

UDKAST

Til

Forslag

Til

Lov om boligforhold

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. *Indledning og baggrund*
2. *Lovforslagets hovedpunkter*
 - 2.1. *Benyttelse af boliger*
 - 2.1.1. *Gældende ret*
 - 2.1.1.1.
 - 2.1.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.1.2.1.
 - 2.2. *Beboermaksimum*
 - 2.3. *Kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el*
 - 2.4. *Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme*
 - 2.5. *Tvangsadministration*
 - 2.6. *Genhusning ved ekspropriation*
 - 2.7. *Kommunal anvisningsret*
 - 2.8. *Grundejernes Investeringsfond*
 - 2.9. *Huslejenævn*
 - 2.10. *Boligretten*
 - 2.11. *Regulering af beløb og beløbsgrænser*
 - 2.12. *Ikrafttræden*
3. *Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
4. *Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
6. *Miljømæssige konsekvenser*
7. *Forholdet til EU-retten*
8. *Hørte myndigheder og organisationer*
9. *Sammenfattende skema*

1. Indledning og baggrund

1.1. Baggrund for lovforslaget

Den 11. juni 2014 indgik den daværende regering (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten et forlig om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v. Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance tiltrådte forliget, da de i 2016 indtrådte i daværende regering. De to partier er efterfølgende udtrådt af forliget.

Baggrunden for forliget var, at man fandt lejelovgivningen kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det har derfor – både politisk og blandt brugerne – været et ønske at forenkle lovgivningen.

Forliget omfatter overordnet et to-faset forløb for forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Første fase indebar en ændring af lejeloven og boligreguleringsloven på et bredt udsnit af områder. Ændringerne bestod i en bred vifte af konkrete forslag, der ifølge forligsteksten, samlet set ikke forrykker den retlige og økonomiske grænse mellem udlejere og lejere. Denne fase af forliget er blevet udmøntet ved lov nr. 310 af 30. marts 2015 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Anden fase omfatter en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Det fremgik endvidere af forliget af 11. juni 2014, at der to år efter den i 2015 gennemførte forenkling og modernisering af lejelovgivningen skulle foretages en evaluering af disse lovændringer. Evalueringen havde til formål at belyse, om den gennemførte forenkling og modernisering har haft den tilsigtede effekt. Det fremgik af forligsaftalen, hvilke temaer der skulle være genstand for evalueringen. Det fremgik endelig af forliget, at de ændringsbehov, der måtte fremgå af evalueringen, og som der er enighed om mellem forligsparterne, skal indarbejdes i sammenskrivningen af de to love.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gennemførte i 2017 en evaluering af lovændringerne fra 2015. Konklusionen af evalueringen var, at der ikke i forbindelse med denne blev afdækket forhold, som indikerer behov for lovændringer eller andre initiativer.

På den baggrund og med henblik på at udmønte det i forligsaftalen anførte om en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven er udarbejdet to forslag til nye love. Det ene lovforslag omhandler udkast til en ny lov om leje (lejeloven) og det andet udkast til en ny lov med titlen lov om boligforhold. De to lovforslag fremsættes sideløbende.

Den ene lov, lejeloven, indeholder udelukkende regler vedrørende det direkte lejeforhold, så lejerne og udlejere i modsætning til i dag kan nøjes med at orientere sig i denne lov. Den anden lov har lov karakter af en offentligretlig lov, der blandt andet regulerer bopælspligt, huslejenævnenes virksomhed, tvangsadministration og en række øvrige forhold af offentligretlig karakter. I denne lov indarbejdes, ud over bestemmelser fra den gældende lejelov og boligreguleringslov, også reglerne i lov om kommunal anvisningsret, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009, og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. bekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, og senere ændringer til disse love.

Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i hhv. lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændringer vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.

1.2. Strukturen i den foreslåede lov

Lovforslaget indeholder en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven for så vidt angår de bestemmelser, som har karakter af offentligretlige bestemmelser, der blandt andet regulerer bopælspligt, huslejenævnenes virksomhed, tvangsadministration og en række øvrige forhold af offentligretlig karakter. I loven indarbejdes, ud over bestemmelser fra den gældende lejelov og boligreguleringslov, også reglerne i lov om kommunal anvisningsret, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009, og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, og senere ændringer til disse love.

Formålet med denne nye systematik er at opnå den forenkling, som ligger i, at brugeren fremover kan finde det samlede regelsæt vedrørende lejelovgivningens offentligretlige regler i én lov. Da formålet med sammenskrivningen af de offentligretlige regler har været at forenkle lovgivningen, indeholder lovforslaget som udgangspunkt en videreførelse af de hidtil gældende regler. Der er som udgangspunkt kun foreslået sproglige og redaktionelle ændringer i lovforslaget. Det er udtrykkelig nævnt i lovforslaget, om den enkelte bestemmelse foreslås ændret og i givet fald, om der er tale om en sproglig eller redaktionel ændring.

Der foreslås dog en enkelt generel strukturel ændring, som også foreslås i forslaget til en ny lejelov. Der foreslås indsat et særskilt kapitel i loven, som omhandler regulering af de beløb og beløbsgrænser i loven, som én gang årligt reguleres efter nettoprisindeks. I gældende lejelovgivning er angivet en række beløb og beløbsgrænser, som er opgjort i mange forskellige niveauer, herunder i 2009-niveau, 2014-niveau osv. I alle disse bestemmelser er endvidere redegjort for, hvordan beløbet eller beløbsgrænsen kan eller skal reguleres én gang om året efter nettoprisindeks. Alle de nævnte beløb og beløbsgrænser foreslås i loven opgjort til 2020-niveau med en henvisning til den bestemmelse, hvor der redegøres nærmere for, hvordan den årlige regulering skal ske, således at dette ikke skal gengives i hver eneste af de omhandlede bestemmelser.

Lovforslaget indeholder i lighed med den gældende lov bemyndigelser til, at boligministeren i bekendtgørelse fastsætter regler om den nærmere indholdsmæssige regulering på et område. Intentionen bag og de nærmere rammer for brugen af bemyndigelserne er beskrevet nærmere i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser. Det er hensigten, at der i forlængelse af lovforslagets vedtagelse udstedes nye bekendtgørelser i det omfang, lovforslaget rejser behov for dette.

2. Lovforslagets indhold

.....

3-4. Økonomiske og administrative konsekvenser

Udgangspunktet for sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven har været, at den ikke skulle have huslejemæssige konsekvenser og dermed heller ikke afledte konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Forslaget omfatter endvidere en forenklet opbygning af loven, hvilket vil trække i retning af en billigere administration for udlejerne. Der vurderes dog at være omstillingsbyrder for erhvervslivet forbundet med lovforslaget.

[Forslaget har været forelagt for Erhvervsstyrelsen til måling af de administrative byrder ved lovforslaget.]

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Der er ingen EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring fra den 19. juni 2020 til den 20. august 2020 hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU, Slots- og Kulturstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

9. Sammenfattende skema

Forslagets offentlige økonomiske konsekvenser

| | | Evt. 2020 | FFL 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|----------------------|--------------|-------------|------|------|------|
| Mer-/mindreudgifter i forhold til den hidtidige ordning (mio. kr.) | Stat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Kommuner og regioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kompenserende besparelser/forbrug af reserver/merindtægter (mio. kr.) | Stat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Kommuner og regioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ændret statsligt personaleforbrug (netto årsværk) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Kapitel 1

Benyttelse af boliger

Reglernes anvendelsesområde m.v.

§ 1.1. Reglerne i dette kapitel gælder i de kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering m.v., jf. **lejelovens § xx**, er gældende.

Stk. 2. I kommuner, hvor bestemmelserne om huslejeregulering m.v., jf. **lejelovens § xx**, ikke finder anvendelse, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i dette kapitel skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Stk. 3. Hvis reglerne om huslejeregulering m.v., jf. **lejelovens § xx**, ophører med at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i dette kapitel at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

Stk. 4. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 2 og 3, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

§ 1.2. Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i **§ 1.1**, stk. 1-3, anførte kommuner, jf. dog **§ 1.3, stk. 1, 3. pkt., § 1.5, stk. 1, 3. pkt., § 1.7, stk. 1, 2. pkt. og § 2.1, stk. 1, 3. pkt.**

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

Forbud mod nedlæggelse af boliger m.v.

§ 1.3. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- 2) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side efter **lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b**,

3) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under 2 eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

§ 1.4. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Stk. 2. En bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Ledige boliger

§ 1.5. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anviser en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. dog stk. 6.

Stk. 5. Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at ejeren har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ejeren en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

Stk. 6. Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

Kommunens ophævelse af lejeaftale

§ 1.6. Er en bolig som omhandlet i § 1.5. udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Stk. 2. Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 3. Vil lejeren ikke anerkende ophævelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til denne, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Stk. 4. Har ejeren ikke en måned efter, at ejeren fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 1.5, stk. 3 og 4, anvendelse.

Midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v.

1.7. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse, el. lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 1.5, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Stk. 2. Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 1.5, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 1.5, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Stk. 3. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 1.5. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 1.6.

Stk. 4. Udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

Stk. 5. Samtykke efter stk. 1 er ikke påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

Kommunalbestyrelsens samtykke

§ 1.8. Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 1.3, 1.4 og 1.7 skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Stk. 2. Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 1.5, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

§ 1.9. Forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el. lign. iværksættes

med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Stk. 2. Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i § 1.3, § 1.4 eller § 1.7, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

Tilsyn med reglernes overholdelse

§ 1.10. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 1.4-1.9 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

§ 1.11. Kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 1.5, stk. 1, og § 1.7, stk. 1, om bopælspligt:

1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.

2) Opsøge udvalgte husstande. Adgangen efter 1. pkt. strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

Straf

§ 1.12. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke:

- a) i strid med reglerne i § 1.3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis,
- b) i strid med reglerne i § 1.4, stk. 1, benytter mere end en beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand,
- c) i strid med reglerne i § 1.4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser,
- d) i strid med reglerne i § 1.7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse el. lign. midlertidig benyttelse,
- e) i strid med reglerne i § 1.9 iværksætter bygningsforandringer el. lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 1.5, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Almindelige bemærkninger

2.1. Benyttelse af boliger

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Reglernes anvendelsesområde

Kommunerne har en interesse i, at den forhåndenværende boligbestand udnyttes på en effektiv måde og ikke formindskes. Kommunerne har med disse regler mulighed for at modvirke dannelse af sommerhuskvarterer i områder, der er udlagt til helårsbeboelse, at forhindre spekulation i boligmarkedet – og heraf følgende boligmangel – og at undgå ikke godkendt erhvervsudøvelse i boligområder.

Det er endvidere kommunalbestyrelsen, som i henhold til sociallovgivningen har ansvaret for at anvise boliger til borgere i kommunen, som har et akut boligbehov.

Under hensyn hertil er der i den gældende boligreguleringslovs kapitel VII fastsat en række bestemmelser, som giver kommunalbestyrelsen beføjelse til at hindre, at helårsboliger nedlægges, henstår ubeboet eller anvendes til sommerbolig el. lign.

I den gældende boligreguleringslovs § 2 er fastsat nærmere regler for, hvornår reglerne om benyttelse af boliger finder anvendelse.

Det er ejeren af boligen, som har pligt til at sørge for, at boligen er helårsbeboet.

Af den gældende § 2, stk. 1, i boligreguleringsloven fremgår, at reglerne i lovens kapitel VII om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor reglerne i lovens kapitler II-V om huslejeregulering m.v. er gældende.

Som følge af denne bestemmelse gælder reglerne om regulering af anvendelsen af beboelseslejligheder automatisk i de kommuner, der har huslejeregulering.

Det fremgår af den gældende § 2, stk. 2, 1., 3. og 5. pkt., i boligreguleringsloven, at i kommuner, hvor bestemmelserne om huslejeregulering ikke finder anvendelse, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i kapitel VII skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Som følge af denne bestemmelse gælder reglerne i lovens kapitel VII i de kommuner, hvor der ikke er huslejeregulering, kun når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde.

Træffes en sådan beslutning, gælder den højst for 4 år ad gangen. På den måde sikres det, at der mindst én gang i en kommunalbestyrelses valgperiode bliver anledning til at overveje, om reglerne fortsat skal gælde.

Det fremgår af den gældende § 2, stk. 3, i boligreguleringsloven, at såfremt reglerne i kapitel II-V om huslejeregulering m.v. ophører med at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i kapitel VII at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

Det fremgår af den gældende § 3 i boligreguleringsloven, at de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Med denne bestemmelse stilles der krav til, hvordan kommunalbestyrelsens beslutning om, hvorvidt reglerne i kapitel VII om benyttelse af boliger skal gælde eller ikke længere skal gælde, skal offentliggøres.

Beslutningerne skal bekendtgøres i Statstidende. Derudover skal beslutningerne bekendtgøres på den i kommunen almindeligt brugte måde.

Bekendtgørelse i Statstidende er en betingelse for beslutningens gyldighed.

Endelig fremgår det af den gældende § 45, stk. 1, i boligreguleringsloven, at reglerne i kapitel VII om benyttelse af boliger gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 2 anførte kommuner. Der er i bestemmelsen henvist til bestemte regler i kapitlet, hvorefter de pågældende regler også finder anvendelse på enkeltværelser.

Bestemmelsen fastsætter, at reglerne i kapitel VII, som har til formål at sikre en rimelig udnyttelse af den forhåndenværende boligmasse, gælder for alle former for beboelseslejligheder, hvad enten de benyttes af ejeren selv eller en lejer. Det vil sige, at reglerne gælder for benyttelse af alle boliger, herunder lejeboliger både i privat og i alment byggeri, andelsboliger og ejerboliger.

Det forudsættes endvidere, at der er tale om boliger eller lejligheder, som benyttes til helårsbeboelse. Lejligheder i nyopførte ejendomme, som aldrig har været taget i brug til helårsbeboelse, falder uden for kapitel VII. Disse lejligheder vil derfor i henhold til disse regler kunne sammenlægges eller tages i brug til fx sommerbeboelse eller andet end beboelse uden samtykke fra kommunalbestyrelsen.

Endelig henvises der i bestemmelsen til flere regler i kapitlet, hvilket indebærer, at visse regler også gælder for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, og som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor. Dette gælder reglerne om, at det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist, samt reglerne om, at boliger, der hidtil har været benyttet helt eller delvist til helårsbeboelse, i tilfælde af lejeledighed fortsat skal benyttes til helårsbeboelse.

Det fremgår af den gældende § 45, stk. 2, i boligreguleringsloven, at kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

Det vil sige, at kommunalbestyrelsens afgørelser for så vidt angår skønsspørgsmål er endelige. De kan derfor ikke påklages til højere administrativ myndighed eller indbringes for domstolene.

Det er således overladt til kommunalbestyrelsen endeligt at skønne over, om samtykke til hel eller delvis nedlæggelse af boliger bør gives. Kommunalbestyrelsen bør udøve dette skøn på baggrund af en vurdering af, om der er en mærkbar boligmangel i kommunen eller ej.

Kommunalbestyrelsens afgørelse er kun endelig i forhold til selve skønsspørgsmålet om, hvorvidt samtykke bør meddeles eller ej, hvorimod spørgsmålet om, om samtykke er nødvendigt efter reglerne, eller om kommunalbestyrelsen har overskredet sine beføjelser efter loven, kan prøves for domstolene.

2.1.1.2. Forbud mod nedlæggelse af boliger m.v.

Efter den gældende § 46, stk. 1, i boligreguleringsloven er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Efter den gældende § 46, stk. 2, i boligreguleringsloven kan kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- a. Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- b. Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,
- c. Boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Som det fremgår, er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt ikke at anvende en bolig til beboelse, når denne bolig er eller har været benyttet til helårsbeboelse.

Den typiske indikation for, at boligen er helårsbeboet, er, at en person er bopælsregistreret i CPR på boligen. Dette er dog ikke i sig selv et afgørende bevis, da det er den faktiske udnyttelse af boligen, der er afgørende.

Det er overladt til kommunalbestyrelsen alene at skønne over, om samtykke bør meddeles. Kommunalbestyrelsens afgørelse må træffes efter en samlet overvejelse af på den ene side de grunde, der taler for at imødekomme ansøgerens ønske, og på den anden side hensynet til boligudnyttelsen i kommunen.

Det kræver kommunalbestyrelsens samtykke, hvis man ønsker at nedrive en bolig. Kommunalbestyrelsen kan nægte tilladelse til nedrivning under hensyn til den almindelige boligsituation i kommunen.

Der vil dog kunne forekomme tilfælde, hvor nedrivning kan ske på andet grundlag og derfor ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke, fx nedrivning som følge af kondemnering eller bygninger opført i strid med bygge- eller planlovgivningen.

Det er endvidere ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig ved helt eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger. Forbuddet mod sammenlægning gælder alle beboelseslejligheder, hvad enten de er udlejede eller ej, uanset om det er ejeren selv eller andre, der foretager sammenlægningen, og uanset hvem der benytter vedkommende lejlighed. Kontorlokaler og andre lokaler kan frit sammenlægges. Hvis lokaler hidtil har været benyttede både til beboelse og erhverv, er de omfattet af forbuddet.

I nogle tilfælde kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at give samtykke til en sammenlægning af lejligheder. Dette er fx tilfældet, hvis ingen af de boliger, der tilvejebringes, får et bruttoetageareal på mere end 130 m². Der stilles endvidere krav om, at boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side, eller at boligerne, hvis areal forøges, er beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Endelig er der i reglerne om benyttelse af boliger indeholdt et forbud mod at anvende en beboelseslejlighed, som anvendes til helårsbeboelse, til andet end beboelse, det vil sige til erhvervsformål og midlertidig beboelse, herunder sommerbeboelse eller beboelse fx et par dage om ugen. Er der forløbet 5 år, siden en bolig sidst er anvendt til helårsbolig, kan kommunalbestyrelsen dog ikke hindre, at den fremtidig anvendes til sommerbolig el. lign, jf. den foreslåede § 1.7.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 47, stk. 1, er det uden kommunalbestyrelsens samtykke ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Reglen forbyder personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune.

Hovedstadsområdet anses i den sammenhæng for at være én kommune. Det geografiske område, som er omfattet af bestemmelsen, udgjorde før den 1. januar 2007, hvor kommunalreformen blev gennemført, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune samt kommunerne i Frederiksborg Amt, Københavns Amt og Roskilde Amt.

Da det var hensigten, at status quo på området skulle opretholdes, blev bestemmelsen efter kommunalreformen ændret til den nuværende formulering.

Afgørende for, om dette forbud er overtrådt, er, om der foreligger en husstand. Afgørelsen heraf henhører under domstolene.

Det er ikke nærmere defineret i loven, hvad der skal forstås ved en husstand. Der er tale om et begreb, som i praksis må afgrænses i lyset af den almindelige samfundsudvikling.

Husstanden kan omfatte både slægtninge og ikke-slægtninge. Voksne børn, forældre, svigerforældre og samlevende vil almindeligvis være omfattet af husstanden.

Afgørende kan endvidere være, hvilken brugsret den pågældende person har til det lejede, men dette alene er ikke afgørende. Husstandens medlemmer har normalt samme brugsret til hele lejligheden, som lejereren selv, lejerens ægtefælle og hjemmeboende børn har. Har en person kun brugsret til dele af lejligheden, fx et bestemt værelse med eller uden adgang til køkken og bad, må forholdet anses for at være fremleje.

Ved vurderingen af, om der er tale om gæster eller husstandsmedlemmer, må der lægges vægt på blandt andet opholdets varighed samt anledning, og om de pågældende personer har ændret deres folkeregisteradresse.

Det er derimod ikke i sig selv afgørende, om der ydes vederlag for benyttelsen. Et medlem af husstanden kan således godt betale for sit ophold i lejligheden til lejereren, uden at forholdet af den grund må anses for fremleje. Fx kan hjemmeboende børn eller samlevende bidrage til husholdningen gennem betaling af et beløb.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 47, stk. 2, må en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Det er således ikke muligt uden kommunalbestyrelsens samtykke at udleje en lejlighed, der hidtil har været udlejet som en samlet beboelseslejlighed, som enkeltværelser.

2.1.1.3. Ledige boliger

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 1, at bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejereren bebor.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 2, at har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Efter § 48, stk. 3, i den gældende boligreguleringslov kan kommunalbestyrelsen efter udløbet af den angivne frist anviser en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

Efter § 48, stk. 4, i den gældende boligreguleringslov er kommunalbestyrelsen berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. dog stk. 6.

Det fremgår af § 48, stk. 5, i den gældende boligreguleringslov, at har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

Endelig fremgår det af § 48, stk. 6, i den gældende boligreguleringslov, at stk. 3 og 4 ikke gælder for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

Formålet med bestemmelsen er at hindre, at ejere af ejendomme ikke afstår fra at udleje en lejlighed, selv om ejeren ikke for tiden har brug for lejligheden. I de kommuner, hvor der er stor efterspørgsel på boliger, har man fundet det hensigtsmæssigt at forlange, at lejligheder ikke må stå ubenyttede hen, men skal søges udlejet.

En bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, kan være ledig, fordi den ikke er udlejet eller ikke benyttes til beboelse.

Bestemmelsen omfatter også enkeltværelser, der ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor. Dette indebærer, at klubværelser er omfattet af kravet om at sikre, at boliger ikke står ledige og ubenyttede hen.

Hvis en bolig ikke er udlejet eller ikke benyttes til beboelse, påhviler det ejeren at sørge for, at boligen bliver beboet. Bestemmelsen omfatter også blandede lejemål. Det vil bero på en konkret vurdering, om en bolig kan anses for at blive benyttet til helårsbeboelse.

Pligten til at sørge for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse, kan opfyldes ved at udleje boligen, men er dette ikke sket, og en lejer indflyttet senest 6 uger efter, at boligen er blevet ledig, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen. Kommunen kan da anvise en boligsøgende, til hvem ejeren er pligtig straks at udleje boligen.

Hvis ejeren modsætter sig dette, kan den anviste lejer indsættes i boligen med bistand fra fogeden.

Sker der udleje af en bolig efter disse regler, fastsættes leje og øvrige lejevilkår inden for lovens rammer af udlejerens.

Fristen på 6 uger for anmeldelse af en ledig bolig kan forlænges af kommunalbestyrelsen, når ejeren godtgør, at boligen er ubeboelig som følge af ombygning, eller at ejeren har aftalt, at brugsretten overtages på et senere tidspunkt.

Anmeldelsespligten gælder også for ejere og andelshavere. Kan ejeren eller andelshaveren godtgøre, at der udfoldes rimelige bestræbelser på at få solgt boligen på realistiske vilkår, vil boligen imidlertid ikke være omfattet af kommunalbestyrelsens ret efter stk. 3 til at anvise en lejer.

2.1.1.4. Kommunens ophævelse af lejeaftalen

Det fremgår af § 49, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov, at er en bolig som omhandlet i § 48 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Det fremgår af § 49, stk. 2, i den gældende boligreguleringslov, at ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejer. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Det fremgår af § 49, stk. 3, i den gældende boligreguleringslov, at vil lejer ikke anerkende ophævelsen, skal han senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Det fremgår af § 49, stk. 4, i den gældende boligreguleringslov, at har ejeren ikke en måned efter, at han fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 48, stk. 3 og 4, anvendelse.

Hvis en lejlighed er udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen hæve lejeaftalen. Dette gælder dog ikke, hvis lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Lejer skal have skriftlig meddelelse om ophævelse af lejemålet og samtidig meddelelse om, at lejer inden 6 uger efter, at meddelelsen om ophævelsen er kommet frem til denne, kan fremsætte skriftlig indsigelse mod ophævelsen. Kommunalbestyrelsen må, såfremt den trods lejerens protest ønsker at fastholde ophævelsen, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter, at lejerens protestfrist er udløbet.

Når lejemålet er ophævet, og ejeren har fået meddelelse herom, påhviler det ejeren inden 1 måned at sørge for, at boligen på ny bliver taget i brug til beboelse. Sker det ikke, kan kommunen anviser en lejer, til hvem udlejer er forpligtet til at udleje lejligheden.

2.1.1.5. Midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 50, stk. 1, må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse, eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 50, stk. 2, at meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 50, stk. 3, at har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 48. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 50, stk. 4, at udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 50, stk. 5, at samtykke efter stk. 1 ikke er påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

Bestemmelsen indeholder et forbud mod at tage en lejlighed i brug som sommerbeboelse, hvis boligen har været benyttet til helårsbeboelse inden for de sidste 5 år.

Bestemmelsen indebærer mulighed for, at der kan indgives ansøgning om, at en bolig fremover må anvendes til sommerbeboelse. Ansøgning herom kan kun afslås, hvis lejlighedens fortsatte anvendelse som helårsbolig er påkrævet af hensyn til boligsøgende.

Hvis en beboelseslejlighed eller anden form for bolig ikke på noget tidspunkt inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, kan ejeren frit, det vil sige uden kommunalbestyrelsens samtykke, fortsætte en sådan anden anvendelse.

Hvis boligen senere tages i anvendelse til helårsbeboelse, vil den på ny være omfattet af reglerne om benyttelse til beboelse.

