsyn efter § 75, kan foretage besigtigelse af ejendomme, der er anmeldt til udlejning efter stk. 1.

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

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

Kommunalbestyrelsen fastlægger selv retningslinjerne for gennemførelse af dette tilsyn.

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

Tilsyn efter § 75 vil ofte gennemføres ved en besigtigelse af ejendommen. Ved besigtigelsen kræves der ikke retskendelse, men reglerne i lov nr. 442 af 9. juni 2004 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse for tvangsindgreb og oplysningspligter med senere ændringer, finder anvendelse. Det betyder, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med besigtigelse skal iagttage reglerne i retssikkerhedsloven om fremgangsmåden ved tvangsindgreb, det vil sige bl.a. underretning, indsigelsesfrist og efterfølgende udfærdigelse af besigtigelsesrapport. Ligeledes finder forvaltningslovens regler om bl.a. partshøring anvendelse.

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

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

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

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

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

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

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

Det foreslås i *§ 80 a, stk. 3,* at kommunalbestyrelsen i anmeldelsesperioden på 30 dage, af egen drift skal kunne indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis ejendommen ved besigtigelse, jf. stk. 2, vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, dog uden at være kondemnabel efter lovens § 76.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende – de såkaldte regulerede kommuner – kan huslejenævnet pålægge udlejeren at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder og fastsætte nærmere frister for de enkelte arbejders fuldførelse.

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

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

Endvidere kan kommunalbestyrelsen, hvis der i huslejenævnets afgørelse er fastsat frister for de vedligeholdelsesarbejder, som udlejeren har fået påbud om at udføre, og udlejeren ikke overholder disse frister, gøre huslejenævnet opmærksom herpå med henblik på, at forholdet indberettes til Grundejernes Investeringsfond, jf. reglerne i lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

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

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

I de uregulerede kommuner har Grundejernes Investeringsfond ikke hjemmel til at udføre arbejderne for ejerens regning.

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

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

Det foreslås i *§ 80 a, stk. 4,* at kommunalbestyrelsen, såfremt ejendommen kondemneres efter § 76, stk. 1, skal kunne gennemføre en genhusning efter byfornyelseslovens kapitel 8 for ejerens regning, hvis ejeren af ejendommen har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, eller hvis ejeren tillader en lejer at flytte ind inden anmeldelsesfristen er udløbet, jf. stk. 1,

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

En lejer, som er indflyttet i en bolig, uden at anmeldelsesordningen er overholdt, har krav på at blive genhuset efter de gældende regler i byfornyelseslovens kapitel 8, hvis boligen viser sig at være kondemnabel. Efter de gældende regler skal kommunalbestyrelsen afholde udgifterne i forbindelse med genhusningen.

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

Det foreslås i *§ 80 a, stk. 5,* ejeren af en ejendom, der er omfattet af anmeldelsespligten, straffes med bøde, hvis ejeren har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, eller hvis ejeren tillader en lejer at flytte ind i ejendommen inden anmeldelsesfristen er udløbet.

Der foreslås indført bødestraf, hvis den foreslåede anmeldelsesordning ikke overholdes af en udlejer. Det foreslås, at det medfører bøde, hvis ejeren af en ejendom, omfattet af den foreslåede § 80 a, stk. 1, undlader at underrette kommunalbestyrelsen om en påtænkt udlejning. Ligeledes foreslås der bødestraf, hvis ejeren af ejendommen tillader en lejer at flytte ind i boligen inden udløbet af anmeldelsesfristen.

Det er hensigten, at bødeniveauet for overtrædelse af bestemmelserne, hvorefter den som undlader at underrette kommunalbestyrelsen om udlejning, jf. § 80 a, stk. 1, og den som tillader en lejer at flytte ind i boligen før udløbet af fristen i § 80 a, stk. 1, jf. dog stk. 2, skal ligge i størrelsesordenen 10.000 kr.

Til nr. 2

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

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

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

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

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

*Til § 2*

Det foreslås i *stk. 1,* at loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Da lov om byfornyelse og udvikling af byer, der ændres med dette lovforslag, ikke gælder for Færøerne og Grønland, jf. § 110 i lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016, vil de foreslåede ændringer heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.