Hvis kommunalbestyrelsen konstaterer, at en bolig alene anvendes til midlertidigt ophold, må den reagere over for ejeren inden udløbet af en periode på 5 år regnet fra det tidspunkt, hvor den midlertidige benyttelse begyndte, da lokalerne ellers mister status som helårsbolig.

Hvis kommunalbestyrelsen giver afslag på ansøgning om midlertidig benyttelse m.v., finder reglerne i den gældende lovs § 48 anvendelse.

Efter disse regler gælder, at hvis en bolig ikke er udlejet eller ikke benyttes til beboelse, påhviler det ejeren at sørge for, at boligen bliver beboet. Det vil bero på en konkret vurdering, om en bolig kan anses for at blive benyttet til helårsbeboelse.

Pligten til at sørge for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse, kan opfyldes ved at udleje boligen, men er dette ikke sket, og en lejer indflyttet senest 6 uger efter, at boligen er blevet ledig, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen. Kommunen kan da anvise en boligsøgende, til hvem ejeren er pligtig straks at udleje boligen.

Har en ejer i strid med reglerne undladt at indhente fornødent samtykke, kan kommunalbestyrelsen pålægge ejeren at træffe foranstaltninger til at udleje boligen.

Hvis ejeren uden kommunalbestyrelsens samtykke har udlejet boligen til sommerbeboelse eller lignende, kan kommunalbestyrelsen kræve lejeaftalen ophævet.

Efter bestemmelsen i stk. 4 kræver udlejning efter sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1. Det er dermed sikret, at ejere og brugere, som følger reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., ikke skal indhente kommunalbestyrelsens samtykke. Herefter reguleres udlejning af en ejers eller en brugers egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. alene af reglerne i sommerhusloven og ikke af begge regelsæt i kombination.

Stk. 5 henviser til reglerne om planlovens regler om flexboliger. Bestemmelsen indebærer, at anvendelse af en helårsbolig til fritidsformål i henhold til en flexboligtilladelse i medfør af planlovens § 41 a ikke tillige kræver samtykke efter ovennævnte stk. 1.

2.1.1.6. Kommunalbestyrelsens samtykke

Efter den gældende boligreguleringslovs § 51, stk. 1, skal kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 46, 47 og 50 foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 51, stk. 2, at er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 51, stk. 3, at har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

Det er overladt til kommunalbestyrelsen endeligt at skønne over, om der i det enkelte tilfælde bør gives samtykke. Afgørende for kommunalbestyrelsens skøn må være, om der er boligmangel i kommunen, og på hvilken måde fx sammenlægning af lejligheder m.v. vil påvirke boligudnyttelsen i kommunen. Er der på den anden side ikke mærkbar boligmangel i den pågældende kommune, vil det være en naturlig følge heraf, at kommunalbestyrelsen meddeler samtykke.

Kommunalbestyrelsen kan således kun nægte samtykke, hvis lejlighedens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Kommunalbestyrelsens svar på ansøgninger om samtykke til at nedlægge en bolig, at sammenlægge lejligheder, at en husstand må benytte mere end én bolig i Region Hovedstaden m.fl. og til at anvende en helårsbolig til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse skal foreligge inden for en frist på 6 uger.

Det fremgår af § 52, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov, at forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end

helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el. lign. Iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Det følger af § 52, stk. 2, i den gældende boligreguleringslov, at fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i § 46, § 47 eller § 50, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

Indtil kommunalbestyrelsens samtykke er kommet til modtagerens kundskab, må der ikke tages skridt til vedkommende lejligheds sammenlægning eller foranstaltning til anden brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen forlange den tidligere tilstand genoprettet. Overtrædelse af forbuddet er endvidere sanktioneret ved straf, jf. § 1.2.

Som følge af bestemmelsen må enhver forandring af en bygning, der tilsigter formindskelse af antallet af beboelseslejligheder ved nedlæggelse af beboelseslejligheder eller ved omdannelse til anden brug end beboelse, ikke godkendes af bygningsmyndigheden uden forudgående forhandling med kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen får på den måde mulighed for at påse overholdelsen af reglerne om samtykke m.v.

Afgives der en opsigelse af en lejer, som har til formål at tilvejebringe en tilstand, der kun kan opnås ved kommunalbestyrelsens samtykke, er den ugyldig, hvis samtykke ikke foreligger. Kommunalbestyrelsens samtykke skal foreligge ved opsigelsens afgivelse. Herudover skal lejelovens almindelige betingelser for opsigelse være opfyldt.

2.1.1.7. Tilsyn med reglernes overholdelse

Efter den gældende boligreguleringslovs § 52 d kan kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 47-52 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at kommunerne har mulighed for at påse, om helårsboliger i kommunen faktisk anvendes til helårsbeboelse.

Det er ejeren af boligen, som har pligt til at sørge for, at boligen er helårsbeboet. Den typiske indikation for, at boligen er helårsbeboet, er, at en person er bopælsregistreret i CPR på boligen. Dette er dog ikke i sig selv et afgørende bevis, da det er den faktiske udnyttelse af boligen, der er afgørende.

I tilfælde, hvor der ikke er bopælsregistreret personer på en adresse i CPR, eller hvor der ofte sker ændring af bopælsregistreringen af personer i CPR på en adresse, vil ejeren kunne findes via en samkøring af de 3 registre – CPR-, BBR- og ESR-registret. Det vil kunne konstateres, om der tidligere har været personer bopælsregistreret på en adresse i CPR, hvor der ikke

aktuelt er personer bopælsregistreret, eller om der aldrig har været personer bopælsregistreret i CPR på adressen, hvilket kan være relevant i relation til boliger opført uden bopælspligt, men hvor bopælspligten indtræder, når boligen har været anvendt til helårsbeboelse.

Databeskyttelseslovgivningen stiller krav om, at indsamlede persondata ikke må viderebehandles på en måde, der er uforenelig med det oprindeligt udtrykkeligt angivne formål. Databeskyttelseslovens § 5, stk. 2, angiver, hvad der skal til for at afgøre, om behandling af personoplysninger er foreneligt med det formål, som personoplysningerne oprindeligt er indsamlet til.

Med henblik på at sikre, at der ikke er tvivl om det retlige grundlag for samkøring af CPR-, BBR- og ESR-registrene, er der i bestemmelsen skabt en udtrykkelig hjemmel til samkøring af de tre nævnte registre med det formål at håndhæve reglerne om helårsbeboelse. De oplysninger, der vil indgå i samkøringen, er ikke følsomme personoplysninger. Oplysningerne omfatter identifikation af ejendomme, adresser og navne på ejendommejere.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 52 e kan kommunalbestyrelsen til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 48, stk. 1, og § 50, stk. 1, om bopælspligt:

- 1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.
- 2) Opsøge udvalgte husstande. Adgangen efter 1. pkt. strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

Som et led i at sikre, at kommunerne har mulighed for at påse, om helårsboliger i kommunen faktisk anvendes til helårsbeboelse, er der i loven givet mulighed for, at kommunen har adgang til at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en husstands forbrug, og at kommunen kan opsøge udvalgte husstande på bopælen.

Kommunen kan benytte sig af disse muligheder for kontrol, hvis den har begrundet mistanke om overtrædelse af lovens § 1.5, stk. 1. Det fremgår af denne bestemmelse, at hvis ejeren eller en lejer i strid med reglerne i dette kapitel har taget boligen i brug til sommerbeboelse eller anden form for midlertidig benyttelse, betragtes boligen som ledig, og ejeren har pligt til at sørge for, at den fortsat benyttes til helårsbeboelse.

Det samme gælder, hvis kommunen har begrundet mistanke om overtrædelse af lovens § 1.7, stk. 1. Efter denne bestemmelse må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat kan benyttes til helårsbeboelse.

Oplysninger om forbrugsmønstret i en bolig vil kunne være særdeles brugbare, når det skal konstateres, om en bolig benyttes til helårsbeboelse. Den enkelte boligs forbrugsmønster kan være indikator for, om der er tale om helårsbeboelse, eller om boligen står tom.

Databeskyttelseslovgivningen stiller krav om, at indsamlede persondata ikke må viderebehandles på en måde, der er uforenelig med det oprindeligt udtrykkeligt angivne formål. Det følger heraf, at oplysninger fra forsyningsselskaberne ikke kan videregives til kommunerne med henblik på kontrol og tilsyn med bopælspligten uden udtrykkelig hjemmel.

Der er derfor i loven givet hjemmel til, at kommunen som led i kontrollen med boligernes benyttelse har adgang til at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om boligens forbrug af el, vand, varme og gas i en bestemt periode. De oplysninger, der vil indgå i processen, er ikke følsomme personoplysninger. Oplysningerne omfatter identifikation af navne, adresser og forbrug af el, vand, varme og gas.

Besøg på bopælen vil kunne medvirke til at konstatere eventuel ulovlig brug af boliger. Det gælder både helårsboliger, som står tomme, det vil sige, hvor der ikke er registreret en person i CPR-registret på adressen, men også boliger, hvor der er en formodning om, at boligen ikke benyttes til helårsbeboelse på trods af, at der er bopælsregistreret en person i CPR på adressen.

På den baggrund har kommunalbestyrelsen som led i kontrol af ulovlig brug af boligen som udgangspunkt samme adgang til kontrolbesøg, som gælder for fx medielicenskontrol. Det indebærer, at kommunalbestyrelsens adgang til at opsøge udvalgte husstande er afgrænset, således at den alene strækker sig hen til boligens dør.

Kontrolbesøg på adressen er et meget vidtgående skridt i forhold til grundlæggende regler om boligens ukrænkelighed i grundlovens § 72. Det følger af grundlovens § 72, at adgangen til at foretage husundersøgelse kræver enten lovhjemmel eller retskendelse. Det antages, at bestemmelsen særligt omfatter undersøgelse af lokaliteter, som anvendes til beboelse. Lokaler og arealer, der er almindeligt tilgængelige for almenheden, falder derimod uden for bestemmelsen. En offentlig myndighed har derfor adgang hertil og vil i den forbindelse kunne foretage undersøgelser, for så vidt den offentlige myndighed ikke går videre, end hvad der er tilladt andre.

2.1.1.8. Straf

Efter den gældende boligreguleringslovs § 53, stk. 1, straffes den med bøde, som uden kommunalbestyrelsens samtykke:

- a) i strid med reglerne i § 1.3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis,
- b) i strid med reglerne i § 1.4, stk. 1, benytter mere end en beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand,
- c) i strid med reglerne i § 1.4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser,
- d) i strid med reglerne i § 1.7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse el. lign. midlertidig benyttelse,

e) i strid med reglerne i § 1.9 iværksætter bygningsforandringer el. lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 53, stk. 2, straffes den med bøde, som undlader at indgive den i § 1.5, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 53, stk. 4, kan der pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Overtrædelse af reglerne i kaptitel VII straffes med bøde. Dette gælder, når der uden kommunalbestyrelsens samtykke sker overtrædelse af reglerne om nedlæggelse og sammenlægning af boliger, udlejning af boliger som enkelte værelser, anvendelse af helårsbolig som sommerbolig og benyttelse af flere boliger.

Bødestraf kan også idømmes, hvis en ejer ikke anmelder en lejlighed ledig inden 6 uger efter, at den er blevet ledig, eller anmeldelsen først kommer efter fristens udløb.

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.1.2.1. Reglernes anvendelsesområde

Reglerne om anvendelsesområdet for reglerne om benyttelse af boliger foreslås med redaktionelle og sproglige ændringer videreført.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.2. Nedlæggelse af boliger m.v.

Reglerne om nedlæggelse af boliger foreslås med redaktionelle ændringer videreført.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.3. Ledige boliger

Reglerne om, at boliger ikke må stå ledige og ubenyttede hen, foreslås med en sproglig ændring videreført.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.4. Kommunens ophævelse af lejeaftalen

Reglerne om, at kommunen kan hæve lejeaftalen, hvis boligen er udlejet, men ubeboet, foreslås med sproglige og redaktionelle ændringer videreført.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.5. Midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v.

Reglerne om, at det kræver kommunalbestyrelsens samtykke at tage en bolig i brug til midlertidig benyttelse m.v., foreslås med sproglige og redaktionelle ændringer videreført.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.6. Kommunalbestyrelsens samtykke

Reglerne om kommunalbestyrelsens samtykke foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.7. Tilsyn med reglernes overholdelse

Reglerne om kommunens kontrolmuligheder foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.8. Straf

Reglerne om bødestraf ved at handle i strid med en række af reglerne om benyttelse af boliger foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1.1.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 1, 1. pkt., gælder reglerne i lovens kapitel VII om benyttelse af boliger i de kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V er gældende.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 2, 1. pkt., kan kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor bestemmelserne i kap. II-V ikke finder anvendelse, under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i kap. VII skal gælde.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 2, 3. pkt. og 5. pkt., angiver kommunalbestyrelsen virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 3, at såfremt reglerne i kap. II-V ophører at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i kapitel VII at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

Endelig fremgår det af den gældende boligreguleringslovs § 3, at de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

I § 1.1., stk. 1, foreslås, at reglerne i dette kapitel om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering m.v., jf. lejelovens § xx, er gældende.

Reglen fastsætter, at reglerne om regulering af anvendelsen af boliger gælder umiddelbart i de kommuner, der har huslejeregulering. Det er således ikke muligt at sætte reglerne om benyttelse af boliger ud af kraft, hvis reglerne om huslejeregulering er gældende i kommunen.

Det er kommunalbestyrelsen, som administrerer reglerne om benyttelse af boliger. Kommunalbestyrelsen kan ikke overlade det til fx huslejenævnet at udøve de beføjelser, bestemmelserne tillægger kommunalbestyrelsen.

I stk. 2 foreslås, at i kommuner, hvor bestemmelserne om huslejeregulering m.v., jf. lejelovens § xx, ikke finder anvendelse, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i dette kapitel skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

For så vidt angår de kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering ikke gælder, er der mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne om benyttelse af boliger skal gælde.

Beslutning om, at reglerne om benyttelse af boliger skal gælde i kommunen, træffes for en periode på 4 år ad gangen. Derved vil kommunalbestyrelsen i dennes valgperiode skulle overveje, om hensynet til boligforholdene fortsat tilsiger, at reglerne skal gælde i kommunen.

I stk. 3 foreslås, at hvis reglerne om huslejeregulering m.v., jf. lejelovens § xx, ophører med at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i dette kapitel at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter, at reglerne om huslejeregulering ikke længere skal gælde i kommunen, ophører bestemmelserne om benyttelse af boliger ligeledes. Gyldigheden af disse regler bortfalder dog først 1 år efter, at reglerne om huslejeregulering er ophørt med at gælde i kommunen.

Som det fremgår af stk. 2, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at reglerne om benyttelse af boliger skal gælde, uanset reglerne om huslejeregulering ikke længere skal gælde i kommunen.

I *stk. 4* foreslås, at de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter *stk. 2 og 3*, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Bestemmelsen fastsætter, hvorledes kommunale beslutninger efter dette kapitel i loven skal bekendtgøres.

Bekendtgørelse i Statstidende er således en gyldighedsbetingelse. Dette gælder, uanset at beslutningen i øvrigt bekendtgøres i de lokale blade.

Forslaget er med sproglige og redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 1, 1. pkt., § 2, stk. 2, 1., 3. og 5. pkt., § 2, stk. 3, og § 3. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.1. og 2.1.2.1.

§ 1.2.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 45, stk. 1, gælder reglerne i dette kapitel for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 2 anførte kommuner, jf. dog § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., § 50, stk. 1, 2. pkt., og § 52 a, stk. 1, 3. pkt.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 45, stk. 2, er kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel endelige.

I § 1.2, stk. 1, foreslås, at reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 1.1., stk. 1-3, anførte kommuner, jf. dog § 1.3., stk. 1, 3. pkt., § 1.5, stk. 1, 3. pkt., § 1.7, stk. 1, 2. pkt., og § 2.1., stk. 1, 3. pkt.

Bestemmelsen fastsætter, at reglerne i dette kapitel gælder for alle former for beboelseslejligheder, hvad enten de benyttes af ejeren selv eller af en lejer. Reglerne gælder endvidere for lejligheder både i etageejendomme og parcelhuse. Endelig gælder reglerne for alle boligformer, herunder privat og alment udlejningsbyggeri, andelsboliger og ejerboliger.

Der antages at foreligge en beboelseslejlighed, hvis lejeren har den udelukkende brugsret til beboelse af lokaler med tilhørende køkken med indlagt vand og afløb, jf. lejelovens § xx.

I *stk. 2* foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

Afgørelserne er endelige og kan ikke påklages til højere administrativ myndighed eller indbringes for domstolene. Dog kan domstolene påkende spørgsmål om kommunalbestyrelsens kompetence og gyldighed af dens beslutninger efter almindelige forvaltningsretlige regler. Domstolene vil navnlig kunne efterprøve, om forholdet overhovedet er omfattet af reglerne i dette kapitel om benyttelse af boliger, og om kommunalbestyrelsen måtte have overskredet sine beføjelser.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 45. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.1. og 2.1.2.1.

Til § 1.3.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 46, stk. 1, er det uden kommunalbestyrelsens samtykke ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 46, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen bortset fra de i stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- a) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- b) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,
- c) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

I § 1.3, stk. 1, foreslås, at uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Ejeren af en bolig må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke opgive at udleje boligen samlet.

Samtykke til nedrivning kan nægtes dels under hensyn til boligsituationen i kommunen og dels under hensyn til ejendommens lejere, herunder disses muligheder for at opnå anden passende bolig.

Hvis en bygning er opført i strid med bygge- eller planlovgivningen, kan nedrivning dog ske uden særlig tilladelse.

Giver kommunalbestyrelsen samtykke til nedrivning, vil opsigelse af lejerne kunne ske efter lejelovens § 83, stk. 1, litra b.

Sammenlægning af beboelseslejligheder, hvorved der sker fuldstændig nedlæggelse af en eller flere boliger eller delvis sammenlægning, hvor der alene sker overførsel af et eller flere værelser fra en lejlighed til en anden kræver efter bestemmelsen som udgangspunkt kommunalbestyrelsens samtykke.

Hvis der fx sker hel eller delvis sammenlægning ved, at en bestående beboelseslejlighed lægges sammen med erhvervslokaler, kræves ikke kommunalbestyrelsens samtykke. Omvendt vil afgivelse af dele af en beboelseslejlighed til et erhvervslejemål kræve kommunalbestyrelsens samtykke.

Der findes nogle situationer, hvor kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at meddele samtykke til sammenlægning, jf. stk. 2.

Det fremgår af sidste pkt. i den foreslåede bestemmelse, at forbuddet mod at nedlægge en bolig helt eller delvis finder tilsvarende anvendelse på enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse. Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der af hensyn til de unges boligsituation ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke sker nedlæggelse af værelser.

Bestemmelsen er rettet mod klubværelser og omfatter ikke enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

I *stk. 2* foreslås, at kommunalbestyrelsen bortset fra de i *stk. 1*, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke kan nægte samtykke efter *stk. 1* til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- 2) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,
- 3) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under 2 eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Sammenlægning af beboelseslejligheder kræver normalt kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder både, hvor der sker nedlæggelse af en eller flere boliger, og hvor der alene sker overførsel af et eller flere værelser fra en lejlighed til en anden.

I det foreslåede *stk. 2* er angivet nogle betingelser, som, hvis de er opfyldt, indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at meddele samtykke til sammenlægning.

I andre tilfælde kan kommunalbestyrelsen nægte samtykke til sammenlægning af lejligheder. Der gælder dog den begrænsning, at hvis boligerne er ledige, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke til sammenlægning, hvis boligernes fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Det fremgår indledningsvist af bestemmelsen, at reglerne om retten til at sammenlægge boliger, når visse krav er opfyldt, ikke omfatter enkeltværelser.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 46. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.2. og 2.1.2.2.

Til § 1.4.

Efter den gældende § 47, stk. 1, i boligreguleringsloven er det uden kommunalbestyrelsens samtykke ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Efter den gældende § 47, stk. 2, i boligreguleringsloven må en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

I § 1.4, stk. 1, foreslås, at uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Reglen forbyder, at personer, der hører til samme husstand, benytter mere end én bolig i samme kommune. Hovedstadsområdet anses i denne sammenhæng for at være én kommune.

Det afgørende for, om forbuddet mod at benytte mere end en bolig til helårsbeboelse er overtrådt, er, om der foreligger en husstand. Afgørelsen heraf tilkommer domstolene.

En husstand kan omfatte både slægtninge og ikke-slægtninge. Voksne børn, forældre, svigerforældre og samlevende vil almindeligvis være omfattet af husstanden.

Afgørende kan endvidere være, hvilken brugsret den pågældende person har til det lejede, men dette alene er ikke afgørende. Husstandens medlemmer har normalt samme brugsret til hele lejligheden, som lejereren selv, lejerens ægtefælle og hjemmeboende børn har. Har en person kun brugsret til dele af lejligheden, fx et bestemt værelse med eller uden adgang til køkken og bad, må forholdet anses for at være fremleje.

Ved vurderingen af, om der er tale om gæster eller husstandsmedlemmer, må der lægges vægt på blandt andet opholdets varighed samt anledning, og om de pågældende personer har ændret deres folkeregisteradresse.

Det er derimod ikke i sig selv afgørende, om der ydes vederlag for benyttelsen. Et medlem af husstanden kan således godt betale for sit ophold i lejligheden til lejereren, uden at forholdet af den grund må anses for fremleje. Fx kan hjemmeboende børn eller samlevende bidrage til husholdningen gennem betaling af et beløb.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at 2 personer, som indgår ægteskab, opretholder hver sin bolig, hvis de ikke i øvrigt etablerer fælles husstand.

I stk. 2 foreslås, at en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke må udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Hvis en lejlighed hidtil har været udlejet som én samlet beboelseslejlighed, eller hvis udlejeren selv har anvendt lejligheden således, må udlejeren ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke gå over til at leje lejligheden ud som en række enkeltværelser.

Reglen er derimod ikke til hinder for, at en beboer udlejer et eller flere enkeltværelser fra en beboelseslejlighed.

Forslaget er uden ændringer en videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 47.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.2. og 2.1.2.2.

Til § 1.5

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 1, at bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 2, at har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 3, at efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 4, er kommunalbestyrelsen berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. dog stk. 6.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 5, at har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 48, stk. 6, at stk. 3 og 4 ikke gælder for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

I § 1.5, stk. 1, foreslås, at bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Bestemmelsen indebærer en pligt for ejeren af en bolig, som har været benyttet til helårsbeboelse, også fremover benyttes til helårsbeboelse. Nyopførte boliger, der endnu ikke er taget i brug til helårsbeboelse, er ikke omfattet af bestemmelsen, som pålægger ejeren at anmelde ledige lejligheder, jf. stk. 2.

En beboelseslejlighed anses for ledig, når den hverken er udlejet til beboelse eller benyttes til beboelse. Der må i det enkelte tilfælde foretages en vurdering af, om en bolig kan siges at blive benyttet til helårsbeboelse.

Afgørelsen af, om en bolig benyttes til helårsbeboelse, vil således bero på en konkret vurdering. For en nærmere afgrænsning af rækkevidden af bestemmelsen kan blandt andet henvises til bemærkningerne til lejelovens § 93, stk. 1, litra d, hvorefter udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.

Der må foretages en vurdering af, om det lejede reelt og permanent må antages at være fraflyttet. En ændring af adresse i folkeregisteret kan indikere, at lejeren er fraflyttet. Det samme gælder, hvis lejeren kun opholder sig i lejemålet i begrænset omfang. Hvis lejeren alene opbevarer sine ejendele i lejemålet, men ikke opholder sig der, vil det også kunne være tegn på, at lejemålet anvendes til andet end beboelse. Omfattet af bestemmelsen vil også kunne være tilfælde, hvor lejeren aldrig flytter ind i lejemålet.

Enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, er omfattet af bestemmelsen. Dette gælder dog ikke, hvis værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor. Rene erhvervslejemål falder uden for bestemmelsen.

I stk. 2 foreslås, at har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Ejeren af en lejlighed skal sørge for, at dennes lejligheder til stadighed bliver benyttet til beboelse, og har pligt til at anmelde ledige lejligheder, når der er gået 6 uger, fra den blev ledig, uden at lejligheden på ny er taget i brug til beboelse.

Anmeldelse skal ske til kommunalbestyrelsen, som i så fald kan anviser en boligsøgende, med hvem ejeren er pligtig at indgå lejekontrakt. Det er den anviste lejer og ikke kommunalbestyrelsen, som bliver lejer.

Sker udlejning ikke, kan kommunalbestyrelsen lade lejeren indsætte i lejligheden med fogedens bistand ved en umiddelbar fogedforretning, jf. stk. 4.

Hvis udlejeren ved sin anmeldelse af den ledige lejlighed dokumenterer, at denne har indgået aftale om senere udleje af lejligheden ved fremsendelse af lejekontrakt, eller hvis der er tale om en ejerlejlighed eller andelsbolig, medsender slutseddel, skøde eller overdragelsesaftale, hvorefter lejligheden er overdraget til en køber.

I så fald kan kommunalbestyrelsen undlade at anvise en ny lejer ved at give ejeren en ny frist til at sørge for, at lejligheden bliver beboet.

Undladelse af at overholde anmeldelsespligten er sanktioneret ved bøde, jf. § 1.11.

I *stk. 3* foreslås, at efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog *stk. 6*.

Når anmeldelsesfristen på 6 uger er udløbet, har kommunen ret til at anvise en lejlighedssøgende.

Når udlejning sker efter disse regler, vil lejen og lejevilkårene skulle fastsættes af udlejeren. Udlejerens krav skal være fastsat inden for lovens rammer. Det vil blandt andet sige, at lejeaftalen ikke kan indgås på mere byrdefulde vilkår end de, der i øvrigt er gældende i ejendommen. Finder lejeren, at de er det, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

I *stk. 4* foreslås, at kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. dog *stk. 6*.

Det må som altid ved foretagelse af umiddelbare fogedforretninger være en betingelse for sagens fremme, at der foreligger den fornødne klarhed med hensyn til grundlaget for fogedforretningen og om de faktiske forhold i sagen.

I *stk. 5* foreslås, at har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at ejeren har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ejeren en yderligere frist, inden *stk. 3* finder anvendelse.

Fristen på 6 uger kan således forlænges af kommunalbestyrelsen, når ejeren godtgør, at lejligheden er ubeboelig som følge af ombygning, eller at ejeren har aftalt, at brugsretten overtages på et senere tidspunkt.

I *stk. 6* foreslås, at *stk. 3* og *4* ikke gælder for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

Ejere og andelshavere, der fraflytter deres bolig, skal fortsat foretage anmeldelse til kommunalbestyrelsen, når boligen har været ledig i mere end 6 uger.

På kommunalbestyrelsens forlangende må ejeren eller andelshaveren dokumentere, at der udfoldes rimelige bestræbelser for at få solgt boligen på realistiske vilkår.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med en sproglig ændring den gældende boligreguleringslovs § 48.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.4. og 2.1.2.4.

Til § 1.6.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 49, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, hvis en bolig som omhandlet i § 48 er udlejet, men ubeboet, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 49, stk. 2, sker ophævelse efter stk. 1 ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 49, stk. 3, skal lejeren, hvis han ikke vil anerkende ophævelsen, senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 49, stk. 4, at har ejeren ikke en måned efter, at han fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 48, stk. 3 og 4, anvendelse.

I § 1.6, stk. 1, foreslås, at er en bolig, som omhandlet i § 1.5, udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Bestemmelsen omfatter de samme lejligheder som de, der er omfattet af den foreslåede § 1.5, det vil sige beboelseslejligheder, der helt eller delvist har været anvendt til helårsbeboelse. Bestemmelsen vedrører udlejede lejligheder, som rent faktisk står ubenyttede hen ved ikke at være beboede. En lejlighed må anses for ubeboet, hvis hverken lejeren, lejerens husstand eller lejerens lovlige fremlejetager bebor lejligheden.

Hvis en lejlighed er udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen hæve lejeaftalen.

Ved bedømmelsen af, om en lejer eller dennes husstand bebor lejligheden, må der foretages en konkret vurdering på baggrund af lejerens arbejdsforhold, forretningsrejser, ægteskab, hjemmeboende børn m.v.

Der er ikke tale om en udtømmende angivelse af lovlige fraværsgrunde, men alene en angivelse af eksempler herpå. Bestemmelsen omhandler midlertidigt fravær og svarer langt hen ad vejen til anvendelsesområdet for lejelovens § 70, stk. 1, hvor der er sat rammer for lejerens ret til i en periode på op til 2 år at fremleje boligen. Af andre fraværsårsager, der kan

komme på tale, kan nævnes afsoning af fængselsstraf, rekreationsophold og midlertidigt arbejde andetsteds for at undgå arbejdsløshed. Der vil herudover kunne findes vejledning for forståelsen af bestemmelsen i praksis vedrørende **lejelovens § 70**.

Udlån af en lejlighed ved vederlagsfri overdragelse af brugsretten eller fremleje, hvor betingelserne for lovlig fremleje ikke er opfyldt, kan ikke anses for beboelse i denne sammenhæng.

Bevisbyrden for, at en lejlighed, som er udlejet, er ubeboet, påhviler kommunalbestyrelsen, hvis den vil hæve lejeaftalen.

Henstår en lejlighed ubeboet på grund af, at den er omfattet af bobehandling, vil den som udgangspunkt ikke være omfattet af reglerne om anmeldelsespligt og pligt til udlejning. Boet bør således gives en rimelig tid til at tage stilling til, hvorledes der skal forholdes med lejligheden.

I *stk. 2* foreslås, at ophævelse efter *stk. 1* sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. *stk. 3*.

Kommunalbestyrelsen har beføjelsen til at hæve lejeaftalen. Ophævelse sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen sender en kopi af ophævelsesskrivelsen til udlejeren, jf. *stk. 4*, hvoraf fremgår, at ejeren inden en måned efter, at denne fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelse af lejeaftalen er gennemført, har sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse. Ophævelsesskrivelsen skal indeholde vejledning til lejeren om lejerens adgang til inden 6 uger at gøre indsigelse.

Har kommunalbestyrelsen ophævet lejeaftalen, men uden at overholde de formelle regler herom, herunder oplyse lejeren om dennes adgang til at gøre opsigelse, må kommunalbestyrelsen afgive en ny ophævelsesskrivelse. Ved bedømmelsen af, om kravene til ophævelsen er opfyldt, er det forholdene på ophævelsestidspunktet, der er afgørende. Hvis lejeren i mellemtiden flytter tilbage til lejligheden, kan ophævelse ikke gennemføres.

I *stk. 3* foreslås, at vil lejeren ikke anerkende ophævelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til denne, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Hvis lejeren inden 6 uger efter, at kommunalbestyrelsens ophævelsesskrivelse er kommet frem til lejeren, fremsætter en skriftlig indsigelse imod ophævelsen, skal kommunalbestyrelsen inden 6 uger fra lejerfristens udløb anlægge sag ved boligretten, hvis ophævelseskravet fastholdes.

I *stk. 4* foreslås, at har ejeren ikke en måned efter, at ejeren fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder **§ 1.5**, *stk. 3* og *4*, anvendelse.

Kommunalbestyrelsen skal underrette ejeren af ejendommen, det vil sige udlejeren, om ophævelsen af lejeaftalen. Det må endvidere forventes, at kommunalbestyrelsen underretter udlejeren om det nærmere indhold af ophævelsen, om lejerens eventuelle indsigelse, sagsanlæg og om boligretssagens udfald. Hvis kommunalbestyrelsen får medhold i ophævelsen, må en rømning af lokalerne ske på kommunalbestyrelsens og ikke på udlejerens initiativ.

Ejeren af ejendommen har pligt til at sørge for, at boligen på ny tages i brug til beboelse. Dette skal være sket inden for en måned efter, at ejeren har modtaget kommunalbestyrelsens meddelelse om, at ophævelse af lejeaftalen er gennemført. Ophævelsen kan anses for gennemført, når det kan konstateres, at ophævelsen er sket med rette, og når det kan konstateres, at lokalerne er tomme, herunder tømt for lejerens eventuelle efterladte effekter.

Kommunen kan anvise en lejer og om fornødent indsætte denne i lejligheden ved fogedens hjælp, hvis ikke ejeren selv har sørget for genudlejning af lejligheden.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 49. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.4. og 2.1.2.4.

Til § 1.7.

Efter § 50, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Det fremgår af § 50, stk. 2, i den gældende boligreguleringslov, at hvis der meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Det fremgår af § 50, stk. 3, i den gældende boligreguleringslov, at har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 48. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49.

Det fremgår af § 50, stk. 4, i den gældende boligreguleringslov, at udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

Det fremgår af § 50, stk. 5, i den gældende boligreguleringslov, at samtykke efter stk. 1 ikke er påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

I § 1.7, stk. 1, foreslås, at en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må tages i brug til sommerbeboelse, el. lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 1.5, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Bestemmelsen indeholder et forbud mod uden kommunalbestyrelsens samtykke at tage en bolig i brug som sommerbeboelse, hvis boligen har været benyttet til helårsbeboelse inden for de sidste 5 år. Det er ikke kun benyttelse til sommerbeboelse m.v., som kræver kommunalbestyrelsens samtykke. Efter omstændighederne kan også anden midlertidig benyttelse, som hindrer helårsbeboelse, kræve kommunalbestyrelsens samtykke.

Det vil bero på en vurdering af den konkrete anvendelse af boligen, om den må anses for midlertidig eller ej. Det er således ikke alene afgørende, om den pågældende beboer er tilmeldt folkeregistret i kommunen.

Bestemmelsen indebærer mulighed for, at der kan indgives ansøgning om, at en bolig fremover må anvendes til sommerbeboelse. Ansøgning herom kan kun afslås, hvis lejlighedens fortsatte anvendelse som helårsbolig er påkrævet af hensyn til boligsøgende.

Har en ejer undladt at indhente fornødent samtykke, kan kommunalbestyrelsen pålægge ejeren at træffe foranstaltninger til at udleje boligen, jf. stk. 3.

Er der forløbet 5 år, siden en bolig sidst er anvendt til helårsbolig, kan kommunalbestyrelsen ikke hindre, at den fremtidig anvendes til sommerbolig el. lign. Såfremt en kommunalbestyrelse bliver opmærksom på, at en helårsbolig ikke anvendes som sådan, og kommunalbestyrelsen ønsker boligens status opretholdt, må der reageres over for ejeren inden 5 år fra tidspunktet for den ændrede benyttelse.

Hvis boligen senere tages i anvendelse til helårsbeboelse, vil den på ny være omfattet af reglerne om benyttelse til beboelse.

Hvis kommunalbestyrelsen konstaterer, at en bolig alene anvendes til midlertidigt ophold, må den reagere over for ejeren inden udløbet af en periode på 5 år regnet fra det tidspunkt, hvor den midlertidige benyttelse begyndte, da lokalerne ellers mister status som helårsbolig.

Udlejning af en del af en bolig til feriegæster er, hvor udlejeren selv bebor resten af ejendomme, ikke omfattet af bestemmelsen. Ligeledes falder udlejerens udleje af egen bolig, mens udlejeren selv holder ferie andetsteds, uden for bestemmelsen.

Bestemmelsen gælder også for enkeltværelser, som fx klubværelser.

I stk. 2 foreslås, at meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 1.5, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 1.5, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Har ejeren fået afslag på ansøgning om midlertidig benyttelse m.v. skal ejeren sørge for, at den pågældende bolig fortsat bliver benyttet til beboelse, og har pligt til at anmelde boligen, hvis den er ledig, når der er gået 6 uger, fra kommunalbestyrelsens afslag.

Anmeldelse skal ske til kommunalbestyrelsen, som i så fald kan anvise en boligsøgende, med hvem ejeren er pligtig at indgå lejekontrakt. Det er den anviste lejer og ikke kommunalbestyrelsen, som bliver lejer.

Sker udlejning ikke, kan kommunalbestyrelsen lade lejeren indsætte i lejligheden med fogedens bistand ved en umiddelbar fogedforretning.

I *stk. 3* foreslås, at har ejeren i strid med reglerne i *stk. 1* taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 1.5. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 1.6.

Har en ejer undladt at indhente fornødent samtykke, kan kommunalbestyrelsen pålægge ejeren at træffe foranstaltninger til at udleje boligen.

Hvis ejeren uden kommunalbestyrelsens samtykke har udlejet boligen til sommerbeboelse eller lignende, kan kommunalbestyrelsen kræve lejeaftalen ophævet.

I *stk. 4* foreslås, at udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, *stk. 1*, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter *stk. 1*.

Det fremgår af *stk. 1*, at en bolig, der inden for de sidste fem år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må tages i brug til ferie- og fritidsformål, eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder for de enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til helårsbeboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et én- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.

Efter bestemmelsen i *stk. 4* gælder dette ikke ved udlejning efter § 5 og § 5, jf. § 6, *stk. 1*, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. En sådan udlejning kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter *stk. 1*. Med forslaget sikres det, at personer, der udlejer deres helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i overensstemmelse med reglerne i § 5 og § 5, jf. § 6, *stk. 1*, ikke skal indhente kommunalbestyrelsens samtykke til denne benyttelse.

I *stk. 5* foreslås, at samtykke efter *stk. 1* ikke er påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

Bestemmelsen vedrører flexboliger og indebærer, at anvendelse af en helårsbolig til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af planlovens § 41 a ikke tillige kræver samtykke efter *stk. 1*.

Af planlovens § 41 a fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at en helårsbolig tages i brug til fritidsformål og efterfølgende på ny tages i brug til helårsbolig uden yderligere tilladelse, medmindre det vil være i strid med en lokalplan for området. Kommunalbestyrelsen kan meddele bindende forhåndstilsagn om en sådan tilladelse.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 50. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.5. og 2.1.2.5.

Til § 1.8.

Efter § 51, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov skal kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 46, 47 og 50 foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Det fremgår af § 51, stk. 2, i den gældende boligreguleringslov, at er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Det fremgår af § 51, stk. 3, i den gældende boligreguleringslov, at har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

I § 1.8, stk. 1, foreslås, at kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 1.3, 1.4 og 1.7 skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Svar på ansøgninger om samtykke i henhold til §§ 1.3, 1.4 og 1.7 skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen. Bestemmelsen omfatter ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig, at sammenlægge boliger, at benytte mere end én bolig i Region Hovedstaden m.v. samt til at benytte en helårsbolig til sommerbeboelse m.v.

Hvis kommunalbestyrelsen udbeder sig supplerende oplysninger eller nærmere dokumentation, regnes svarfristen fra det tidspunkt, hvor dette materiale er modtaget af kommunalbestyrelsen.

Det er overladt til kommunalbestyrelsen alene at skønne over, om samtykke bør meddeles. Kommunalbestyrelsens afgørelse må træffes efter en samlet overvejelse af på den ene side de grunde, der taler for at imødekomme ansøgerens ønske, og på den anden side hensynet til boligudnyttelsen i kommunen.

Kommunalbestyrelsens afgørelse er for så vidt angår den skønsmæssige del endelig og kan således ikke indbringes for domstolene eller for højere administrativ myndighed, jf. den foreslåede § 1.2, stk. 2.

I stk. 2 foreslås, at er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Når kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om samtykke til anden anvendelse end helårsbeboelse skal meddeles, må kommunalbestyrelsen alene lægge vægt på, om boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er nødvendig af hensyn til boligsøgende i kommunen. Det er kun behovet for og efterspørgslen efter boliger, som må indgå i overvejelserne. Hensyn til fx miljø, byplan, fredning, beskatning og andre samfundsmæssige interesser må ikke indgå i kommunalbestyrelsens overvejelser, når den skal tage stilling til en ansøgning om samtykke efter stk. 1.

Det vil sige, at kommunalbestyrelsen, hvis boligen er ledig, kun kan nægte samtykke i de i stk. 1 nævnte situationer, hvis det af hensyn til de boligsøgende i kommunen er nødvendigt at opretholde boligen som helårsbolig. Ejeren kan i den situation anmode kommunalbestyrelsen om at anvise en lejer, jf. stk. 3.

I stk. 3 foreslås, at har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 1.5, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

Bestemmelsen vedrører de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har givet afslag på samtykke, og hvor kommunalbestyrelsen efter at være opfordret hertil af ejeren, ikke er i stand til inden 6 uger at anvise en lejer.

Hvis kommunalbestyrelsen således har nægtet samtykke, og ejeren anmoder om at få en lejer anvist, og dette ikke sker inden 6 uger fra anmodningens modtagelse, anses samtykke for meddelt.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 51. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.6. og 2.1.2.6.

Til § 1.9

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 52, stk. 1, at forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el. lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 52, stk. 2, at fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i § 46, § 47 eller § 50, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

I § 1.9, stk. 1, foreslås, at forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el. lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Det følger af bestemmelsen, at indtil kommunalbestyrelsens samtykke er kommet til modtagerens kundskab, må der ikke tages skridt til vedkommende lejligheds sammenlægning eller foranstaltning til anden brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen forlange den tidligere tilstand genoprettet. Den, der har gjort sig skyldig i overtrædelsen, kan straffes, jf. § 1.12.

I stk. 2 foreslås, at fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i § 1.3, § 1.4 eller § 1.7, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

Der er tale om en nødvendig, men ikke en tilstrækkelig betingelse for en opsigelses gyldighed. En opsigelse skal også være gyldig efter almindelige regler i lejeloven. Kommunalbestyrelsens samtykke skal, som det fremgår af bestemmelsen, foreligge ved opsigelsens afgivelse.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer § 52 i den gældende boligreguleringslov. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.6. og 2.1.2.6.

Til § 1.10

Efter den gældende boligreguleringslovs § 52 d kan kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 47-52 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

I § 1.10 foreslås, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 1.4-1.9 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

Som led i kommunens håndhævelse af bopælspligten er der i loven en udtrykkelig hjemmel til samkøring af Det centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR).

Dette sikrer, at kommunerne har de fornødne instrumenter til at identificere ejere af boliger, der står tomme eller benyttes til ulovlige formål.

CPR benyttes til at kontrollere, om der er bopælsregistreret en person på en given adresse i CPR. CPR indeholder imidlertid ikke oplysning om, hvem der er ejer af boligen. I tilfælde, hvor der ikke er bopælsregistreret personer på en given adresse i CPR, eller hvor der hyppigt sker ændring af bopælsregistreringen af personer på en adresse i CPR, vil det være formålstjenligt at kunne holde de pågældende adresser op imod bygningsoplysninger i BBR og ejeroplysninger i ESR-registret, således at ejeren kan findes og kontaktes med henblik på udredning af sagen.

Er der for tiden ikke bopælsregistreret en person i CPR på en given adresse, vil det tillige kunne konstateres, om der tidligere har været en person bopælsregistreret i CPR med adresse i denne bolig, eller om der aldrig har været en person bopælsregistreret i CPR med adresse i boligen.

Den konkrete samkøringsproces vil bestå i, at der genereres en liste fra BBR-registret over boliger i kommunen. Denne liste holdes op mod CPR-registret, som indeholder oplysninger om personers bopælsregistrering i CPR med den hensigt at fremfinde de boliger, hvor der ikke er bopælsregistreret personer i CPR. Med henblik på at kunne kontakte ejeren af de relevante boliger holdes denne liste op mod oplysninger i ESR-registret, som indeholder navne på ejerne af boligerne. De oplysninger, der indgår i processen, er personnummer samt ikke følsomme personoplysninger i form af ejendomsidentifikation, adresser og navne på ejendomsejere.

Samkøring af Det Centrale Personregister (CPR), Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) kræver ikke godkendelse fra Datatilsynet, men er underlagt reglerne i Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679/EU af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (generel forordning om databeskyttelse).

Kommunalbestyrelsen er ansvarlig for det register, der dannes ved samkøringen og dermed for opfyldelsen af forpligtelserne i de databeskyttelsesretlige regler, herunder ansvar for oplysningernes kvalitet, sletning af forældede og urigtige oplysninger samt regler om behandlingssikkerhed.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer § 52 d i den gældende boligreguleringslov. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.7. og 2.1.2.7.

Til § 1.11

Efter den gældende boligreguleringslovs § 52 e kan kommunalbestyrelsen til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 48, stk. 1, og § 50, stk. 1, om bopælspligt:

- 1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.
- 2) Opsøge udvalgte husstande. Adgangen efter 1. pkt. strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

I § 1.11, nr. 1, foreslås, at kommunalbestyrelsen til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 1.5, stk. 1, og § 1.7, stk. 1, om bopælspligt kan indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.

Oplysninger om forbrugsmønstret i en bolig vil kunne være særdeles brugbare, når det skal konstateres, om en bolig benyttes til helårsbolig.

Efter bestemmelsen har kommunalbestyrelsen adgang til forbrugsoplysninger på boliger uafhængigt af, om der er bopælsregistreret en person i CPR med adresse på bopælen.

De oplysninger, der kan indhentes fra forsyningsselskaberne, er ikke-følsomme personoplysninger i form af navne, adresser og oplysninger om et samlet forbrug af el, vand, varme og gas i en af kommunalbestyrelsen afgrænset periode, der skal have en længde på mindst en måned. Kommunalbestyrelsen har ikke mulighed for at følge med i en husstands aktuelle forbrug ved at anmode om at modtage løbende forbrugsaflysninger. Det er med bestemmelsen sikret, at der ikke vil kunne tegnes en direkte adfærdsmæssig profil af husstandens forbrug og vaner.

Forbrugsoplysninger kan alene indhentes i konkrete sager, hvor der er begrundet mistanke om, at bopælspligten ikke opfyldes. Der kan fx være tale om anmeldelse fra naboer eller andre.

Herudover er det en betingelse, at de forbrugsoplysninger, der indhentes, er nødvendige for at opfylde formålet. Det betyder, at oplysningerne alene kan indhentes som led i kommunalbestyrelsens kontrol med boligens benyttelse til helårsbolig. Oplysningerne kan ikke videregives til andre dele af den kommunale forvaltning eller anvendes til andet formål.

Det er kommunalbestyrelsens ansvar, at betingelserne for at indhente forbrugsoplysninger i konkrete sager er opfyldt. Forsyningsselskabet har pligt til at udlevere oplysningerne.

Kommunalbestyrelsens indhentning og behandling af forbrugsoplysninger skal leve op til de almindelige principper og regler om behandling af personoplysninger, der følger af databeskyttelsesforordningens artikel 5.

Principperne indebærer blandt andet, at databehandlingen skal være både nødvendig og stå i rimeligt forhold til formålet om kontrol med overholdelse af bopælspligten. Kommunalbestyrelsen skal som dataansvarlig derudover være opmærksom på, at der alene må indhentes og behandles oplysninger, der er nødvendige for at kontrollere, om bopælspligten i den konkrete sag overholdes. Kommunalbestyrelsen er samtidig forpligtet til at sikre, at forbrugsoplysningerne er korrekte og ajourførte.

Så snart kommunalbestyrelsen vurderer, at forbrugsoplysningerne ikke længere er relevante, og opbevaring af oplysningerne ikke tjener et lovligt formål, skal oplysningerne slettes eller gøres anonyme.

Kommunalbestyrelsen samt den enkelte databehandler skal endvidere iagttage princippet om behandlingssikkerhed, som følger af forordningens art. 5, stk. 1, litra f. Princippet er videre uddybet i artikel 32, stk. 1. Der skal etableres et sikkerhedsniveau, der passer til de risici, der er forbundet med databehandlingen. Risiciene må i den forbindelse afdækkes i en risikoanalyse. Den enkelte kommune skal herefter kunne påvise og dokumentere, at forbrugsoplysningerne behandles på en tilstrækkelig sikker måde.

Endelig skal kommunalbestyrelsen som dataansvarlig behandle oplysningerne lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til den registrerede. Dette indebærer, at kommunalbestyrelsen ud over at overholde forordningens behandlingsprincipper også skal sikre, at øvrige regler om databehandling overholdes.

I § 11.1., nr. 2, foreslås, at kommunalbestyrelsen til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 1.5, stk. 1, og § 1.7, stk. 1, om bopælspligt kan opsøge udvalgte husstande. Adgangen efter 1. pkt. strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

Adgangen til kontrolbesøg gælder både helårsboliger, som står tomme, det vil sige, hvor der ikke i CPR er en person, som er bopælsregistreret med adresse i boligen og boliger, hvor der er formodning om, at boligen reelt står tom, selv om der faktisk er bopælsregistreret en person i CPR med adresse i boligen.

Adgangen for kommunalbestyrelsens kontrolbesøg strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke som led i kontrolbesøget gå inden for i boligen.

Kontrolmuligheden omfatter tillige udvalgte husstande, hvortil adgang sker gennem en fællesopgang eller tilsvarende fællesarealer. Kommunalbestyrelsen kan således få adgang til at kunne betræde et fællesareal, for eksempel en kollegiegang eller en fælles opgang i en ejendom med flere lejligheder eller værelser, med henblik på at kunne besøge udvalgte husstande. Dette forudsætter dog, at der foreligger en tilladelse fra ejendommens ejer, lejer eller andelshaver. Der vil bl.a. foreligge tilladelse, hvis der er uhindret adgang til den udvalgte husstands dør.

Både den borger, som besøget er rettet imod, og andre personer, som har adgang til et fællesareal i kraft af deres egenskab som ejendommens ejer, lejer eller andelshaver kan give tilladelse til færden på fællesareal. Hvis adgangen nægtes, skal ejendommen forlades.

Ønsker kommunalbestyrelsen at foretage kontrolbesøg ved husstande, hvortil der kræves adgang gennem en fælles opgang eller lignende, må kommunalbestyrelsen således ringe på dørtelefonen til den pågældende bolig og – hvis opkaldet besvares – legitimere sig og oplyse om besøgets formål samt anmode om, at døren til opgangen åbnes. Såfremt den pågældende beboer ikke ønsker at åbne døren til opgangen, vil kommunalbestyrelsen ikke have mulighed for at tiltvinge sig adgang.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer § 52 e i den gældende boligreguleringslov. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.7. og 2.1.2.7.

Til § 1.12

Efter § 53, stk. 1, straffes den med bøde, som uden kommunalbestyrelsens samtykke:

- a) i strid med reglerne i § 1.3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis,
- b) i strid med reglerne i § 1.4, stk. 1, benytter mere end en beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand,
- c) i strid med reglerne i § 1.4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser,
- d) i strid med reglerne i § 1.7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse el. lign. midlertidig benyttelse,
- e) i strid med reglerne i § 1.9 iværksætter bygningsforandringer el. lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 1.5, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Overtrædelse af reglerne i kaptitel VII straffes med bøde. Dette gælder, når der uden kommunalbestyrelsens samtykke sker overtrædelse af reglerne om nedlæggelse og sammenlægning af boliger, udlejning af boliger som enkelte værelser, anvendelse af helårsbolig som sommerbolig og benyttelse af flere boliger.

Bødestraf kan også idømmes, hvis en ejer ikke anmelder en lejlighed ledig inden 6 uger efter, at den er blevet ledig, eller anmeldelsen først kommer efter fristens udløb.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer § 53, stk. 1, 2 og 4, i den gældende boligreguleringslov. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.8. og 2.1.2.8.

Dato
J. nr.

Kapitel 2

Beboermaksimum

Reglernes anvendelsesområde m.v.

§ 2.1. Reglerne i §§ 2.2-2.5 kan bringes i anvendelse i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne skal kunne gælde. §§ 2.2-2.5 kan kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Stk. 2. For kommuner, hvor der er truffet beslutning efter stk. 1, gælder §§ 2.2-2.5 kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejeren kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme. Udlejerens meddelelse efter 1. og 3. pkt. kan alene gives for §§ 2.2-2.5 samlet.

Stk. 3. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 1, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Maksimum for husstandens størrelse

§ 2.2. Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter § 2.3, stk. 1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

Stk. 2. Lejeren har ved lejeaftalens indgåelse pligt til at oplyse udlejeren om husstandens størrelse. Lejeren har endvidere pligt til at meddele



udlejer, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

Stk. 3. Bliver udlejer bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. stk. 1, skal udlejer anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

§ 2.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, hvis

- 1) husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge,
- 2) andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor, eller
- 3) boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal så vidt muligt træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelse af lejerens ansøgning om tilladelse efter stk. 1. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kommunalbestyrelsens meddelelsespligt og tilsyn

§ 2.4. I ejendomme, hvor §§ 2.2-2.5 er gældende, jf. § 2.1, stk. 1 og 2, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 2.1, stk. 2, 1. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejer, at beboermaksimum, herunder reglerne om udlejerens pligt til at modsætte sig fremleje eller bytte efter lejelovens § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 5, og almenlejelovens § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, gælder for lejemålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 2.2, stk. 1.

Stk. 3. Overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejer om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejer. Indeholder påkravet ikke



disse oplysninger samt oplysning om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter § 2.3, stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejerens meddelelse efter denne bestemmelses stk. 1, 1. pkt., er det ugyldigt. Skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremlejeforhold i henhold til lejelovens § 69 eller almenlejelovens § 64, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 1. pkt. nævnte frist.

Stk. 4. Bringes overskridelsen ikke til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejerens. Lejelovens §§ 94 og 95 og almenlejelovens §§ 91 og 92 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Udlejerens kan i et fremlejeforhold i henhold til lejelovens § 69 eller almenlejelovens § 64 hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. § 2.2, stk. 1, og lejerens trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Stk. 4, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 2.5. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. § 2.4, stk. 2, samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 2.2, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

Straf

§ 2.6. Med bøde straffes den udlejer,

- 1) som i strid med reglerne i § 2.2, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum,
- 2) som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 2.2, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 2.2, stk. 3.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Almindelige bemærkninger



3.2. Beboermaksimum

3.2.1. Gældende ret

3.2.1.1. Reglernes anvendelsesområde m.v.

Af den gældende § 2 i boligreguleringsloven fremgår, at reglerne om beboermaksimum i de gældende §§ 52 a-c i boligreguleringsloven kun gælder, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal kunne gælde, og udlejer af en ejendom skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme.

Endvidere fremgår af den gældende § 2 i boligreguleringsloven, at reglerne i de gældende §§ 52 a-c i boligreguleringsloven alene kan sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsens beslutning omfatter kommunen som helhed, og kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med beslutningen angive, hvornår beslutningen har virkning fra. Kommunalbestyrelsens beslutning gælder for højst 4 år ad gangen.

Efter den gældende § 3 i boligreguleringsloven skal kommunalbestyrelsens beslutning bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen.

Bekendtgørelsen i Statstidende anses for at være en gyldighedsbetingelse, og virkningstidspunktet for beslutningen kan tidligst være datoen på det nummer af Statstidende, hvori beslutningen er bekendtgjort.

Når kommunalbestyrelsen har besluttet, at reglerne om beboermaksimum skal kunne gælde i kommunen, så er det frivilligt for den enkelte udlejer at træffe beslutning om, hvorvidt reglerne om beboermaksimum skal gælde i udlejerens ejendomme. Udlejerens meddelelse omfatter alle udlejerens ejendomme i kommunen og får virkning fra det tidspunkt, hvor den er kommet frem til kommunalbestyrelsen.

Da kommunalbestyrelsens beslutning højst kan gælde for 4 år ad gangen, må kommunalbestyrelsens desuden med mellemrum overveje, om der fortsat synes behov for at have reglerne gældende i kommunen.

Hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme, skal kommunalbestyrelsen lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen, og kommunen afholder i den forbindelse udgifterne til tinglysning. Udlejerens meddelelse kan alene gives for det samlede regelsæt i de gældende §§ 52 a-c i boligreguleringsloven. Tinglysningen sikrer, at ejendommen også efter en overdragelse er omfattet af reglerne. En erhverver af en ejendom, der



er omfattet af reglerne om beboermaksimum, vil dog kunne bringe ejendommen ud af reglernes anvendelse som beskrevet nedenfor.

Udlejeren kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme, hvorefter kommunalbestyrelsen skal sørge for aflysning af den tinglyste meddelelse om, at reglerne gælder for ejendommen, og kommunen afholder ligeledes udgifterne til dette. Hvis kommunalbestyrelsen ikke fornyer sin beslutning om at lade reglerne om beboermaksimum gælde i kommunen, så vil kommunalbestyrelsen efter virkningsperiodens udløb tilsvarende skulle sørge for aflysning af eventuelle tinglyste meddelelser.

3.2.1.2. Maksimum for husstandens størrelse

Reglerne om beboermaksimum i den gældende § 52 a, stk. 1, i boligreguleringsloven finder kun anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen i en kommune har besluttet, at de gældende §§ 52 a-c i boligreguleringsloven skal kunne gælde i kommunen, og en udlejer herudover har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde for udlejerens ejendomme i kommunen.

Af den gældende § 52 a, stk. 1, i boligreguleringsloven fremgår, at et lejemål ikke må udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn. Ligeledes gælder dette ikke, hvis kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter den gældende § 52 b, stk. 1, i boligreguleringsloven.

Ved opgørelse af antallet af beboelsesrum lægges de oplysninger til grund, der fremgår af Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Efter den gældende § 52 a, stk. 1, i boligreguleringsloven fremgår endvidere, at der ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse. Enkeltværelser omfatter både separate enkeltværelser, samt enkeltværelser, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed.

Efter den gældende § 52 a, stk. 1, i boligreguleringsloven er det ikke tilladt at leje en bolig ud, hvis boligen vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Reglen indebærer, at det i udlejningssituationen er uden betydning, hvordan husstandens sammensætning er; det vil sige, hvilke relationer de kommende husstandsmedlemmer har til lejerens af boligen, idet reglen om højst 2 personer pr. beboelsesrum altid er den absolutte overgrænse. Undtagelsen i 2. pkt. skal sikre, at lejerens ikke forhindres i at forøge husstanden i lejeperioden med børn, ægtefælle, samlever samt disses børn. Afgrænsningen er udtømmende og betyder f.eks., at lejerens børnebørn samt børns ægtefælle/samlever



ikke omfattes af undtagelsen. Adgangen til at forøge husstanden gælder kun for den, der er lejer i henhold til lejeaftalen.

Af de gældende § 69, stk. 2, og § 70, stk. 2, i lejeloven fremgår, at udlejerens skal modsætte sig fremleje i strid med beboermaksimum, og udlejerens kan straffes for at undlade dette.

Af den gældende § 52 a, stk. 2, i boligreguleringsloven fremgår, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse får en pligt til at oplyse udlejerens om husstandens størrelse, og dermed hvor mange der skal bo i lejligheden. Udlejerens kan herved sikre sig, at boligen ikke vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar vil det være hensigtsmæssigt, at udlejerens sikrer sig, at lejerens oplysninger om, hvor mange personer, der vil bo i lejemålet, fremgår af lejekontrakten.

Lejeren får endvidere med bestemmelsen pligt til at meddele udlejerens, når lejerens husstand forøges i løbet af lejeperioden, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum. Lejeren skal dog ikke oplyse om husstandsforøgelse, der skyldes, at lejeren har fået flere børn, eller at husstanden er blevet forøget med lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

I den gældende § 52 a, stk. 3, i boligreguleringsloven beskrives, hvad udlejerens skal gøre, hvis udlejerens bliver bekendt med, at der bor for mange personer i et lejemål. Udlejerens må anses for at være bekendt med overtrædelsen, når udlejerens har en mere sikker viden herom. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis udlejerens selv bor i ejendommen eller får besked om overtrædelsen af viceværten. Er der tale om beboerklager, vil det bero på udlejerens konkrete vurdering, om klagen er tilstrækkeligt underbygget. Udlejerens skal, når denne bliver bekendt med en overskridelse af beboermaksimum, anmelde til kommunalbestyrelsen, at der bor for mange personer i lejemålet. Udlejerens er dog i intet tilfælde forpligtet til at foretage selvstændige undersøgelser af, om beboermaksimum er overskredet.

Efter den gældende § 52 b, stk. 1, i boligreguleringsloven kan kommunalbestyrelsen i visse tilfælde dispensere fra reglen om beboermaksimum i § 52 a, stk. 1. Det er hensigten med bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen skal meddele tilladelsen efter § 52 b, stk. 1, i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering finder, at der er tale om et af de tre tilfælde, der er beskrevet i bestemmelsen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, hvis husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende



slægtninge. Det er hensigten hermed, at beslutningen om beboermaksimum ikke skal afskære muligheden for, at lejereren lader en slægtning, der enten er syg eller er gammel og har brug for hjælp eller omsorg, flytte ind hos sig. Ved vurderingen af, om der skal dispenseres fra beboermaksimum, kan kommunalbestyrelsen lægge vægt på, om slægtningenes omsorgsbehov bedst tilgodeses hos lejereren. Kommunalbestyrelsen kan herunder lægge vægt på, om boligforholdene efter modtagelse af den syge eller gamle, plejekrævende slægtning muliggør, at der, eventuelt med bistand fra det offentlige, kan ydes bistand på en forsvarlig måde. Derimod kan kommunalbestyrelsen ikke afslå at dispensere under henvisning til beboersammensætningen i boligområdet.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere meddele tilladelse til, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum i tilfælde, hvor tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler for det.

Endelig kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse til overskridelse af beboermaksimum, hvis boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person. Dette indebærer, at f.eks. en lejlighed med 2 rum vil kunne blive beboet af flere end 4 personer, hvis lejligheden er så stor, at der vil være mindst 20 m² pr. person, selv om der flytter en ekstra person eller eventuelt flere ind i lejligheden. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt meddeler dispensation, hvis betingelsen er opfyldt. Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at dispensere, hvis boligen efter en konkret vurdering ikke er velegnet for flere personer end det antal, der følger af beboermaksimum.

Af den gældende § 51 b, stk. 2, i boligreguleringsloven gælder en kort frist på 1 uge, som kommunalbestyrelsen så vidt muligt skal overholde ved stillingtagen til, om der skal gives tilladelse til overskridelse af beboermaksimum. Det er ikke hensigten, at lejeforholdet skal kunne ophæves, så længe kommunalbestyrelsen er ved at behandle en dispensationsansøgning fra lejereren. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter den gældende § 51 b, stk. 1, i boligreguleringsloven kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan dog indbringes for Ankestyrelsen og Folketingets Ombudsmand.

3.2.1.3. Kommunalbestyrelsens meddelelsespligt og tilsyn

Det fremgår af den gældende § 52 b, stk. 3, i boligreguleringsloven, at kommunalbestyrelsen, i ejendomme, hvor §§ 52 a-c er gældende, jf. § 2, stk. 1, så vidt muligt senest 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 2, stk. 1, 4. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, skal med-



dele lejeren, at beboermaksimum, herunder reglerne den gældende lejelovs § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 5, og almenlejelovens § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, gælder for lejemålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 52 a, stk. 1.

Når udlejer har givet meddelelse til kommunalbestyrelsen, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at meddelelsen er kommet frem, meddele alle beboelseslejerne i de berørte ejendomme, at reglerne er gældende i ejendommene, og at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides. Kommunalbestyrelsens meddelelse skal indeholde oplysning om indholdet og rækkevidden af såvel reglerne om beboermaksimum i boligreguleringslovens §§ 52 a-c som reglerne i lejelovens § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 5, eller almenlejelovens § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, hvorefter udlejer skal modsætte sig henholdsvis fremleje og bytte, som indebærer overskridelse af beboermaksimum. Endvidere skal kommunalbestyrelsen sende en tilsvarende meddelelse til nye lejere så vidt muligt senest 2 uger efter, at en ny lejer er tilmeldt folkeregisteret på ejendommens adresse. Det påhviler således kommunalbestyrelsen at føre løbende tilsyn med, hvornår der ifølge folkeregisteret flytter nye lejere ind i de ejendomme, hvor reglerne om beboermaksimum gælder.

Det fremgår herudover af den gældende § 52 b, stk. 3, i boligreguleringsloven, at overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejeren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger samt oplysning om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejeren meddelelse efter 1. pkt., er det ugyldigt. Skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremlejeforhold i henhold til den gældende lejelovs § 69 eller almenlejelovens § 64, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 4. pkt. nævnte frist.

Kommunalbestyrelsen skal altså påse, at beboermaksimum hverken er overskredet i det primære lejeforhold eller i fremlejeforholdet. Denne tilsynsforpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen løbende må føre tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides. Endvidere



må kommunalbestyrelsen, på det tidspunkt hvor beboermaksimum træder i kraft, skaffe sig viden om, hvilke husstande som på dette tidspunkt overskrider beboermaksimum. Endelig skal kommunalbestyrelsen følge op på anmeldelser fra udlejeren efter den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 3, om overskridelser af beboermaksimum. Herudover fører kommunalbestyrelsen det sædvanlige tilsyn med driften i støttet byggeri.

Kommunalbestyrelsen har således en pligt til at håndhæve reglen om beboermaksimum over for lejeren, og det påhviler kommunalbestyrelsen at holde udlejeren løbende orienteret herom. Kommunalbestyrelsen skal sende et påkrav til lejeren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. Er kommunalbestyrelsen ikke bekendt med, hvem der er lejeren, må påkravet sendes til alle beboere i lejemålet. Hvis en del af en lejlighed er fremlejet, er der tale om to (eller flere) lejemål, det vil sige såvel det primære oprindelige lejemål, som det lejemål, som er opstået ved fremlejeaftalen. Påkrav fra kommunalbestyrelsen skal indeholde oplysning om muligheden for at ophæve, om 4-ugers fristen for at lovliggøre forholdene, og om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter den gældende boligreguleringslovs § 52 b, stk. 1. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

I de særlige tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efterfølgende bliver bekendt med, at overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed ikke skyldes forholdene i det primære lejeforhold, men forholdene i fremlejeforholdet, kan kommunalbestyrelsen forlænge 4-ugers fristen for lovliggørelse af forholdene. Fristen kan efter kommunalbestyrelsens skøn forlænges, så udlejeren har mulighed for at lovliggøre forholdene, eventuelt ved at ophæve fremlejeaftalen, jf. stk. 5.

Efter den gældende § 52 b, stk. 4, i boligreguleringsloven skal kommunalbestyrelsen, når overskridelsen ikke bringes til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist på 4 uger, ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den gældende leje-lovs §§ 94 og 95 og almenlejelovens §§ 91 og 92 finder tilsvarende anvendelse.

Ved ophævelse skal alle personer i det lejede fraflytte lejemålet. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Ved ophævelsen finder reglerne i den gældende lejelovs §§ 94 og 95, henholdsvis almenlejelovens §§ 91 og 92, tilsvarende anvendelse. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen ikke kan hæve, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Det bemærkes, at der ved vurderingen af, om en overskridelse af bestemmelsen om beboermak-



simum er væsentlig, ikke kan lægges vægt på antallet af personer, der bor i lejemålet ud over beboermaksimum, idet det er hensigten, at enhver overskridelse af den tilladte grænse på 2 personer pr. beboelseshus i den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 1, skal føre til ophævelse under forudsætning af, at forholdet ikke er omfattet af undtagelserne i § 52 a, stk. 1, eller kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter den gældende boligreguleringslovs § 52 b, stk. 1.

Ved væsentlighedsvurderingen kan der lægges vægt på andre forhold, såsom hvor længe overskridelsen af bestemmelsen om beboermaksimum har fundet sted. Såfremt overskridelsen er af en midlertidig og kortvarig karakter, vil dette efter omstændighederne kunne tale for, at overskridelsen er af uvæsentlig betydning, og kommunalbestyrelsen dermed ikke kan hæve lejeaftalen. Kommunalbestyrelsen kan heller ikke ophæve lejeforholdet, hvis overskridelsen er bragt til ophør, inden ophævelsen sker. Derimod har det ingen betydning for gennemførelsen af ophævelsen, om overskridelsen bringes til ophør, efter at lejeforholdet er ophævet. Det er således hensigten, at en ophævelse skal gennemføres.

Det er heller ikke hensigten, at ophævelse skal kunne ske, hvis lejeren har ansøgt kommunalbestyrelsen om tilladelse efter stk. 1, uden at der er truffet afgørelse herom. Der henvises til den gældende boligreguleringslovs § 52 b, stk. 2, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen så vidt muligt skal træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelsen af lejers ansøgning.

Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse omfatter også tilsyn med, om lejeren efter ophævelsen fraflytter det lejede. Sker dette ikke, skal kommunalbestyrelsen gennemføre en ophævelsessag for fogedret og eventuelt boligret. Kommunalbestyrelsens pligt til at gennemføre ophævelsessagen for højere retsinstanser forudsætter, at sagen er af principiel karakter. Kommunalbestyrelsens sager om ophævelse m.v. har karakter af afgørelsessager i forvaltningslovens forstand i relation til udlejerens. Udlejerens har derfor de beføjelser, der følger af denne lov, herunder ret til partshøring, jf. forvaltningslovens § 19.

Efter den gældende § 52 b, stk. 5, i boligreguleringsloven kan udlejerens i et fremleje-forhold i henhold til den gældende lejelovs § 69 eller almenlejelovens § 64 hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 1, og lejeren trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Stk. 4, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Stk. 5 finder anvendelse ved fremleje af værelser i henhold til den gældende lejelovs § 69 eller almenlejelovens § 64. Såfremt en overskridelse af beboer-



maksimum i fremlejeforholdet indebærer, at beboermaksimum bliver overskredet for hele lejligheden, gives der den lejer, som samtidig er udlejer i fremlejeforholdet, en mulighed for at ophæve lejeaftalen i fremlejeforholdet, og dermed lovliggøre forholdene i lejligheden. Udlejeren kan dog ikke ophæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Sørger udlejeren i fremlejeforholdet ikke for at lovliggøre forholdene i lejligheden gennem påkrav og eventuel ophævelse inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve det primære lejeforhold.

Efter den gældende § 52 c i boligreguleringsloven kan kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. den gældende boligreguleringslovs § 52 b, stk. 3, samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse medfører et behov for samkøring af oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og Det Fælleskommunale Persondatasystem med henblik på at få oplyst, hvor mange beboelsesrum der er i et lejemål, hvor mange personer der er tilmeldt den pågældende adresse, og hvilke familiemæssige relationer disse personer har til hinanden.

De til enhver tid gældende databeskyttelsesretlige regler skal iagttages af kommunalbestyrelsen og evt. øvrige databehandlere eller dataansvarlige, der behandler personoplysninger som led i samkøringen og tilsynet.

3.2.1.4. Strafbestemmelse

Efter den gældende § 53, stk. 3, i boligreguleringsloven straffes den udlejer, som i strid med reglerne i den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 52 a, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 52 a, stk. 3.

Den udlejer, der udlejer en bolig i strid med reglerne om beboermaksimum i den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 1, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, kan straffes med bøde. Ved udlejer forstås også en lejer, der som fremlegiver udlejer en beboelseslejlighed efter den gældende lejelovs § 70 eller almenlejelovens § 65 eller en del af lejligheden efter den gældende lejelovs § 69 eller almenlejelovens § 64.



Endvidere kan den udlejer, som er bekendt med, at der sker overtrædelse af beboermaksimum, straffes med bøde, hvis udlejerens undlader at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 3.

Udlejeren kan med fordel sikre sig, at lejerens oplyser i lejekontrakten, hvor mange personer der skal bo i lejemålet af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar. Det er som nævnt en forudsætning for, at udlejerens kan straffes, at udlejerens er bekendt med, at der sker overtrædelse af beboermaksimum. Udlejerens må anses for at være bekendt med overtrædelsen, når udlejerens har en mere sikker viden herom. Udlejerens er dog i intet tilfælde er forpligtet til at foretage selvstændige undersøgelser af, om beboermaksimum er overskredet.

Efter den gældende § 53, stk. 4, i boligreguleringsloven kan der pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Er udlejer en almen boligorganisation, forudsættes bødeudgiften afholdt af arbejdskapitalen.

3.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.2.2.1. Reglernes anvendelsesområde

Det foreslås, at de gældende regler om anvendelsesområdet for reglerne om beboermaksimum indholdsmæssigt videreføres med enkelte sproglige og redaktionelle justeringer.

Bestemmelserne svarer i det væsentlige til de relevante dele af den gældende boligreguleringslovs §§ 2 og 3. Af hensyn til forståelsen foreslås det tydeliggjort, at kommunalbestyrelsen alene kan beslutte, at reglerne om beboermaksimum kan anvendes i kommunen. For at reglerne om beboermaksimum skal gælde i en ejendom, kræver det, at udlejerens har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme.

Endvidere foreslås det tydeliggjort, at hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at reglerne om beboermaksimum kan anvendes i kommunen, så kræver det for at bringe virkningen til ophør enten, at kommunalbestyrelsens beslutter, at reglerne ikke længere skal kunne gælde i kommunen eller, at den fastsatte virkningsperiode på op til 4 år udløber uden at blive forlænget ved ny beslutning.



Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

3.2.2.2. Maksimum for husstandens størrelse

Det foreslås, at de gældende regler om maksimum for husstandens størrelse og kommunalbestyrelsens mulighed for at tillade, at beboermaksimum overskrides, indholdsmæssigt videreføres med enkelte redaktionelle justeringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

3.2.2.3. Kommunalbestyrelsens meddelelsespligt og tilsyn

Det foreslås, at de gældende regler om kommunalbestyrelsens pligt til at give meddelelse til lejere omfattet af reglerne om beboermaksimum samt pligt til tilsyn, herunder adgang til at samkøre registre, og håndhævelse af reglerne indholdsmæssigt videreføres med enkelte sproglige og redaktionelle justeringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

3.2.2.4. Strafbestemmelse

Det foreslås, at de gældende regler om straf for den udlejer, der udlejer i strid med reglerne om beboermaksimum eller undlader at anmelde overtrædelse, som udlejer er bekendt med, til kommunalbestyrelsen, indholdsmæssigt videreføres med enkelte redaktionelle justeringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 2.1

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 1, 2. pkt., gælder reglerne om beboermaksimum i den gældende boligreguleringslovs §§ 52 a-c kun, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal kunne gælde. Endvidere følger af den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 2, 2. pkt., at den gældende boligreguleringslovs §§ 52 a-c kun kan sættes i kraft samlet. Det fremgår af den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 1, 3. pkt. og § 2, stk. 2, 3. pkt., at kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen, og efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 2, 5. pkt., kan beslutningen træffes for højst 4 år ad gangen.

Endvidere gælder efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 1, 4. pkt., at reglerne om beboermaksimum kun gælder i de tilfæl-



de, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Det fremgår af den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 1, 5. pkt., at kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 1, 6. pkt., kan udlejerens med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme. Det følger af den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 2, 4. pkt., at udlejerens meddelelser om, at reglerne skal gælde eller ikke længere skal gælde, alene kan gives for den gældende boligreguleringslovs §§ 52 a-c samlet.

Det fremgår af den gældende regel i boligreguleringslovens § 2, stk. 3, at såfremt reglerne i den gældende boligreguleringslovs kap. II-V ophører at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i den gældende boligreguleringslovs kap. VII at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 2.

Endelig følger af den gældende regel i boligreguleringslovens § 3, at de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter den gældende boligreguleringslovs §§ 1 og 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkelig fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.2.1.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

I § 2.1, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at reglerne i §§ 2.2-2.5 kan bringes i anvendelse i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne skal kunne gælde.

Den særlige udskillelse af reglerne om beboermaksimum skyldes, at der formentlig vil være kommuner, hvor der ikke synes behov for de foreslåede regler. Kommunalbestyrelsen vil på grundlag af de lokale forhold og behov kunne træffe beslutning om, hvorvidt reglerne skal gælde. Beslutningen omfatter kommunen som helhed. Det vil herefter være op til udlejere at vurdere, om reglerne i §§ 2.2-2.5 skal gælde i deres ejendomme. Det foreslås i stk. 2, at reglerne kun gælder, hvor udlejerens har givet skriftlig meddelelse til kommunalbestyrelsen om, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Meddelelsen omfatter alle udlejerens ejendomme i kommunen, hvorfor udlejerens ikke kan vælge kun at lade reglerne gælde i udvalgte ejendomme i kommunen.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at §§ 2.2-2.5 kun kan sættes i kraft samlet.



Det foreslåede gælder for kommunalbestyrelsens beslutning. Udlejers beslutning kan tilsvarende kun omfatte §§ 2.2-2.5 samlet, hvilket foreslås reguleret i stk. 2.

I *stk. 1, 3. pkt.*, foreslås, at kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen.

Efter det foreslåede skal kommunalbestyrelsen således beslutte, fra hvilket tidspunkt reglerne skal kunne gælde i kommunen, samt hvornår denne periode udløber.

I *stk. 1, 4. pkt.*, foreslås, at beslutning efter 1. pkt. højst kan træffes for 4 år ad gangen.

Efter forslaget må kommunalbestyrelsen dermed med mellemrum overveje, om hensynet til boligforholdene fortsat tilsiger mulig anvendelse af reglerne. Når virkningstidspunktet ophører og ikke er afløst af ny beslutning, skal kommunalbestyrelsen iagttage pligten til at aflyse evt. tinglyste meddelelser på ejendomme i kommunen, som udlejere har afgivet skriftlig meddelelse for i henhold til det foreslåede stk. 2.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås, at for kommuner, hvor der er truffet beslutning efter stk. 1, gælder §§ 2.2-2.5 kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme.

Efter det foreslåede omfatter meddelelsen alle udlejerens ejendomme i kommunen, hvorfor udlejer ikke kan vælge kun at lade reglerne gælde i udvalgte ejendomme i kommunen. Udlejerens meddelelse får virkning fra det tidspunkt, hvor den er kommet frem til kommunalbestyrelsen. Forslaget indebærer, at det er frivilligt for den enkelte udlejer at træffe beslutning om, hvorvidt reglerne om beboermaksimum skal gælde i udlejerens ejendomme.

I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås, at kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen.

En ret over en fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og mod retsforfølgning. Med henblik på at sikre, at en ejendom efter en overdragelse fortsat vil være omfattet af reglerne om beboermaksimum, foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal tinglyse udlejerens meddelelse om beboermaksimum til kommunalbestyrelsen på ejendommen. En erhverver af ejendommen vil dog som nævnt nedenfor med 6 måneders varsel kunne meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne om beboermaksimum ikke længere skal gælde i ejendommen.



I *stk. 2, 3. pkt.*, foreslås, at udlejeren med 6 måneders varsel kan meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejers ejendomme.

Efter det foreslåede skal kommunalbestyrelsen herefter sørge for aflysning af den tinglyste meddelelse om, at reglerne gælder for ejendommen, og kommunen afholder udgifterne til dette. Endvidere skal kommunalbestyrelsen gennemføre en påbegyndt ophævelsessag som følge af overskridelse af beboermaksimum, hvis en ophævelse er afgivet inden udløbet af 6-månedersfristen. Hvis der ikke er afgivet en ophævelse inden dette tidspunkt, bortfalder et eventuelt påkrav, og kommunen er ikke forpligtet til at foretage sig yderligere.

I *stk. 2, 4. pkt.*, foreslås, at udlejerens meddelelse efter 1. og 3. pkt. alene kan gives for §§ 2.2-2.5 samlet.

Efter forslaget kan udlejeren således alene aktivere og deaktivere det samlede regelsæt for beboermaksimum for sine ejendomme i kommunen.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås, at de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 1, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen.

Efter det foreslåede anses bekendtgørelsen i Statstidende for at være en gyldighedsbetingelse, også selvom beslutningen i øvrigt bekendtgøres i f.eks. de lokale blade.

I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås, at er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Efter forslaget bør en beslutning dog i medfør af det foreslåede stk. 1, 3. pkt., fastsætte virkningstidspunktet for denne, som tidligst kan være datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort, da virkningen i mangel af særlig hjemmel ikke kan tillægges tilbagevirkende kraft.

Forslaget indebærer, at de gældende regler om anvendelsesområdet for reglerne om beboermaksimum bliver videreført med sproglige og redaktionelle ændringer.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2.1.1.



Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 a, stk. 1, må et lejemål ikke udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 b, stk. 1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

Af den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 a, stk. 2, fremgår, at lejerens ved lejeaftalens indgåelse har pligt til at oplyse udlejerens om husstandens størrelse. Lejerens har endvidere pligt til at meddele udlejerens, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 a, stk. 3, skal udlejerens, når denne bliver bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. stk. 1, anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.2.1.2. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

I § 2.2, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at et lejemål ikke må udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum).

Efter det foreslåede lægges ved opgørelse af antallet af beboelsesrum de oplysninger til grund, der fremgår af Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Begrebet udleje omfatter også fremleje, hvilket vil sige, at en fremlejegiver tilsvarende er omfattet af forbuddet mod at leje ud i strid med beboermaksimum og kan straffes for at overtræde forbuddet. Dette gælder såvel ved fremleje af beboelseslejligheder som enkeltværelser.

Efter forslaget er det i udlejningssituationen uden betydning, hvordan husstandens sammensætning er; det vil sige, hvilke relationer de kommende husstandsmedlemmer har til lejerens af boligen, idet reglen om højst 2 personer pr. beboelsesrum altid er den absolutte overgrænse.

Efter det foreslåede bor en person på det sted, hvor personen regelmæssigt sover og har sine ejendele, og personen er i henhold til folkeregisterlovgivningen forpligtet til at tilmelde sig der.



I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås, at dette dog ikke gælder ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter **§ 2.3**, stk. 1.

Efter det foreslåede skal undtagelsen sikre, at lejereren ikke forhindres i at forøge husstanden i lejeperioden med børn, ægtefælle, samlever samt disses børn. Afgrænsningen er udtømmende og betyder f.eks., at lejerens børnebørn samt børns ægtefælle/samlever ikke omfattes af undtagelsen. Det bemærkes, at det med udtrykket samlever er hensigten at ligestille en person, der lever i et ægteskabslignende forhold med lejereren, med en ægtefælle. Det bemærkes endvidere, at der ikke foreslås fastsat en aldersgrænse for, hvornår der er tale om børn. Ved børn forstås også adoptivbørn.

Efter forslaget gælder adgangen til at forøge husstanden kun for den, der er lejer i henhold til lejeaftalen.

I *stk. 1, 3. pkt.*, foreslås, at der ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

Efter det foreslåede omfatter enkeltværelser både separate enkeltværelser, samt enkeltværelser, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås, at lejereren ved lejeaftalens indgåelse har pligt til at oplyse udlejereren om husstandens størrelse.

Efter det foreslåede skal lejereren dermed oplyse, hvor mange der skal bo i lejligheden, og udlejereren kan herved sikre sig, at boligen ikke vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar vil det være hensigtsmæssigt, at udlejereren sikrer sig, at lejerens oplysninger om, hvor mange personer, der vil bo i lejemålet, fremgår af lejekontrakten.

I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås, at lejereren endvidere har pligt til at meddele udlejereren, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

Efter forslaget skal lejereren dog ikke oplyse om husstandsforøgelse, der skyldes, at lejereren har fået flere børn, eller at husstanden er blevet forøget med lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.



I *stk. 3* foreslås, at bliver udlejeren bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. *stk. 1*, skal udlejeren anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

Efter det foreslåede må udlejeren anses for at være bekendt med overtrædelsen, når udlejeren har en mere sikker viden herom. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis udlejeren selv bor i ejendommen eller får besked om overtrædelsen af viceværten. Er der tale om beboerklager, vil det bero på udlejerens konkrete vurdering, om klagen er tilstrækkeligt underbygget.

Efter forslaget skal udlejeren, når denne bliver bekendt med en overskridelse af beboermaksimum, anmelde til kommunalbestyrelsen, at der bor for mange personer i lejemålet. Udlejeren er dog i intet tilfælde forpligtet til at foretage selvstændige undersøgelser af, om beboermaksimum er overskredet.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 52 a i boligreguleringsloven.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2.1.2.

Til § 2.3

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 b, *stk. 1*, kan kommunalbestyrelsen tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, hvis husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge, andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor, eller at boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 b, *stk. 2*, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelse af lejerens ansøgning om tilladelse efter *stk. 1*. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.2.1.2. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

I *§ 2.3, stk. 1*, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum.



Efter forslaget vil der være visse situationer, hvor det vil være urimeligt at håndhæve reglen om, at der maksimalt må bo 2 personer pr. beboelsesrum, og det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen skal kunne dispensere fra reglen om beboermaksimum. Kommunalbestyrelsen skal kunne meddele tilladelse i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering finder, at der er tale om et af tre nedenfor beskrevne tilfælde.

I *stk. 1, nr. 1*, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse, hvis husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge.

Efter det foreslåede skal reglerne om beboermaksimum ikke afskære muligheden for, at lejerer lader en slægtning, der enten er syg eller er gammel og har brug for hjælp eller omsorg, flytte ind hos sig. Ved vurderingen af, om der skal dispenseres fra beboermaksimum, kan kommunalbestyrelsen lægge vægt på, om slægtningenes omsorgsbehov bedst tilgodeses hos lejerer. Kommunalbestyrelsen kan herunder lægge vægt på, om boligforholdene efter modtagelse af den syge eller gamle, plejekrævende slægtning muliggør, at der, eventuelt med bistand fra det offentlige, kan ydes bistand på en forsvarlig måde. Derimod kan kommunalbestyrelsen ikke afslå at dispensere under henvisning til beboersammensætningen i boligområdet.

I *stk. 1, nr. 2*, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse, hvis andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor.

Efter forslaget kan en sådan situation f.eks. forekomme, hvor en dispensation er påkrævet for, at husstanden kan modtage et barn til en afdød slægtning i pleje. Det bemærkes i den forbindelse, at de sædvanlige betingelser for modtagelse af børn i døgnpleje, jf. servicelovens bestemmelser herom, skal være opfyldte.

I *stk. 1, nr. 3*, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse, boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

Det foreslåede indebærer, at f.eks. en lejlighed med 2 rum vil kunne blive beboet af flere end 4 personer, hvis lejligheden er så stor, at der vil være mindst 20 m² pr. person, selv om der flytter en ekstra person eller eventuelt flere ind i lejligheden. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt meddeler dispensation, hvis betingelsen er opfyldt. Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at dispensere, hvis boligen efter en konkret vurdering ikke er velegnet for flere personer end det antal, der følger af beboermaksimum. Ved opgørelse af arealet i bo-



ligen lægges de oplysninger til grund, der fremgår af Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

I stk. 2, 1. pkt, foreslås, at kommunalbestyrelsen så vidt muligt skal træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelse af lejerens ansøgning om tilladelse efter stk. 1.

Den efter forslaget korte frist skyldes, at det af hensyn til reglernes håndhævelse er væsentligt hurtigt at få afklaret, om der er grundlag for iværksættelse af ophævelsesprocedure over for lejereren, når 4-ugers fristen efter § 2.4, stk. 3, er udløbet. Det er ikke hensigten, at lejeforholdet skal kunne ophæves, så længe kommunalbestyrelsen er ved at behandle en dispensationsansøgning fra lejereren.

I stk. 2, 2. pkt, foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelse ikke kan påklages til anden administrativ myndighed.

Efter det foreslåede kan spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 dog indbringes for Ankestyrelsen og Folketingets Ombudsmand.

Forslaget indebærer, at de gældende regler i boligreguleringslovens § 52 b, stk. 1 og 2, om kommunalbestyrelsens mulighed for at tillade, at beboermaksimum overstiges, bliver videreført med redaktionelle ændringer.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2.1.2.

Til § 2.4

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 b, stk. 3, skal kommunalbestyrelsen, i ejendomme, hvor reglerne om beboermaksimum i den gældende boligreguleringslovs §§ 52 a-c er gældende, jf. den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 1, så vidt muligt senest 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse fra udlejer efter den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 1, 4. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejereren, at beboermaksimum, herunder reglerne om udlejers pligt til at modsætte sig fremleje eller bytte i den gældende lejelovs § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 5, og almenlejelovens § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, gælder for lejemålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.



Af den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 b, stk. 3, fremgår endvidere, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 1. Overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejeren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger samt oplysning om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter den gældende boligreguleringslovs § 52 b, stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejeren meddelelse efter stk. 3, 1. pkt., er det ugyldigt. Skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremlejeforhold i henhold til den gældende lejelovs § 69 eller almenlejelovens § 64, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i stk. 3, 4. pkt., nævnte frist.

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 b, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen, når overskridelsen ikke bringes til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist på 4 uger, ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den gældende lejelovs §§ 94 og 95 og almenlejelovens §§ 91 og 92 finder tilsvarende anvendelse.

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 b, stk. 5, kan udlejeren i et fremlejeforhold i henhold til den gældende lejelovs § 69 eller almenlejelovens § 64 hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. den gældende boligreguleringslovs § 52 a, stk. 1, og lejeren trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Den gældende lejelovs §§ 94 og 95 og almenlejelovens §§ 91 og 92, finder også her tilsvarende anvendelse.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.2.1.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

I § 2.4, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at i ejendomme, hvor §§ 2.2-2.5 er gældende, jf. § 2.1, stk. 1 og 2, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 2.1, stk. 2, 1. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejeren, at beboermaksimum, herunder reglerne om udlejers pligt til at modsætte sig fremleje eller bytte efter lejelovens § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 5, og almenlejelovens § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, gælder for lejemålet.



Efter forslaget skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at udlejerens meddelelse efter § 2.1, stk. 2, er kommet frem, meddele alle beboelseslejerne i de berørte ejendomme, at reglerne er gældende i ejendommene. Kommunalbestyrelsens meddelelse skal indeholde oplysning om indholdet og rækkevidden af såvel reglerne om beboermaksimum i §§ 2.2-2.5 som reglerne i lejelovens § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 5, eller almenlejelovens § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, hvorefter udlejeren skal modsætte sig henholdsvis fremleje og bytte, som indebærer overskridelse af beboermaksimum. Endvidere skal kommunalbestyrelsen sende en tilsvarende meddelelse til nye lejere så vidt muligt senest 2 uger efter, at en ny lejer er tilmeldt folkeregisteret på ejendommens adresse.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at kommunalbestyrelsen endvidere skal meddele, at det, at beboermaksimum gælder for lejemålet, indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.

Det foreslåede udtrykker en iagttagelse af databeskyttelsesreglerne. Hjemlen til samkørsel af registre foreslås indført i § 2.5 og omfatter Det Centrale Personregister (CPR) samt Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

I stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 2.2, stk. 1.

Efter det foreslåede påhviler det således kommunalbestyrelsen at føre løbende tilsyn med, hvornår der ifølge folkeregisteret flytter nye lejere ind i de ejendomme, hvor reglerne om beboermaksimum gælder. Kommunalbestyrelsen skal altså påse, at beboermaksimum hverken er overskredet i det primære lejeforhold eller i fremlejeforholdet. Denne tilsynsforpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen løbende må føre tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides.

Efter forslaget må kommunalbestyrelsen endvidere, på det tidspunkt hvor beboermaksimum træder i kraft, skaffe sig viden om, hvilke husstande som på dette tidspunkt overskrider beboermaksimum.

Efter det foreslåede skal kommunalbestyrelsen endelig følge op på anmeldelser fra udlejeren efter § 2.2, stk. 3, om overskridelser af beboermaksimum. Ifølge hovedreglen i § 2.2, stk. 1, anses beboermaksimum ikke for overskredet, hvis lejeren forøger sin husstand med børn, ægtefælle eller samlever eller dissers børn. Det er med udtrykket samlever hensigten at ligestille en person, der lever i et ægteskabslignende for-



hold med lejerer, med en ægtefælle, men det er i øvrigt ikke hensigten, at kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med karakteren af dette samliv.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås, at overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejerer om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejerer.

Efter det foreslåede har kommunalbestyrelsen således en pligt til at håndhæve reglen om beboermaksimum over for lejerer, og det påhviler kommunalbestyrelsen at holde udlejerer løbende orienteret herom. Er kommunalbestyrelsen ikke bekendt med, hvem der er lejerer, må påkravet sendes til alle beboere i lejemålet. Hvis en del af en lejlighed er fremlejet, er der tale om to (eller flere) lejemål, det vil sige såvel det primære oprindelige lejemål, som det lejemål, som er opstået ved fremlejeaftalen.

I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås, at indeholder påkravet ikke disse oplysninger samt oplysning om lejerers mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter § 2.3, stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejerer meddelelse efter denne bestemmelses stk. 1, 1. pkt., er det ugyldigt.

Efter det foreslåede betinges påkravets gyldighed dermed af, at kommunalbestyrelsen tidligere efter det foreslåede stk. 1, 1. pkt., har meddelt lejerer, at beboermaksimum, herunder reglerne om udlejers pligt til at modsætte sig fremleje eller bytte, gælder for lejemålet. Ligeledes skal påkravet indeholde oplysning om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejerer, samt at lejerer har mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum.

I *stk. 3, 3. pkt.*, foreslås, at skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremleje-forhold i henhold til lejelovens § 69 eller almenlejelovens § 64, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 1. pkt. nævnte frist.

Efter det foreslåede kan kommunalbestyrelsen i de særlige tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efterfølgende bliver bekendt med, at overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed ikke skyldes forholdene i det primære lejeforhold, men forholdene i fremleje-forholdet, forlænge 4-ugers fristen for lovliggørelse af forholdene. Fristen kan efter kommunalbestyrelsens skøn forlænges, så udlejerer har mulighed for at lovliggøre forholdene, eventuelt ved at ophæve fremlejeaftalen, jf. stk. 5.



I stk. 4, 1. pkt., foreslås, at bringes overskridelsen ikke til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold.

Efter forslaget er det opfattelsen, at reglerne bør sanktioneres med ophævelse i forhold til lejeren, hvis de skal kunne håndhæves. Ophævelsen indebærer, at alle personer i det lejede skal fraflytte lejemålet.

I stk. 4, 2. pkt., foreslås, at ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren.

Det foreslåede er af sædvanlige dokumentationshensyn.

I stk. 4, 3. pkt., foreslås, at lejelovens §§ 94 og 95 og almenlejelovens §§ 91 og 92 tilsvarende finder anvendelse.

Efter det foreslåede kan kommunalbestyrelsen således ikke hæve, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Det bemærkes, at der ved vurderingen af, om en overskridelse af bestemmelsen om beboermaksimum er væsentlig, ikke kan lægges vægt på antallet af personer, der bor i lejemålet ud over beboermaksimum, idet det er hensigten, at enhver overskridelse af den tilladte grænse på 2 personer pr. beboelsesrum i § 2.2, stk. 1, 1. pkt., skal føre til ophævelse under forudsætning af, at forholdet ikke er omfattet af undtagelserne i § 2.2, stk. 1, 2. pkt., eller kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter § 2.3.

Efter forslaget kan der ved væsentlighedsvurderingen lægges vægt på andre forhold, såsom hvor længe overskridelsen af bestemmelsen om beboermaksimum har fundet sted. Såfremt overskridelsen er af en midlertidig og kortvarig karakter, vil dette efter omstændighederne kunne tale for, at overskridelsen er af uvæsentlig betydning, og kommunalbestyrelsen dermed ikke kan hæve lejeaftalen. Kommunalbestyrelsen kan heller ikke ophæve lejeforholdet, hvis overskridelsen er bragt til ophør, inden ophævelsen sker. Derimod har det ingen betydning for gennemførelsen af ophævelsen, om overskridelsen bringes til ophør, efter at lejeforholdet er ophævet. Det er således hensigten, at en ophævelse skal gennemføres.

Efter det foreslåede er det heller ikke hensigten, at ophævelse skal kunne ske, hvis lejeren har ansøgt kommunalbestyrelsen om tilladelse efter § 2.3, uden at der er truffet afgørelse herom. Der henvises til § 2.3, stk. 2, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen så vidt muligt skal træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelsen af lejerens ansøgning.



Efter forslaget omfatter kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse også tilsyn med, om lejereren efter ophævelsen fraflytter det lejede. Sker dette ikke, skal kommunalbestyrelsen gennemføre en ophævelsessag for forældret og eventuelt boligret. Kommunalbestyrelsens pligt til at gennemføre ophævelsessagen for højere retsinstanser forudsætter, at sagen er af principiel karakter. Kommunalbestyrelsens sager om ophævelse m.v. har karakter af afgørelsessager i forvaltningslovens forstand i relation til udlejereren. Udlejereren har derfor de beføjelser, der følger af denne lov, herunder ret til partshøring, jf. forvaltningslovens § 19.

I stk. 5, 1. pkt., foreslås, at udlejereren i et fremlejeforhold i henhold til lejelovens § 69 eller almenlejelovens § 64 kan hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. § 2.2, stk. 1, og lejereren trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør.

Efter det foreslåede er det sådan, at hvis en overskridelse af beboermaksimum i fremlejeforholdet indebærer, at beboermaksimum bliver overskredet for hele lejligheden, gives der den lejer, som samtidig er udlejer i fremlejeforholdet, en mulighed for at ophæve lejeaftalen i fremlejeforholdet, og dermed lovliggøre forholdene i lejligheden.

Efter forslaget kan udlejereren dog ikke ophæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejereren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Sørger udlejereren i fremlejeforholdet ikke for at lovliggøre forholdene i lejligheden gennem påkrav og eventuel ophævelse inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve det primære lejeforhold.

I stk. 5, 2. pkt., foreslås, at stk. 4, 2. og 3. pkt., tilsvarende finder anvendelse.

Se hertil bemærkningerne til de foreslåede stk. 4, 2. og 3. pkt.

Forslaget indebærer, at de gældende regler om kommunalbestyrelsens pligt til at give meddelelse til lejere omfattet af reglerne om beboermaksimum samt pligt til tilsyn og håndhævelse af reglerne om beboermaksimum bliver videreført med visse sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke herved tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2.1.3.

Til § 2.5

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 c, kan kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. den gældende regel i



boligreguleringslovens § 52 b, stk. 3, samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt den gældende regel i boligreguleringslovens § 52 a, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.2.1.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

I § 2.5 foreslås, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. § 2.4, stk. 2, kan samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 2.2, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

Efter det foreslåede tilgodeses kommunalbestyrelsens behov som led i sin tilsynsforpligtelse for samkøring af oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og Det Fælleskommunale Persondatasystem med henblik på at få oplyst, hvor mange beboelsesrum der er i et lejemål, hvor mange personer der er tilmeldt den pågældende adresse, og hvilke familiemæssige relationer disse personer har til hinanden.

Efter forslaget skal de til enhver tid gældende databeskyttelsesretlige regler iagttages af kommunalbestyrelsen og evt. øvrige databehandlere eller dataansvarlige, der behandler personoplysninger som led i samkøringen og tilsynet.

Forslaget er en videreførsel af den gældende § 52 c i boligreguleringsloven.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2.1.3.

Til § 2.6

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 53, stk. 3, straffes den udlejer, som i strid med reglerne i § 52 a, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 52 a, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 52 a, stk. 3.

Efter den gældende regel i boligreguleringslovens § 53, stk. 4, kan der pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.



For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.2.1.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

I § 2.6, stk. 1, foreslås, at den udlejer, som i strid med reglerne i § 2.2, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, eller som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 2.2, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 2.2, stk. 3, straffes med bøde.

Efter det foreslåede kan den udlejer, der udlejer en bolig i strid med reglerne om beboermaksimum i § 2.2, stk. 1, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, straffes med bøde. Ved udlejer forstås også en lejer, der som fremlejegiver udlejer en beboelseslejlighed efter lejelovens § 70 eller almenlejelovens § 65 eller en del af lejligheden efter lejelovens § 69 eller almenlejelovens § 64.

Efter forslaget kan den udlejer, som er bekendt med, at der sker overtrædelse af beboermaksimum, endvidere straffes med bøde, hvis udlejeren undlader at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen i henhold til § 2.2, stk. 3.

Efter det foreslåede kan udlejeren med fordel sikre sig, at lejeren oplyser i lejekontrakten, hvor mange personer der skal bo i lejemålet af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar.

Det er efter forslaget en forudsætning for, at udlejeren kan straffes, at udlejeren er bekendt med, at der sker overtrædelse af beboermaksimum. Udlejeren må anses for at være bekendt med overtrædelsen, når udlejeren har en mere sikker viden herom. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis udlejeren selv bor i ejendommen eller får besked om overtrædelsen af viceværten. Er der tale om beboerklager, vil det bero på en konkret vurdering, om klagen er tilstrækkeligt underbygget. Udlejeren er dog i intet tilfælde er forpligtet til at foretage selvstændige undersøgelser af, om beboermaksimum er overskredet.

I stk. 2 foreslås, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Efter det foreslåede forudsættes bødeudgiften afholdt af arbejdskapitalen, hvis udlejer en almen boligorganisation.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 53, stk. 3 og 4 i boligreguleringsloven.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.2.1.4.

Kapitel 3

Kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el

§ 3.1. Undlader en udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. lejelovens § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper udlejerens manglen efter påkrav herom, jf. lejelovens § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning, herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.

Stk. 2. Bliver el- eller vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejerens skal levere el eller vand, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejerens, og afhjælper udlejerens manglen efter påkrav herom, jf. lejelovens § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages, eventuelt ved at indfri en restance, der er til hinder for fortsat levering.

Stk. 3. Beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1 og 2, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen af udlejerens kræve 156 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1.

Stk. 4. Beløb efter stk. 3 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Almindelige bemærkninger

2.3. Kommunal sikring af forsyning af vand, varme og el

2.3.1. Gældende ret

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 b, stk. 1, at undlader en udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper han ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning, herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 b, stk. 2, at bliver el- eller vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejerens skal levere el eller vand afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejerens, og afhjælper udlejerens manglen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages.

Formålet med stk. 1 og 2 er at sikre, at udlejerens forsyning af varme, opvarmning af brugsvand, vand og el til lejlighederne opretholdes i tilfælde, hvor den udlejer, som efter lejeaftalen har forpligtet sig til at levere vand, varme og el, undlader at betale leverandøren af de nævnte ydelser. Kommunen har pligt til at sørge for varme, el m.v. til beboerne, hvis udlejerens forsømmer pligten hertil.

Kommunen har dermed adgang til efter henvendelse fra en lejer at lade ejendommen forsyne med vand, varme, opvarmning af brugsvand og el for udlejerens regning.

I bestemmelserne er taget højde for, at der kan være situationer, hvor kommunen må indfri en restance for at få genoptaget leveringen af el, vand og varme til ejendommen, hvis forsyningen er blevet afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejerens.

Hvis lejerne eksempelvis ikke får varme, fordi det tekniske anlæg er defekt, kan kommunen ikke med hjemmel i denne bestemmelse gå ind og reparere anlægget for udlejerens regning.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 b, stk. 3, at beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1 og 2, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve et gebyr på 100 kr. med tillæg af 2 pct. Af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Beløbet på 100 kr. reguleres én gang om året efter nettoprisindeks og beløber sig i dag til 156 kr. (2020-niveau).

Det fremgår endvidere af § 46 b, stk. 4, i den gældende lejelov, at beløb efter stk. 3 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Stk. 3 og 4 indeholder hjemmel til, at kommunen kan beregne sig et gebyr for at lade ejendommen forsyne med el, vand, varme m.v. Kommunen kan endvidere forlange det beløb, som kommunen har lagt ud, forrentet efter rentelovens bestemmelser.

Efter den gældende rentelovs § 5, stk. 1, fastsættes renten efter forfaldsdagen til en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 8 pct. Som referencesats anses i denne lov den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

Som følge af, at kommunen er forpligtet til at opretholde varmeforsyningen, og at disse ydelser har en væsentlig betydning for ejendommens værdi, er der samme fortrinsret i ejendommen for de beløb, som kommunen har lagt ud, der gælder for krav på ejendomsskatter.

Dette indebærer, at kravet hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld.

Ud over selve de udlagte beløb vedrører fortrinsretten tillige kommunens krav på renter og eventuelt gebyr.

2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som led i sammenskrivningen foreslås, at bestemmelserne om kommunens pligt til at lade ejendommen forsyne med varme, el og vand flyttes fra lejeloven til **lov om boligforhold**, da bestemmelserne ikke regulerer forholdet mellem lejeren og udlejeren.

Reglerne foreslås med sproglige og redaktionelle justeringer videreført i et selvstændigt kapitel 3 i **lov om boligforhold**. Som en sproglig præcisering foreslås i stk. 2, at det udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, at kommunen på samme vis som efter stk. 1 kan indfri en restance, der er til hinder for fortsat levering, hvis kommunen på begæring af en lejer for udlejerens regning skal sikre, at el- og vandforsyningen genoptages. Dette var retstilstanden forud for de ændringer af lejeloven, som blev gennemført ved lov nr. 310 af 30. marts 2015. I den forbindelse blev bestemmelsen alene ændret redaktionelt, så det var ikke hensigten at ændre retstilstanden for så vidt angår kommunens mulighed for at indfri en restance som forudsætning for, at forsyningen med el og vand kan genoptages.

I stk. 3 foreslås som en sproglig præcisering tydeliggjort, at det er udlejeren og ikke lejeren, som kommunalbestyrelsen kan afkræve et gebyr. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 3.1

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 b, stk. 1, at undlader en udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning, herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 b, stk. 2, at bliver el- eller vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere el eller vand, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 b, stk. 3, at beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1 og 2, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 100 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2.

pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt.1) i stedet 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 fremgår af den gældende lejelovs § 46 b, stk. 4, at beløb efter stk. 3 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

I § 3.1., stk. 1, foreslås, at undlader en udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. lejelovens § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper udlejerens manglen efter påkrav herom, jf. lejelovens § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning, herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.

Bestemmelsen giver kommunen adgang til efter henvendelse fra en lejer i ejendommen at lade denne forsyne med varme m.v. for udlejerens regning.

Det er en forudsætning for at anvende bestemmelsen, at lejeren forud for henvendelse til kommunen har fremsat påkrav over for udlejerens om udbedring af den manglende forsyning, og at udlejerens ikke straks har afhjulpnet manglen, lejelovens § 11, stk. 1. Udlejerens skal efter denne bestemmelse straks afhjælpe manglen. Når det drejer sig om forsyning med varme, betyder dette, at udlejerens omgående skal handle.

Dette indebærer, at reagerer udlejerens ikke, så bør kommunen handle inden for 1-2 dage efter, at der er reklameret forgæves over for udlejerens.

Lejeren bør sikre sig dokumentation for, at kravet er fremsat over for udlejerens.

Det er endvidere en forudsætning for at anvende bestemmelsen, at kommunen kun kan indtræde i det omfang, kommunen af udlejerens får adgang til ejendommens installationer med henblik på energiforsyningen. Det vil sige, at energiforsyningen lovligt skal kunne ske uden fogedens bidtand.

Bestemmelsen hjemler således ikke gennemførelse af en umiddelbar fogedforretning, men forudsætter, at kommunen og varmforsyningsleverandøren lovligt kan skaffe sig adgang til at levere, det vil sige med ejerens medvirken eller uden at denne modsætter sig dette.

Det er forudsat, at sikringen af energiforsyningen skal være en enkeltstående foranstaltning og dermed ikke af permanent karakter. Det er dog ikke efter bestemmelsen udelukket, at kommunen kan træde til mere end én gang i den samme ejendom med den samme udlejer.

Begæring kan fremsættes over for kommunen af såvel lejere af rene beboelseslejemål som af blandede lejemål. Fremlejetagere er også omfattet af bestemmelsen. Dette gælder også lejere af enkeltværelser, idet de har samme behov for varme m.v. som andre lejere.

Endelig gives der hjemmel til, at kommunen kan indfri en restance for at få genetableret varmeforsyningen. En restance kan således være til hinder for, at ejendommens forsyning med energi til opvarmning genoptages.

Hvis ejendommen opvarmes ved oliefyr, kan kommunen sikre genoptagelse af forsyningen uden at indfri eventuelle restancer blot ved at rette henvendelse til et andet olieselskab. Denne mulighed foreligger imidlertid ikke i forhold til eksempelvis forsyning fra et fjernvarmewærk, hvor der ikke er mulighed for at skifte til en anden leverandør. Genoptagelsen af varmeforsyningen vil derfor i denne situation kræve indfrielse af restancen, hvis leverandøren ikke vil acceptere at genoptage forsyningen, medmindre dette sker.

I *stk. 2* foreslås, at bliver el- eller vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere el eller vand, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. lejelovens § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages, eventuelt ved at indfri en restance, der er til hinder for fortsat levering.

Efter bestemmelsen skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages. Det er en betingelse herfor, at udlejeren leverer el og vand til lejerens, at leverancen bliver afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og at udlejeren ikke straks har afhjulpnet manglen efter lejerens påkrav herom.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til stk. 1.

I *stk. 3* foreslås, at beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1 og 2, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen af udlejeren kræve 156 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1.

Det fremgår af bestemmelsen, at beløb, som kommunen har lagt ud forrentes efter rentelovens bestemmelser fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 156 kr. (2020-niveau) med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb over 1.000 kr.

I *stk. 4* foreslås, at beløb efter stk. 3 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Bestemmelsen indebærer, at renter og gebyr efter stk. 3 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter og kan inddrives efter samme regler som ejendomsskatter. Sidstnævnte indebærer, at kommunerne varetager inddrivelsen af kravet, og at kommunale pantefogeder herefter selv foretage udlæg i den faste ejendom og om nødvendigt begære ejendommen solgt på tvangsauktion.

Forslaget er med sproglige og redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 46 b. Der er ikke med ændringerne tilsigtet en ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.3. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 4

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

Dom om frakendelse

§ 4.1. Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Betingelser for frakendelse af administrationsretten

§ 4.2. Frakendelse i medfør af § 4.1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller i lov om leje.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af § 4.1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om leje, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,

2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,

3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,

4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år,

5) tre eller flere gange af Grundejerns Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller

6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovens § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Afgørelse om frakendelse af administrationsretten

§ 4.3. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 4.2, stk. 1 og 2, samt efter § 4.4 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 4.2, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejerns Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning

om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejerns 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. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 4.2, stk. 2, nr. 5, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. 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. 3. Sag om rettighedsfrakendelse efter § 4.2, stk. 1, og stk. 2, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Generhvervelse og strafudmåling

§ 4.4. Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter § 4.1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 2. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af § 4.1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Grundejerns Investeringsfonds administration mv.

§ 4.5. Når en ejer er dømt efter §§ 4.1-4.4, skal Grundejerns Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejers regning forestår Grundejerns Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejerns Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Stk. 3. § 60, stk. 3, og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.

Tvungen administration

§ 4.6. Huslejenævnet kan efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Almindelige bemærkninger

2.4. Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

2.4.1. Gældende ret

2.4.1.1. Dom om frakendelse

I gældende lejelovs kapitel XVIII A reguleres frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 1, kan ejere af udlejede beboelseslejligheder ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Ordningen kan bringes i anvendelse over for udlejere, som ejer mere end én udlejet lejlighed, og har til formål at ramme de tilfælde, hvor en udlejer gentager en retsstridig handling. Et afgørende moment for ordningen er, at den har en væsentlig præventiv virkning således, at udlejere er klar over, at gentagelse af en retsstridig handling kan indebære, at udlejeren mister retten til at administrere udlejningsejendomme. Det er med bestemmelserne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme gjort klart, at det ikke kan accepteres, at nogle udlejere ikke følger afgørelser fra huslejenævn og ankenævn.

For det første medfører en sådan adfærd, at forholdene for lejerne, som har deres bolig i ejendommen, bliver uacceptable. Lejerne betaler for en løbende ydelse, som de ikke får i det omfang, de efter retsforholdet har krav på.

For det andet medfører disse udlejerens adfærd stor skade for det store flertal af udlejere, som samvittighedsfuldt opfylder deres forpligtelser over for lejerne.

Bestemmelsen bygger på en forudsætning om, at ejer mister både retten til at administrere og retten til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme. Bestemmelsen forhindrer, at en udlejer, der frakendes retten til at administrere, ikke omgår rettighedsfrakendelsen ved eksempelvis at indsætte et familiemedlem som administrator.

Det er en grundlæggende betingelse for beslutningen om frakendelse af retten til at administrere, at ejeren mindst ejer to udlejede beboelseslejligheder. Med udlejede beboelseslejligheder menes også udlejede parcelhuse og ejerlejligheder. Det er således uden

betydning, om lejlighederne ligger i samme ejendom eller i hver sin ejendom. En ejer vil ikke kunne frakendes retten til at administrere, hvis ejeren alene udlejer én beboelseslejlighed.

Udlejere af værelser, udlejere af en enkelt beboelseslejlighed og udlejere, der ikke ejer ejendommen, er dermed ikke omfattet af ordlyden af § 113 a.

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme efter lejelovens kapitel XVIII A kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

2.4.1.2. Betingelser for frakendelse af administrationsretten

Betingelserne for frakendelse af administrationsretten, sigter efter et relativt højt niveau, da det typisk er de groveste og gentagne forhold, som ønskes omfattet.

Efter den gældende lejelovs §§ 113 a, stk. 2, kan frakendelse i medfør af stk. 1 ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i lejeloven eller boligreguleringsloven.

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 3, kan frakendelse i medfør af stk. 1 i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

1. to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne af i lejeloven, boligreguleringsloven og byfornyelsesloven.
2. to gange er idømt bødestraf efter byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse.
3. to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.
4. ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
5. tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. boligreguleringslovens § 60, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller
6. inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovens § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Sager om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme kan deles op i to typer, dels sager hvor ejeren tidligere er idømt bøde eller fængselsstraf, og dels sager hvor der ikke foreligger tidligere straffedomme.

Som vilkår for rettighedsfrakendelse kan være, at ejeren to gange er idømt bøde eller fængselsstraf efter leje- eller byfornyelseslovgivningen. Vilkåret skal forstås således, at ikke alene to tilfælde af straf efter en af de i bestemmelsen nævnte love, men også to tilfælde af straf efter to af de nævnte love opfylder vilkåret. Det vil sige, at frakendelse også kan ske, hvis der fx er idømt straf en gang efter lejeloven og en gang efter boligreguleringsloven.

Rettighedsfrakendelse i sager, hvor der ikke foreligger straffedomme, er betinget af, at ejeren har tilsidesat reglerne i lejeloven og i boligreguleringsloven gentagne gange, og at tilsidesættelsen kan anses for at være grov.

De regler, bestemmelserne tager sigte på, er typisk reglerne om beregning af leje, beregning af lejeforhøjelse og udførelse af vedligeholdelsesarbejder, men kan dog ligeledes anvendes ved tilsidesættelse af de mere specielle regler i lovgivningen.

Vurderingen af, om tilsidesættelse er sket gentagne gange, og om tilsidesættelsen kan anses for at være grov, beror på de konkrete omstændigheder.

Som bestemmelserne er formuleret, søges angivet et niveau for karakteren af de forhold, som er omfattet af bestemmelsen. Der sigtes til et relativt højt niveau forstået således, at det er de groveste og gentagne forhold, som ønskes omfattet.

I gældende lejelovs § 113 a, stk. 3, nr. 6, er frakendelsesreglerne skærpet i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i gældende lejelovs § 6 med det præventive sigte at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med denne bestemmelse.

2.4.1.3. Afgørelse om frakendelse af administrationsretten

Afgørelse om frakendelse af administrationsretten reguleres i den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4.

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4, føres sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, 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 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 § 6 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. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. 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. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Sager om frakendelse og generhvervelse af retten til at administrere udlejningsejendomme føres i strafferetsplejens former. Dette betyder blandt andet, at sagerne føres ved

anklagemyndighedens foranstaltning i overensstemmelse med reglerne i retsplejelovens fjerde bog med de retssikkerhedsgarantier, dette indebærer.

Sagerne kan dels op i to typer sager. Sager, hvor ejeren tidligere er idømt bøde eller hæftestraf og sager, hvor der ikke foreligger tidligere straffedomme.

Til brug for sager om rettighedsfrakendelse efter gældende lejelovs § 113 a, stk. 3, 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 Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om forhold nævnt i nr. 4 og 6, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn.

Det eller de involverede huslejenævn foretager herefter 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.

Sager om rettighedsfrakendelse efter gældende lejelovs § 113 a, stk. 3, nr. 4, beror på lejerens aktive medvirken. Den eller de lejere, der har været part i en endelig huslejenævns sag, kan, hvis ejeren undlader at efterleve afgørelsen, foretage indberetning heraf til det pågældende huslejenævn.

I forhold til sager om rettighedsfrakendelse efter gældende lejelovs § 113 a, stk. 3, nr. 6, skærpes frakendelsesreglerne i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6. Det er Grundejernes Investeringsfond, der efter at have modtaget underretning fra anklagemyndigheden orienterer huslejenævnet, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt både- og fængselsstraf efter dusørreglen og er registreret en eller flere gange for ikke at have efterlevet huslejenævnets afgørelse.

Til brug for sager om rettighedsfrakendelse efter gældende lejelovs § 113 a, stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse 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.

Sager om rettighedsfrakendelse efter § 113 a, stk. 3, nr. 5, beror ikke på lejerens aktive medvirken, som det er tilfældet med nr. 4. Grundejernes Investeringsfond råder selv over de fornødne oplysninger om, hvilke ejere af boligudlejningsejendomme i hele landet, der har fået udført arbejder efter boligreguleringslovens § 60, og på hvilke tidspunkter dette er sket.

Sag om rettighedsfrakendelse efter gældende lejelovs § 113 a, stk. 2, og stk. 3, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

2.4.1.4. Generhvervelse og strafudmåling

Det fremgår af gældende lejelovs § 113 a, stk. 5, at er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 6, at overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Det fremgår af gældende lejelovs § 113 a, stk. 7, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Både sager om frakendelse og generhvervelse føres i straffeplejens former. Det betyder blandt andet, at sagerne føres ved anklagemyndighedens foranstaltning i overensstemmelse med bestemmelserne i retsplejelovens fjerde bog med de retssikkerhedsgarantier, dette indebærer.

2.4.1.5. Grundejernes Investeringsfonds administration mv.

Det følger af den gældende lejelovs § 113 b, stk. 1, at når en ejer er dømt efter § 113 a, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Det følger af den gældende lejelovs § 113 b, stk. 2, at for ejers regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Efter den gældende lejelovs § 113 b, stk. 3, finder § 60, stk. 3, og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene tilsvarende anvendelse.

Efter den gældende lejelovs § 113 b, stk. 4, kan boligministeren fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration.

Udgangspunktet er således, at når en ejer af en udlejningsejendom er frakendt retten til at administrere sin eller sine udlejningsejendomme, overgår administrationen af den eller disse ejendomme til Grundejernes Investeringsfond.

Der er dog i bestemmelsen åbnet mulighed for, at Grundejernes Investeringsfond helt eller delvist kan overlade administrationen til en efter fondens beslutning egnet administrator.

Formålet med denne bestemmelse er at give Grundejernes Investeringsfond mulighed for at begrænse omfanget af fondens ejendomsadministration, hvis fx et større ejendomsfirma frakendes administrationsretten.

I bestemmelsen er endvidere givet boligministeren mulighed for i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendomme, hvor ejeren er frakendt retten til selv at administrere udlejningsejendomme.

Denne bemyndigelse er udmøntet i bekendtgørelse nr. 682 af 20. juni 2007 om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b.

I bekendtgørelsen er fastsat bestemmelser, som både finder anvendelse på Grundejernes Investeringsfonds administration på ejerens vegne af private udlejningsejendomme og de situationer, hvor Grundejernes Investeringsfond beslutter at overlade administrationen for ejerens regning til en egnet administrator. I bekendtgørelsen er blandt andet fastsat nærmere regler om administrationens grundlag, underretning af de berørte parter, administrators virke, vederlag for administrationen og administrators regnskabsaflæggelse.

Administratoren, det vil sige Grundejernes Investeringsfond eller den, som Grundejernes Investeringsfond har overladt administrationen til, indtræder i ejerens sted i forhold til lejerne og oppebærer dermed ejendommens lejeindtægter, eventuelle á conto-betalinger til vand, varme, el og lign.

Administrator skal administrere ejendommen eller ejendommene i overensstemmelse med lovgivningen med henblik på at kunne levere de ydelser og stille det lejede til rådighed i den stand, som lejerne efter lejeforholdet har krav på. Det følger af bekendtgørelsens § 8.

2.4.1.6. Tvungen administration

Det følger af gældende lejelovs § 113 c, at huslejenævnet efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme kan beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Bestemmelsen indebærer, at indgreb i retten til at administrere udlejningsejendomme både kan ske efter lejeloven samt tvangsadministrationsloven.

2.4.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.4.2.1. Dom om frakendelse

Reglen om, at ejere af udlejningsejendomme kan frakendes retten til at administrere ejendommen, foreslås videreført med en redaktionel ændring.

Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.4.2.2. Betingelser for frakendelse af administrationsretten

Reglerne om, hvornår en ejer kan frakendes retten til at administrere ejendomme, foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.4.2.3. Afgørelse om frakendelse af administrationsretten

Reglerne om, hvordan der træffes afgørelse om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.4.2.4. Generhvervelse og strafudmåling

Reglerne om, hvordan ejeren kan generhverve retten til at administrere ejendomme m.v., foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.4.2.5. Grundejernes Investeringsfonds administration mv.

Reglerne om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendomme på ejerens vegne foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Det er hensigten, at der i forbindelse med lovforslagets ikrafttræden udstedes en ny bekendtgørelse af samme indhold, som den gældende bekendtgørelse.

2.4.2.6. Tvungen administration

Reglen om, at huslejenævnet efter reglerne i **kapitel 5** kan beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne, foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 4.1

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 1, kan ejere af udlejede beboelseslejligheder ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Det gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

I **§ 4.1** foreslås, at ejere af udlejede beboelseslejligheder ved dom kan frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for

ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Formålet med bestemmelsen er at fratage ejere retten til at administrere deres udlejningsejendomme i de sjældne og enkeltstående tilfælde, hvor der er brug for at bringe et så vidtgående indgreb i anvendelse. Frakendelse kan både ske i forhold til fysiske personer og virksomheder (juridiske personer).

Ejeren mister herefter både retten til at administrere og retten til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme. Dette sidste har blandt andet til formål at forhindre, at en ejer af en udlejningsejendom, som har mistet retten til at administrere denne, ikke indsætter et familiemedlem som administrator i stedet.

Det er efter bestemmelsen en grundlæggende betingelse, at ejeren ejer mindst 2 udlejede beboelseslejligheder. Med udlejede beboelseslejligheder menes ud over beboelseslejligheder i udlejningsejendomme også udlejede parcelhuse og ejerlejligheder. Det er således uden betydning, om lejlighederne ligger i samme ejendom eller i hver sin ejendom. Det vil sige, at ordningen også omfatter ejere af mindst 2 ejendomme med et enkelt udlejet enfamilieshus på hver ejendom. Dette gælder tillige ejere af rækkehuse og lignende, hvor hver enkelt bolig er beliggende på en selvstændig matrikel. Uden for frakendelsesordningen er herefter alene de ejere, som alene udlejer 1 beboelseslejlighed.

Bestemmelsen kan ikke anvendes til at fradømme en administrator retten til fortsat at administrere udlejningsejendomme.

Den omstændighed, at en ejendom ejes i sameje af flere ejere, har ingen betydning for frakendelsen, idet alle de ejere, som ejer andele i ejendomme, hvor betingelserne for frakendelse foreligger, vil kunne rammes af frakendelsen. Frakendelse forudsætter dog, at den enkelte medejer, konkret er medejer af alle de ejendomme, som de overtrædelser, der medfører frakendelsen, vedrører.

En frakendelse er i alle tilfælde tidsbegrænset og kan ikke overstige 5 år.

Forslaget er med en redaktionel ændring en videreførelse af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 1. Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.1. og 2.4.2.1.

Til § 4.2

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 2, kan frakendelse efter stk. 1 ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 3, kan frakendelse i medfør af stk. 1 i øvrigt ske, hvor en ejer:

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år,
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller
- 6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

I § 4.2, stk. 1, foreslås, at frakendelse i medfør af § 4.1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller i lov om leje.

Som bestemmelsen er formuleret, sigtes for de forhold, som det er hensigten, der skal være omfattet af bestemmelsen, til et relativt højt niveau, således, at det er de groveste og gentagne forhold, som kan omfattes af bestemmelsen.

I § 4.2, stk. 2 er foreslået en række tilfælde, hvor der ud over de i stk. 1 nævnte tilfælde kan ske frakendelse efter § 4.1.

I stk. 2, nr. 1, foreslås, at frakendelse i medfør af § 4.1 i øvrigt kan ske, hvor en ejer to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om leje, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Der er tale om en situation, hvor ejeren er idømt bøde- eller fængselsstraf to gange. Bestemmelsen skal forstås således, at der ikke er noget krav om straf to gange efter én af de nævnte love, men at også to tilfælde af straf efter to forskellige af de nævnte love, opfylder betingelsen.

Det indebærer, at frakendelse kan ske, hvis en ejer eksempelvis er idømt straf én gang efter lejeloven og én gang efter lov om boligforhold.

I stk. 2, nr. 2, foreslås, at frakendelse i øvrigt kan ske, hvor en ejer to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse.

Bestemmelsen omhandler ligesom i nr. 1 en situation, hvor en ejer er idømt bødestraf to gange efter byggeloven. Byggelovens § 30 vedrører undladelse af at foretage vedligeholdelsesarbejder med deraf følgende farefremkaldelse.

Bestemmelsen finder desuden anvendelse, hvis en udlejer to eller flere gange er idømt bødestraf for at udleje lokaler til beboelse, som ikke lovligt må bebos efter byggeloven.

I stk. 2, nr. 3, foreslås, at frakendelse i øvrigt kan ske, hvor en ejer to gange har været under tvungen administration, jf. **reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme**.

Bestemmelsen omhandler tilfælde, hvor ejeren har været under tvungen administration to gange. Det er huslejenævnet, der træffer beslutning om tvungen administration.

I stk. 2, nr. 4, foreslås, at frakendelse i øvrigt kan ske, hvor en ejer ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.

Ved vurderingen af, om en ejer kan fradømmes administrationsretten efter nr. 4, tages ejerens handlinger og undladelser over en tidsperiode i betragtning.

Ejeren skal have undladt at efterleve 3 eller flere afgørelser fra huslejenævnet. Huslejenævnsagerne kan vedrøre alle de forskellige forhold, der er omfattet af nævnenes kompetence.

I forbindelse med én huslejenævnsafgørelse vil der efter omstændighederne kunne blive taget stilling til flere forskellige materielle forhold. Der vil således kunne opstå situationer, hvor en udlejer undlader fuldt ud at efterleve én huslejenævnsafgørelse omfattende flere forskellige materielle forhold. Den omstændighed, at en udlejer kun delvist efterlever en afgørelse, vil som udgangspunkt medføre, at afgørelsen ikke anses for efterlevet i sin helhed.

Det er blandt andet af denne grund af stor betydning, at huslejenævnene affatter deres afgørelser så præcist som muligt for derved at skabe det bedst mulige grundlag for udlejerens til at sikre sig, at denne har efterlevet en afgørelse. Præcise afgørelser medvirker endvidere til, at afgørelsen af, hvorvidt udlejerens har efterlevet en afgørelse, kan træffes på et sikkert grundlag. Det er i den forbindelse vigtigt, at huslejenævnene fastsætter frister for udlejerens efterlevelse af en afgørelse, jf. **lejelovens § 19, stk. 3**, således at der i videst muligt omfang tilvejebringes et objektivt grundlag for vurderingen af, om en afgørelse er efterlevet.

Som led i vurderingen af, hvornår der foreligger én afgørelse vil der i praksis kunne opstå situationer, hvor eventuelt flere lejere i samme ejendom uafhængigt af hinanden indbringer en sag for huslejenævnet vedrørende det samme materielle indhold, fx mangler ved ejendommens tag eller opgang. Hvis klagepunkterne i lejernes enkelte sager i det væsentlige vedrører det samme materielle indhold, og lejerne i realiteten kunne have indbragt forholdet som en fællessag for nævnet mod kun at betale det påkrævede beløb i **boligreguleringslovens § 39, stk. 1**, én gang, bør de forskellige afgørelser kun tælle som én.

Der skal således reelt være tale om 3 forskellige afgørelser og ikke et mindre antal, som af tekniske årsager fremtræder som flere afgørelser. Den endelige afgørelse af spørgsmålet henhører under domstolene.

Sager om rettighedsfrakendelse efter denne bestemmelse beror på lejerens aktive medvirken.

Den eller de lejere, der har været part i en endelig huslejenævns sag, kan, hvis ejeren undlader at efterleve afgørelsen, foretage indberetning til det pågældende huslejenævn. Det er ikke en betingelse, at indberetningen sker fra en lejer, der har været i den sag, der ikke blev efterlevet.

Kendskab til indholdet af den huslejenævns afgørelse, der ikke er blevet efterlevet, må dog almindeligvis forudsættes som grundlag for at kunne vurdere, om der foreligger manglende efterlevelse fra udlejerens side. Et sådant indholdsmæssigt kendskab må almindeligvis i praksis forudsættes at være til stede hos sagens parter.

Når et huslejenævn har modtaget underretning om en udlejers manglende efterlevelse af en sag, som har været ført for det pågældende nævn, skal nævnet indberette dette til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 4.3., stk. 1.

Udlejerens manglende efterlevelse skal være sket inden for en periode på 2 år. For at en afgørelse kan medregnes som ikke efterlevet i denne sammenhæng, skal den være endelig. En afgørelse anses for endelig, når afgørelsen ikke er anket inden for de almindelige frister i lejelovgivningen og retsplejeloven.

For at en udlejer kan fradømmes administrationsretten efter denne bestemmelse, skal der endvidere højst være 2 år mellem udløbet af ankefristen for den første afgørelse, der ikke efterleves, og udløbet af ankefristen for den tredje afgørelse, der ikke efterleves.

Har huslejenævnet givet udlejerens en længere frist end ankefristen til at rette op på det forhold, som tvisten vedrører, vil udlejerens både skulle have siddet ankefristen og fristen for arbejderne overhøring, for at udlejerens adfærd kan medregnes i en sag om rettighedsfrakendelse efter denne bestemmelse.

Hvis en huslejenævns afgørelse ankes, er det afgørelsen i ankesagen, som er den endelige afgørelse. Det vil sige, at det er de vilkår for efterlevelse, som er fastsat heri og ikke vilkårene i den oprindelige huslejenævns afgørelse, der bliver afgørende for, om udlejerens har efterlevet afgørelsen. Allerede fordi huslejenævns afgørelsen ankes, vil betingelserne heri om frister for arbejdernes udførelse af tidsmæssige årsager normalt ikke kunne overholdes, og den omstændighed skal derfor ikke kunne føre til frakendelse.

De 3 eller flere endelige afgørelser, der udløser en frakendelse, kan vedrøre den samme ejendom eller forskellige ejendomme.

I stk. 2, nr. 5, foreslås, at frakendelse i øvrigt kan ske, hvor en ejer tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.

Frakendelse kan ske, hvis Grundejernes Investeringsfond i 3 eller flere tilfælde over en 10-årig periode har udført arbejder for den samme ejer efter reglerne i boligreguleringslovens § 60. Det vil sige i situationer, hvor ejeren i 3 eller flere tilfælde har undladt at overholde et påbud fra huslejenævnet om at udføre bestemte arbejder inden for nærmere fastsatte frister,

hvorefter Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer har påbegyndt at udføre arbejderne for ejerens regning.

Ved vurderingen af, om en ejer kan fradømmes administrationsretten efter bestemmelsen, skal der for det første forholdes til det antal gange Grundejernes Investeringsfond har udført arbejder for ejeren, og for det andet den tidsperiode, som arbejderne er foretaget i.

De tre gange, hvor Grundejernes Investeringsfond i henhold til **boligreguleringsloven § 60** har udført arbejder for ejeren, og som udløser en frakendelse, kan vedrøre den samme ejendom eller forskellige ejendomme, der tilhører den samme ejer. Der sondres ikke mellem typen af det arbejde, som Grundejernes Investeringsfond har udført. Der kan således være tale om arbejde af samme karakter eller af vidt forskellig karakter.

Grundlaget for rettighedsfrakendelse efter denne bestemmelse kræver desuden, at der ikke må være mere end 10 år mellem det tidspunkt, hvor Grundejernes Investeringsfond for første gang påbegyndte arbejder, og det tidspunkt, hvor der påbegyndes arbejder for tredje gang.

I stk. 2, nr. 6, foreslås, at frakendelse i øvrigt kan ske, hvor en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af **lejelovens § 6** og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Hensigten med bestemmelsen er at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med **lejelovens § 6**. Efter **lejelovens § 6, stk. 1**, er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Overtrædelse af bestemmelsen straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger af den her foreslåede bestemmelse, at hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af **lejelovens § 6**, og inden for samme periode ikke har overholdt én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, kan ejeren frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem.

En dom for overtrædelse af **lejelovens § 6** omfatter efter reglerne i lejelovgivningen ikke i sig selv sanktioner, der forhindrer den dømte i at udleje til beboelse efterfølgende.

Dommen kan dog medvirke til, at ejeren efter den foreslåede stk. 2, nr. 1, frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Det fremgår af stk. 2, nr. 1, at frakendelse kan ske, hvor en ejer to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovgivningen og byfornyelseslovgivningen.

Frakendelsesreglerne er således skærpet i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i **lejelovens § 6**.

Såfremt en ejer er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovens § 6, skal anklagemyndigheden indberette dette til Grundejerns Investeringsfond.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 2 og 3. Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærk

Til § 4.3

Den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4, hjemler sagsgangen for, hvordan der som grundlag for sager om rettighedsfrakendelse tilvejebringes oplysninger om de enkelte forhold, der kan begrunde rettighedsfrakendelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4, at sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2, stk. 3, og stk. 5, føres i straffeplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejerns Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejerns 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. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. 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. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

I § 4.3, stk. 1, foreslås, at sager om rettighedsfrakendelse efter § 4.2, stk. 1 og 2, samt efter § 4.4 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 4.2, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejerns Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejerns 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.

Bestemmelsen foreskriver de særlige sagsgange for, hvordan der som grundlag for sager om rettighedsfrakendelse tilvejebringes oplysninger om de forhold, der kan begrunde rettighedsfrakendelse. Det følger endvidere af bestemmelsen, hvordan der på landsplan sker en registrering af disse enkelttilfælde med henblik på at kunne reagere, når lovens betingelser er opfyldt, og hvordan anklagemyndigheden gøres opmærksom på, at der er grundlag for at fremsende begæring til retten om rettighedsfrakendelse.

Sagerne kan deles op i to hovedtyper af sager. Der er dem, hvor ejeren tidligere er idømt bøde eller hæftestraf og andre, hvor der ikke foreligger tidligere straffedomme.

Sager om rettighedsfrakendelse efter § 4.2, stk. 1, nr. 4 og 6, beror på lejerens aktive medvirken. Den eller de lejere, der har været part i en endelig huslejenævns sag, kan, hvis udlejerens undlader at efterleve afgørelsen, foretage indberetning heraf til det pågældende huslejenævn. Det er ikke en betingelse, at indberetningen sker fra en lejer, der har været part i den sag, der ikke er blevet efterlevet. Kendskab til indholdet af den huslejenævns afgørelse, der ikke er blevet efterlevet, må dog almindeligvis forudsættes som grundlag for at kunne vurdere, om der foreligger manglende efterlevelse fra udlejerens side. Et sådant indholdsmæssigt kendskab må almindeligvis forudsættes at være til stede hos sagens parter.

Når et huslejenævn har modtaget underretning om en udlejers manglende efterlevelse af en sag, som har været ført for det pågældende nævn, skal nævnet indberette dette til Grundejernes Investeringsfond. Huslejenævnene skal i forbindelse med denne indberetning sikre, at der gives oplysning, som entydigt kan identificere udlejerens. Grundejernes Investeringsfond undergiver oplysningerne fra huslejenævnene i denne type sager fornøden behandling med henblik på at kunne konstatere, om den samme ejer over en to-årig periode enten ikke har efterlevet 3 endelige huslejenævns afgørelser, eller både er idømt bøde eller fængselsstraf efter **lejelovens § 6** og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævns afgørelser.

Det forudsættes, at såvel Grundejernes Investeringsfond som huslejenævnene indretter deres virksomhed med henblik på overholdelse af reglerne på databeskyttelsesområdet.

Der må kun indsamles oplysninger, der tjener et sagligt formål i sager om rettighedsfrakendelse. De indsamlede oplysninger må ikke behandles på en måde, der er uforenelig med formålet. Der må ikke indsamles flere oplysninger end nødvendigt. Der må ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger.

Indsamlede oplysninger skal slettes, når de ikke længere er nødvendige. Dette indebærer blandt andet, at alle registrerede oplysninger om en sag skal slettes, når den på grund af den 2-årige tidsfrist ikke længere kan indgå i grundlaget for en frakendelse. Når der sker registrering af personoplysninger, eller når indsamlede oplysninger videregives med henblik på registrering, skal der gives underretning til den person, som de registrerede oplysninger vedrører. Grundejernes Investeringsfond skal ikke føre tilsyn med, om de oplysninger, der indberettes af huslejenævnene i tilknytning til en bestemt ejer, opfylder de formelle og materielle betingelser for at kunne danne grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse.

Når Grundejernes Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 2-årig periode enten ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser eller både er idømt bøde eller fængselsstraf efter dusørbestemmelsen og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, gives der underretning herom til det eller de huslejenævn, der har indberettet sagerne.

Det eller de involverede huslejenævn foretager en undersøgelse af, om hver enkelt af de 3 sager opfylder betingelserne for rettighedsfrakendelse, herunder om de tre tidspunkter for ejerens manglende efterlevelse af afgørelserne falder inden for en 2-årig periode. Det eller de involverede nævn foretager en vurdering af den eller de sager, som nævnet tidligere har foretaget indberetning om til Grundejernes Investeringsfond. Med henblik på at kunne konstatere, om de 3 ikke-efterlevede afgørelser giver grundlag for at indgive politianmeldelse, må der imellem de involverede huslejenævn ske en koordinering af de forhåndenværende oplysninger.

Huslejenævnene skal iagttage almindelige forvaltningsretlige regler. Hvis det eller de involverede nævn umiddelbart vurderer, at lovens betingelser for rettighedsfrakendelse er opfyldt, og der er grundlag for at rette henvendelse til anklagemyndigheden, foretages der forud herfor af de involverede nævn efter intern koordinering og i overensstemmelse med forvaltningsretlige sagsbehandlingsregler blandt andet høring af ejeren med henblik på at give denne mulighed for at gøre sig bekendt med og udtale sig om de oplysninger, der kan give anledning til politianmeldelse.

Hver enkelt af de involverede nævn skal som udgangspunkt påse de forvaltningsretlige sagsbehandlingsregler overholdt i forhold til den eller de sager, som nævnet tidligere har foretaget indberetning om til Grundejernes Investeringsfond.

Hvis et af de involverede nævn vurderer, at en sag, hvorom det pågældende nævn tidligere har foretaget indberetning til Grundejernes Investeringsfond, ikke opfylder betingelserne for at kunne indgå i en sag om rettighedsfrakendelse, vil dette skulle lægges til grund som led i andre involverede huslejenævns vurdering af, om betingelserne for at indgive politianmeldelse er opfyldt. Et enkelt involveret nævn vil således kunne forhindre, at der indgives politianmeldelse, hvis nævnet vurderer, at den sag, hvorom nævnet har foretaget indberetning til Grundejernes Investeringsfond, ikke opfylder betingelserne for at kunne indgå i en sag om rettighedsfrakendelse.

En sådan beslutning fra et nævn om, at en tidligere indberettet afgørelse ikke opfylder betingelserne, skal meddeles til Grundejernes Investeringsfond, således at afgørelsen ikke senere inddrages i en sag om frakendelse.

Vurderer det eller de involverede huslejenævn, at betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt for samtlige sager, bør der indgås aftale om, at ét huslejenævn indgiver politianmeldelse på de involverede nævns vegne.

I stk. 2 foreslås, at til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 4.2, stk. 2, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig

regulering af boligforholdene. 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.

Sager om rettighedsfrakendelse efter **§ 4.2., stk. 2, nr. 5**, beror ikke på lejerens aktive medvirken, som det er tilfældet for sager om rettighedsfrakendelse efter **§ 4.2, stk. 2, nr. 4 og 6**. Grundejernes Investeringsfond råder selv over de fornødne oplysninger om, hvilke ejere af boligudlejningsejendomme i hele landet, der har fået udført arbejder efter **boligreguleringslovens § 60**, og på hvilke tidspunkter dette er sket.

Grundejernes Investeringsfond undergiver oplysningerne om ejerne i denne type sager fornøden behandling med henblik på at kunne konstatere, om den samme ejer 3 gange over en 10-årig periode har fået udført arbejder efter **boligreguleringslovens § 60**.

Det forudsættes, at Grundejernes Investeringsfond også i denne sammenhæng, jf. ovenfor i bemærkningerne til stk. 1, indretter sin virksomhed med henblik på overholdelse af databeskyttelsesreglerne.

Når Grundejernes Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 10-årig periode 3 gange har fået udført arbejder efter **boligreguleringslovens § 60**, underretter Grundejernes Investeringsfond det eller de huslejenævn, der har truffet de afgørelser, hvis manglende overholdelse har givet anledning til arbejdernes udførelse. Herefter vurderer det eller de involverede huslejenævn, om der er grundlag for at indgive politianmeldelse.

Der henvises endvidere til bemærkningerne til stk. 1.

I *stk. 3* foreslås, at sag om rettighedsfrakendelse efter **§ 4.2, stk. 1, og stk. 2, nr. 3-6**, alene kan rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Bestemmelsen fastslår, at det i tilfælde, hvor kravet ikke udløses af et strafbart forhold, er overladt til huslejenævnene at indgive politianmeldelse.

Det er imidlertid anklagemyndigheden, der træffer afgørelse om, hvorvidt der er grundlag for at fremsende begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse. Som led i denne vurdering må anklagemyndigheden foretage en vurdering af, om det forhold, der foreligger til pådømmelse, er af en sådan karakter, at retten må forventes at træffe afgørelse i overensstemmelse med anklagemyndighedens påstand.

Rettighedsfrakendelse efter bestemmelsen forudsætter en individuel vurdering i hver enkelt sag. Udstrækningen af en eventuel frakendelse bør overvejes, således at frakendelsen ikke er uforholdsmæssig i forhold til de forseelser, som den pågældende har begået.

Det er op til anklagemyndigheden at vurdere, om der i forbindelse med fremsendelse af begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse også skal nedlægges påstand om egentlig straf, hvor der er mulighed for det.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4. Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.3. og 2.4.2.3.

Til § 4.4

Det fremgår af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 5, at er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 6, kan overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Efter den gældende lejelovs § 113 a, stk. 7, kan der pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

I § 4.4, stk. 1, foreslås, at er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter § 4.1. frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Hvis retten til at administrere udlejningsejendomme eller til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, er frakendt for en længere periode end to år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring af ejeren indbringes for domstolene.

Hvis frakendelse er sket for et bestemt tidsrum kan retten kun generhverves, når der efter domstolenes skøn foreligger ganske særlige omstændigheder.

Også sager om generhvervelse af retten til at administrere udlejningsejendomme føres i strafferetsplejens former. Dette betyder blandt andet, at sagerne føres ved anklagemyndighedens foranstaltning i overensstemmelse med bestemmelserne i retsplejelovens fjerde bog med de retssikkerhedsgarantier, dette indebærer.

I stk. 2 foreslås, at overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af § 4.1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

I stk. 3 foreslås, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

For at undgå, at udlejning gennem selskaber kan give ejerne af ejendommene en mulighed for at begrænse anvendelsen af lejelovens § 113 a, er det med bestemmelsen sikret, at juridiske personer kan straffes efter disse regler.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 5-7. Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.4. og 2.4.2.4.

Til § 4.5

Efter den gældende lejelovs § 113 b, stk. 1, skal Grundejernes Investeringsfond, når en ejer er dømt efter § 113 a, have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Efter den gældende lejelovs § 113 b, stk. 2, forestår Grundejernes Investeringsfond, for ejerens regning herefter administrationen af de dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Efter den gældende lejelovs § 113 b, stk. 3, finder § 60, stk. 3 og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene tilsvarende anvendelse.

Efter den gældende lejelovs § 113 b, stk. 4, kan boligministeren fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.

I § 4.5, stk. 1, foreslås, når en ejer er dømt efter §§ 4.1-4.4, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Med bestemmelsen er sikret, at Grundejernes Investeringsfond bliver underrettet, når der foreligger dom for, at fonden skal overtage administrationen af en eller flere ejendomme.

I stk. 2 foreslås, for ejers regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Bestemmelsen fastslår, at uanset administrationen af den eller de pågældende ejendomme overgår til Grundejernes Investeringsfond, skal ejeren fortsat betale de udgifter, der er forbundet med administrationen af ejendommen eller ejendommene.

Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen helt eller delvist overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator. Med denne bestemmelse kan Grundejernes Investeringsfond begrænse omfanget af deres ejendomsadministration. Dette kan være nødvendigt, hvis fx et større ejendomsfirma frakendes administrationsretten.

Den administrator, som Grundejerns Investeringsfond udpeger, skal være uvildig. Fonden skal i den sammenhæng være opmærksom på, at formålet med den dom, hvorefter ejeren er frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme, ikke forspildes. Formålet med dommen kan efter omstændighederne fx tænkes forspildt, hvis der antages en administrator, der er organiseret i selskabsform, og hvor ejeren af ejendommen selv har en afgørende indflydelse på driften af selskabet.

I *stk. 3* foreslås, at § 60, stk. 3, og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Boligreguleringslovens § 60, stk. 3, handler om forrentning af beløb, som Grundejerns Investeringsfond har lagt ud for udlejer. Forrentningen fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut.

Efter boligreguleringslovens § 60, stk. 4, gælder blandt andet, at Grundejerns Investeringsfond på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Derudover handler bestemmelsen om, at fonden kan yde udlejer lån, herunder lån til dækning af udgifter ved arbejders udførelse m.v.

I *stk. 4* foreslås, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejerns Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.

Boligministeren fastsætter nærmere regler om Grundejerns Investeringsfonds administration. Bemyndigelsen er udmøntet i gældende bekendtgørelse nr. 682 af 20. juni 2007 om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b.

I bekendtgørelsen er fastsat regler om administrationens grundlag, herunder regler om at administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter m.v., og at administrator i det hele indtræder i ejerens sted i forhold til lejerne. Administrator kan endvidere eventuelt med fogedens bistand kræve, at ejeren udleverer dokumenter, der vedrører ejendommen. Administrator skal underrette lejerne i ejendommen om, at de kun med frigørende virkning kan betale leje og andre betalinger til administrator. Administrator skal underrette panthavere i ejendommen.

Endvidere indeholder bekendtgørelsen regler om administrators virke, herunder om at administrator skal administrere ejendommen eller ejendommene i overensstemmelse med lovgivningen med henblik på at kunne levere de ydelser og stille det lejede til rådighed i den stand, som lejerne efter retsforholdet har krav på.

Endelig indeholder bekendtgørelsen regler om, at administrator er berettiget til et vederlag for administrationen, og at administrator skal aflægge årlige regnskaber samt et endeligt regnskab.

Det er hensigten, at der med hjemmel i den nye lov udstedes en ny bekendtgørelse med samme indhold, som den gældende.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 113 b. Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.5. og 2.4.2.5.

Til § 4.6

Efter den gældende lejelovs § 113 c kan huslejenævnet efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

I lejelovens § 4.6 foreslås, at huslejenævnet efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme kan beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Der findes regler om indgreb i retten til at administrere udlejningsejendomme både i lejeloven og i tvangsadministrationsloven. Med henblik på at præcisere, at der findes to regelsæt om indgreb i udlejerens administrationsret, er der i regelsættet i lovens kapitel 4 medtaget en henvisning til tvangsadministrationslovens bestemmelser.

Efter tvangsadministrationsloven kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne i visse tilfælde beslutte, at en udlejningsejendom skal administreres på ejerens vegne, indtil de arbejder, huslejenævnet har givet påbud om gennemførelse af inden for en fastsat frist, er gennemført.

Det fremgår ligeledes af tvangsadministrationsloven, at hvis Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Forslaget er uden ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 113 c.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.6. og 2.4.2.6.

Kapitel 5

Tvangsadministration

Reglernes anvendelsesområde

§ 5.1. Reglerne i dette kapitel gælder for ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

Stk. 2. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som en ejendom.

Stk. 3. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Beslutning om tvangsadministration

§ 5.2. Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 4 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt.

Stk. 3. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Stk. 4. Såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 3 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

§ 5.3. For ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 4 nævnte tilfælde træffe beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Stk. 2. Det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er overholdt.

Stk. 3. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller en gang inden for de sidste to år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Stk. 4. Såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 3 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, hvorvidt ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

§ 5.4. Et huslejenævns beslutning om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. Afgørelser om tvungen administration skal meddeles boligministeren. Huslejenævnet skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

Generelle bestemmelser om tvangsadministration

§ 5.5. Boligministeren udpeger administrator og fastsætter vederlag for administrationen. Foreligger der for ejendommen en godkendt saneringsplan efter § 9 i lov om sanering, eller er ejendommen omfattet af en beslutning efter § 16 i samme lov eller af en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, overtager kommunalbestyrelsen eller ved selskabssanering saneringsselskabet dog de beføjelser, der er tillagt administrator.

Stk. 2. Er ejendommen omfattet af en beslutning om kondemnering eller af påbud efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, overtager kommunalbestyrelsen de beføjelser, der er tillagt administrator.

§ 5.6. Huslejenævnet fastsætter efter aftale med administrator en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder skal være udført, dog højst 10 år.

Stk. 2. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, eller vil de påbudte arbejder stride mod eller væsentligt fordyre gennemførelsen af en godkendt saneringsplan for ejendommen eller en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal administrator alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

§ 5.7. Administrator skal underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder. Panthaverne kan vælge at lade arbejderne udføre for egen regning. Ønsker flere panthavere at udføre arbejderne, har en efterstående panthaver fortrinsret for en foranstående.

Stk. 2. Såfremt panthaverne ikke inden 6 uger fra modtagelsen af administrators underretning efter stk. 1 har erklæret, at de ønsker at lade arbejdet udføre, skal administrator iværksætte dette på ejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor, jfr. §§ 9, 10 og 12.

§ 5.8. Administrator kan, eventuelt med fogedens bistand, kræve udlevering af dokumenter, der vedrører ejendommen.

Stk. 2. Administrator har samme ret som ejeren til at gøre sig bekendt med registrerede oplysninger vedrørende ejendommen efter lov om bygnings- og boligregistrering.

Dækning af udgifter

§ 5.9. Administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lignende. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administrator, medmindre lejerne betaler lejen til Grundejerns Investeringsfond efter § 60, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald oppebærer administrator efter underretning af investeringsfonden den overskydende del af lejeindtægten.

Stk. 2. Har ejendommen en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jfr. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan administrator kræve, at udlejer betaler et hertil svarende beløb til administrator inden 3 uger efter, at påkrav herom er kommet frem til udlejer. Administrator skal sørge for, at beløb, der ikke betales rettidigt, snarest overdrages til inddrivelse i restanceinddrivelsesmyndigheden. Ved udpanningen skal det af udlejer til Grundejerns Investeringsfond, jf. § 22 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.

Stk. 3. Administrator skal anvende de oppebårne beløb til dækning af udgifterne i nævnte rækkefølge: varme, vand, el og gas, administration renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer, ejendomsskatter, der forfalder i tvangsadministrationsperioden, og, i det omfang lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter.

Stk. 4. Administrator bestemmer, i hvilken rækkefølge de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres.

Stk. 5. Administrator indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser samt til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaler. Administrator kan endvidere kræve udbetaling fra Grundejerns Investeringsfond i henhold til § 22 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 6. Foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov, kan udføres af administrator.

Stk. 7. Arbejder, som påbydes af huslejenævnet efter beslutningen om tvangsadministration jfr. § 2, kan udføres af administrator.

Stk. 8. Boligministeren fastsætter nærmere regler om administrators virke og pligt til at aflægge regnskab.

§ 5.10. Såfremt hverken lejeindtægten eller opfyldelse i henhold til § 9, stk. 2, er tilstrækkelig til at dække udgifterne ved påbudte arbejder til ejendommens vedligeholdelse og opretning eller udgifterne til foranstaltninger som nævnt i § 9, stk. 6 og 7, kan administrator på ejerens vegne optage lån hertil og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde huslejenævnets eller kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter stk. 1.

§ 5.11. Såfremt der ikke opnås lån som nævnt i § 10, skal administrator med angivelse af lånebehovet rette henvendelse til kommunalbestyrelsen.

§ 5.12. Såfremt der ikke inden 3 måneder efter administrators henvendelse godkendes en saneringsplan efter § 9 i lov om sanering eller træffes beslutning efter § 16 i samme lov for ejendommen eller beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, yder kommunalbestyrelsen lån til betaling af de budgetterede udgifter med tillæg af eventuelle senere forhøjelser i det omfang, udgifterne ikke kan dækkes på anden måde.

§ 5.13. Lån ydet efter § 12 er rente- og afdragsfri, indtil den tvungne administration ophæves. Herefter afdrages lånet inden for en periode af højst 20 år. Renten fastsættes af boligministeren efter forhandling med finansministeren på grundlag af markedsforholdene for lån af tilsvarende type.

§ 5.14. Som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter § 12.

§ 5.15. Boligministeren yder rentefri statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter i medfør af § 12 inden for de midler, der på de årlige finanslove bevilges i henhold til lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse samt lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indbetaler halvdelen af modtagne renter og afdrag på lånet til staten.

Ophævelse af den tvungne administration

§ 5.16. Huslejenævnet skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 4, stk. 2, slettes, når de påbudte arbejder, jfr. dog § 6, er udført og betalt og

administrator erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af reglerne i dette kapitel, jfr. § 1.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelse og klageadgang

§ 5.17. Huslejenævnets afgørelser i henhold til reglerne i dette kapitel kan indbringes for boligretten eller i Københavns kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 43 og 44 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

§ 5.18. Henlægger boligministeren sine beføjelser efter reglerne i dette kapitel til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Almindelige bemærkninger

5.5. Tvangsadministration

5.5.1. Gældende ret

5.5.1.1. Reglernes anvendelsesområde

Det følger af den gældende § 1, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at loven gælder for ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

Det følger af den gældende § 1, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som en ejendom.

Det følger af den gældende § 1, stk. 3, i tvungenadministrationsloven, at er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme finder anvendelse på ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse. Ejendomsbegrebet svarer i den forbindelse til det udvidede ejendomsbegreb, som følger af den gældende boligreguleringslovs § 4 a.

Reglerne om tvangsadministration finder herefter ikke anvendelse for ejendomme med erhvervslejemål, hvor udlejning alene sker til andet end beboelse. Reglerne omfatter endvidere ikke ejendomme, hvor der kun er en enkelt udlejet beboelseslejlighed og ejendomme, hvor der udelukkende udlejes enkeltværelser.

5.5.1.2. Beslutning om tvangsadministration

Det følger af den gældende § 2, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Det følger af den gældende § 2, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Det følger af den gældende § 2, stk. 3, i tvungenadministrationsloven, at såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Det følger af den gældende § 2 a, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at for ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde træffe beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Det følger af den gældende § 2 a, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller en gang inden for de sidste to år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Det følger af den gældende § 2 a, stk. 3, i tvungenadministrationsloven, at såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, hvorvidt ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Når huslejenævnet træffer afgørelse om tvangsadministration sker det efter de sædvanlige regler for huslejenævnsbehandling i boligreguleringslovens kap. 6.

For at nævnet kan træffe beslutning om tvangsadministration, skal fristen fastsat af nævnet efter lejelovens § 19, stk. 3, eller boligreguleringslovens §§ 27, stk. 6, eller 27 a, stk. 2, ikke være overholdt af ejendommens ejer. Der henvises til de nævnte bestemmelser. Herudover skal Grundejerns Investeringsfond have udført arbejder på ejendommen på ejerens vegne eller have fundet, at fonden ikke kan udføre arbejderne på grund af ejendommens særlige forhold.

De særlige forhold der kan medføre, at fonden ikke vil udføre arbejderne, kan fx være, at ejendommen er særdeles forstømt, eller at ejendommens indtægter er meget ringe.

For så vidt angår ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet træffe beslutning om tvangsadministration, såfremt den af huslejenævnet fastsatte frist efter de i bestemmelsen nævnte regler ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejerns Investeringsfond har udført arbejder for ejerens regning eller fundet, at arbejderne ikke kan udføres af fonden.

Bestemmelsen i tvungenadministrationslovens § 2 a indebærer dermed, at der er samme adgang til at træffe afgørelse om tvangsadministration af en byfornyet udlejningsejendom, hvor udlejeren ikke overholder sin pligt efter lov om byfornyelse til at udarbejde og følge drifts- og vedligeholdelsesplaner for ejendommen i hele støtteperioden, som gælder ved en udlejers tilsidesættelse af vedligeholdelsespåbud efter boligreguleringsloven

Det følger af den gældende § 4, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at et huslejenævns beslutning om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af bestemmelserne i denne lov.

Det følger af den gældende § 4, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at afgørelser om tvungen administration skal meddeles boligministeren. Huslejenævnet skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

Bestemmelsen indebærer, at nævnets afgørelse om at en ejendom skal tages under tvangsadministration altid skal tinglyses på ejendommen. Den tinglyste beslutning respekteres af alle øvrige tinglyste rettigheder.

5.5.1.3. Generelle bestemmelser om tvangsadministration

Det følger af den gældende § 5, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at boligministeren udpeger administrator og fastsætter vederlag for administrationen. Foreligger der for ejendommen en godkendt saneringsplan efter § 9 i lov om sanering, eller er ejendommen omfattet af en beslutning efter § 16 i samme lov eller af en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, overtager kommunalbestyrelsen eller ved selskabssanering saneringsselskabet dog de beføjelser, der er tillagt administrator.

Det følger af den gældende § 5, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at såfremt ejendommen er omfattet af en beslutning om kondemnering eller af påbud efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, overtager kommunalbestyrelsen de beføjelser, der er tillagt administrator.

Det følger af den gældende § 6 i tvungenadministrationsloven, at huslejenævnet fastsætter efter aftale med administrator en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder skal være udført, dog højst 10 år. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, eller vil de påbudte arbejder stride mod eller væsentligt fordyre gennemførelsen af en godkendt saneringsplan for ejendommen eller en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal administrator alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

Det følger af den gældende § 7, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at administrator skal underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder. Panthaverne kan vælge at lade arbejderne udføre for egen regning. Ønsker flere panthavere at udføre arbejderne, har en efterstående panthaver fortrinsret for en foranstående.

Det følger af den gældende § 7, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at såfremt panthaverne ikke inden 6 uger fra modtagelsen af administrators underretning efter stk. 1 har erklæret, at de ønsker at lade arbejdet udføre, skal administrator iværksætte dette på ejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor, jf. §§ 9, 10 og 12.

Det følger af den gældende § 8, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at administrator kan, eventuelt med fogedens bistand, kræve udlevering af dokumenter, der vedrører ejendommen.

Det følger af den gældende § 8, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at administrator har samme ret som ejeren til at gøre sig bekendt med registrerede oplysninger vedrørende ejendommen efter lov om bygnings- og boligregistrering.

5.5.1.4. Dækning af udgifter

Det følger af den gældende § 9, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lignende. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administrator, medmindre lejerne betaler lejen til Grundejernes Investeringsfond efter § 60, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald oppebærer administrator efter underretning af investeringsfonden den overskydende del af lejeindtægten.

Det følger af den gældende § 9, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at såfremt ejendommen har en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jf. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan administrator kræve, at udlejer betaler et hertil svarende beløb til administrator inden 3 uger efter, at påkrav herom er kommet frem til udlejer. Administrator skal sørge for, at beløb, der ikke betales rettidigt, snarest overdrages til inddrivelse i restanceinddrivelsesmyndigheden. Ved udpantningen skal det af udlejer til Grundejernes

Investeringsfond, jf. § 22 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.

En positiv saldo på kontoen for udvendig vedligeholdelse (§ 18-kontoen) vil umiddelbart være udtryk for, at lejerne har betalt et hertil svarende beløb til udlejer til ejendommens vedligeholdelse, men at denne på trods heraf ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt. Tvangsadministrator kan derfor til vedligeholdelsesarbejder kræve et beløb svarende til saldoen på en positiv vedligeholdelseskonto betalt af udlejer. Såfremt beløbet ikke betales inden tre uger, kan det inddrives ved udpantning.

Det følger af den gældende § 9, stk. 3, i tvungenadministrationsloven, at administrator skal anvende de oppebårne beløb til dækning af udgifterne i nævnte rækkefølge: varme, vand, el og gas, administration, renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer, ejendomsskatter, der forfalder i tvangsadministrationsperioden, og, i det omfang lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter.

Det følger af den gældende § 9, stk. 4, i tvungenadministrationsloven, at administrator bestemmer, i hvilken rækkefølge de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres.

Det følger af den gældende § 9, stk. 5, i tvungenadministrationsloven, at administrator indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser samt til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaler. Administrator kan endvidere kræve udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til § 22 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Tvangsadministrator indtræder generelt i ejerens sted i forhold til lejerne, således at lejerne ikke skiftevis skal henvende sig til tvangsadministrator og udlejer.

Det følger af den gældende § 9, stk. 6, i tvungenadministrationsloven, at foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov, kan udføres af administrator. Det omfatter fx brandsikring.

Det følger af den gældende § 9, stk. 7, i tvungenadministrationsloven, at arbejder, som påbydes af huslejenævnet efter beslutningen om tvangsadministration, jf. § 2, kan udføres af administrator.

Det følger af den gældende § 9, stk. 8, i tvungenadministrationsloven, at boligministeren fastsætter nærmere regler om administrators virke og pligt til at aflægge regnskab.

I medfør af bestemmelsen er udstedt bekendtgørelse nr. 169 af 26. april 1985, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1382 af 19. december 2008, om administrators virke og regnskabsaflæggelse samt om fastsættelse af gebyr.

Det følger af den gældende § 10, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at såfremt hverken lejeindtægten eller opfyldelse i henhold til § 9, stk. 2, er tilstrækkelig til at dække udgifterne ved påbudte arbejder til ejendommens vedligeholdelse og opretning eller udgifterne til foranstaltninger som nævnt i § 9, stk. 6 og 7, kan administrator på ejerens vegne optage lån

hertil og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Det følger af den gældende § 10, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde huslejenævnets eller kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter stk. 1.

Lån, som tvangsadministrator optager, får panteret i ejendommen. Panteretten går forud for øvrig såvel viljesbestemt pant som retspant, og skal alene respektere legal fortrinsret for ejendomsskatter

Erklæringen i henhold til § 10, stk. 2, kan gives ved en påtegning på pantebrevet. Tinglysningsretten påser, at erklæringen er afgivet.

Det følger af den gældende § 11 i tvungenadministrationsloven, at såfremt der ikke opnås lån som nævnt i § 10, skal administrator med angivelse af lånebehovet rette henvendelse til kommunalbestyrelsen.

Det følger af den gældende § 12 i tvungenadministrationsloven, at såfremt der ikke inden 3 måneder efter administrators henvendelse godkendes en saneringsplan efter § 9 i lov om sanering eller træffes beslutning efter § 16 i samme lov for ejendommen eller beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer yder kommunalbestyrelsen lån til betaling af de budgetterede udgifter med tillæg af eventuelle senere forhøjelser i det omfang, udgifterne ikke kan dækkes på anden måde.

Det følger af den gældende § 13 i tvungenadministrationsloven, at lån ydet efter § 12 er rente- og afdragsfri, indtil den tvungne administration ophæves. Herefter afdrages lånet inden for en periode af højst 20 år. Renten fastsættes af boligministeren efter forhandling med finansministeren på grundlag af markedsforholdene for lån af tilsvarende type.

Det følger af den gældende § 14, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Det følger af den gældende § 14, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter § 12.

Det følger af den gældende § 15, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at boligministeren yder rentefri statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter i medfør af § 12 inden for de midler, der på de årlige finanslove bevilges i henhold til lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse samt lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det følger af den gældende § 15, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at kommunalbestyrelsen indbetaler halvdelen af modtagne renter og afdrag på lånet til staten.

5.5.1.5. *Ophævelse af den tvungne administration*

Det følger af den gældende § 16 i tvungenadministrationsloven, at huslejenævnet skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 4, stk. 2, slettes, når de påbudte arbejder, jf. dog § 6, er udført og betalt, og administrator erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af loven, jf. § 1.

Huslejenævnet har pligt til at ophæve tvangsadministrationen, når betingelserne i § 16, stk. 1, er opfyldt.

5.5.1.6. *Indbringelse af huslejenævnets afgørelse og klageadgang*

Det følger af den gældende § 17 i tvungenadministrationsloven, at huslejenævnets afgørelser i henhold til denne lov kan indbringes for boligretten eller i Københavns kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 43 og 44 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

Anlægger ejeren sag, hvorefter huslejenævnets afgørelse om tvangsadministration anfægtes, fx fordi ejeren mener, at de påbudte arbejder er udført, vil søgsmålet skulle rettes mod nævnet som modpart.

Det følger af den gældende § 18 i tvungenadministrationsloven, at såfremt boligministeren henlægger sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 5.1

Det fremgår af den gældende tvungenadministrationslovs § 1, stk. 1, at loven gælder for ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

Det fremgår af den gældende tvungenadministrationslovs § 1, stk. 2, at flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som en ejendom.

Det fremgår af den gældende tvungenadministrationslovs § 1, stk. 3, at er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen

I § 5.1, stk. 1, foreslås, at reglerne i dette kapitel gælder for ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

Reglerne om tvangsadministration gælder for udlejningsejendomme. Reglerne omfatter dermed ikke ejerlejligheder. Ejendommen skal indeholde mindst 2 lejligheder, som er udlejet helt eller delvist til beboelse. Det omfatter dermed også blandede lejemål.

Reglerne om tvangsadministration omfatter ikke ejendomme, der udelukkende udlejes til andet end beboelse, eller ejendomme, hvor der kun er en enkelt udlejet beboelseslejlighed. Reglerne omfatter således ikke ejendomme med kun et lejemål vedrørende beboelseslejligheder, eksempelvis 2-familiehuse, hvor ejeren bebor den ene lejlighed. Reglerne omfatter endvidere ikke ejendomme, hvor boligerne udelukkende udlejes som enkeltværelser.

I stk. 2 foreslås, at flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som en ejendom.

Ejendomsbegrebet, der anvendes i forhold til reglerne om tvangsadministration, svarer til ejendomsbegrebet, som fastslået i **BRL § 4 a.** (LL kap. 1)

Efter ejerlejlighedsloven er hver ejerlejlighed en selvstændig ejendom. Efter bestemmelsen skal flere ejerlejligheder dog anses som én ejendom, hvis de ejes af samme udlejer og henhører under samme ejerforening (restejendom).

Om flere ejerlejligheder ejes af én eller flere udlejere afgøres på baggrund af det formelle ejerforhold. Flere ejerlejligheder, der ejes af forskellige koncernforbundne selskaber, betragtes således som flere ejendomme. Det samme gælder med hensyn til flere ejerlejligheder, der ejes af nært beslægtede.

Ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder henhører den opdelte ejendom under én ejerforening.

I stk. 3 foreslås, at er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Det følger af bestemmelsen, at flere ejendomme, der opfylder de i bestemmelsen angivne betingelser, skal anses som og behandles som én ejendom. Sådanne ejendomme vil ofte opfylde betingelserne for at skulle samvurderes i henhold til ejendomsvurderingslovens § 8, stk. 1.

Det er en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at ejendommene ejes af samme ejer. Kravet om at ejendommene skal være opført kontinuerligt indebærer, at der skal være en tidsmæssig sammenhæng mellem ejendommenes opførelse.

Ejendommene skal være opført som en samlet bebyggelse. Det indebærer, at der lægges vægt på, om ejendommene udadtil fremstår ensartede og som en naturlig enhed. Der lægges

endvidere vægt på, om de er ensartet indrettet. Det er ikke i sig selv afgørende, at ejendommene indgår i ét samlet større byggeri, eller at de indgår i en karré. Det er ikke en betingelse, at ejendommene er tegnet af samme arkitekt eller opført af samme bygherre, men forholdet kan indgå i vurderingen af, om der er tale om en samlet bebyggelse.

Ejendommene skal enten have fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab. Driftsfællesskab kan bl.a. opfyldes ved fælles administration, varmemforsyning og vicevært. Endvidere kan der lægges vægt på, om ejendommene har fælles forsikringspolice eller fælles vaskekælder.

Hvis ejendommene er enten samvurderet eller samnoteret skal de øvrige kriterier, som fremgår af bestemmelsens 1. pkt., ikke tillige være opfyldt. Det er således ikke en betingelse, at ejendommene er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller at de har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, for at de skal anses som én ejendom.

Samvurdering af ejendomme vil fremgå af ejendomsskatteopgørelsen. Ejendomme samvurderes, såfremt vilkårene efter ejendomsvurderingslovens § 8 er opfyldt. Det følger heraf, at to ejendomme skal samvurderes, hvis de har samme ejer og udgør en driftsenhed.

Ved vurderingen af om ejendommene udgør en driftsenhed, kan der lægges vægt på ejendommenes beliggenhed, om de har fælles administration, prioritering og varmeanlæg. Samnotering af ejendomme fremgår af tingbogen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 1 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.2

Det fremgår af den gældende tvungenadministrationslovs § 2, stk. 1, at huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Det fremgår af den gældende tvungenadministrationslovs § 2, stk. 2, at det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejerns Investeringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Det fremgår af den gældende tvungenadministrationslovs § 2, stk. 3, at såfremt Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i

stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

I § 5.2, stk. 1, foreslås, at huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Huslejenævnet har beføjelse til at træffe beslutning om administration, når beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne begærer det, og de af nævnet fastsatte frister for arbejders udførelse er overskredet.

Beslutningen forudsætter, at ejendommen konsekvent forsømmes af udlejer, eller at den er i en sådan forfatning økonomisk og fysisk, at Investeringsfonden intet vil have med den at gøre.

Beslutningen om tvangsadministration skal respekteres ikke blot af ejeren, men også af kommende erhververe og andre med rettigheder over ejendommen, herunder panthavere. Af hensyn bl.a. også til eventuelle senere erhververe og långivere skal beslutningen tinglyses på ejendommen. Administrator indtræder i ejerens ret til at foretage dispositioner, der er sædvanlige i relation til ejendommens drift, herunder at opsigte lejere eller hæve lejeaftaler i tilfælde af misligholdelse. Administrator vil også kunne inddrive lejerestancer for tiden forud for administrationsbeslutningen og administrator vil skulle tilbagebetale eventuelle indskud ved fraflytning.

Huslejenævnets afgørelse træffes under iagttagelse af de sædvanlige regler for huslejenævnsbehandling. Det gælder dog ikke for de i stk. 3 omfattede tilfælde, hvorefter nævnet skal træffe afgørelse om tvangsadministration inden 8 dage efter, at Grundejerns Investeringsfond har givet meddelelse om ikke at kunne påtage sig de pågældende arbejder på ejendommen.

Som udgangspunkt tager nævnet først stilling til, om ejendommen skal undergives tvangsadministration, når nævnet modtager en begæring herom fra ejendommens beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne. Lejerne kan fx begære tvangsadministration af ejendommen efter, at lejerne er blevet bekendt med, at udlejer ikke har efterlevet huslejenævnets afgørelse om, at der skal udføres vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvangsadministration, uanset at nævnet ikke har modtaget begæring herom, i de tilfælde, hvor Grundejerns Investeringsfond har givet meddelelse om ikke at kunne påtage sig de pågældende arbejder på ejendommen

I § 5.2, stk. 2, foreslås, at det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt.

For at huslejenævnet kan træffe beslutning om, at ejendommen skal tages under tvangsadministration, skal frister, som nævnet har fastsat for arbejders udførelse i medfør af de i bestemmelsen angivne regler, ikke være overholdt af udlejer.

Efter bestemmelsen i **LL § 19, stk. 3**, kan huslejenævnet på lejerens begæring pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder på ejendommen, og nævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Bestemmelsen i **LL § 19, stk. 3**, indebærer, at huslejenævnet har kompetence til at udstede vedligeholdelsespåbud for ejendomme beliggende i såvel regulerede som uregulerede kommuner, og påbuddet kan tvangsgennemføres via Grundejernes Investeringsfond.

Nævnet kan efter bestemmelsen nedsætte lejen indtil Grundejernes Investeringsfond udfører arbejderne på ejeren vegne, eller nævnet beslutter, at ejendommen skal tages under tvangsadministration.

BRL § 27, stk. 6, vedrører den situation, hvor udlejer ikke udfører et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed. Herefter kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse. Bestemmelsen i **BRL § 27, stk. 6**, omfatter alene ejendomme beliggende i regulerede kommuner.

Efter **BRL § 27 a, stk. 2**, kan nævnet pålægge udlejer at udføre arbejder omfattet af **LL § 46 a, stk. 3**, og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. **LL § 46 a, stk. 3** angår arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, der er angivet i en energiplan. Bestemmelsen i **BRL § 27 a, stk. 2**, omfatter alene ejendomme beliggende i regulerede kommuner.

I **§ 5.2, stk. 3**, foreslås, at det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. **§ 60** i **lov om midlertidig regulering af boligforholdene**, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Det kan forekomme, at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de arbejder, der skal udføres på ejendommen. Det kan fx være begrundet i, at ejendommen er meget slidt og dårligt vedligeholdt, eller at ejendommens indtægter er meget ringe.

I **§ 5.2, stk. 4**, foreslås, at såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i **stk. 2 og 3**, nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Investeringsfonden skal give meddelelse herom til huslejenævnet, når fonden finder, at arbejderne ikke kan udføres.

Bestemmelsen indebærer en forenklet beslutningsproces for at undgå en forsinkende sagsbehandling i forbindelse med beslutning om tvungen administration af

udlejningsejendomme i de tilfælde, hvor Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Spørgsmålet om tvungen administration indbringes i disse tilfælde direkte for huslejenævnet umiddelbart efter Grundejernes Investeringsfonds afvisning af at påtage sig udførelsen af arbejdet. Nævnet vil derefter - uden at der er tale om en egentlig nævnsbehandling og afgørelse efter afstemning i nævnet - træffe afgørelse om tvangsadministration af ejendommen inden for en kortere frist.

De sædvanlige regler for huslejenævnsbehandling, herunder om partshøring om besigtigelse, finder dermed ikke anvendelse, når nævnet træffer afgørelse efter bestemmelsen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 2 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.3

Det følger af den gældende tvungenadministrationslovs § 2 a, stk. 1, at for ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde træffe beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Det følger af den gældende tvungenadministrationslovs § 2 a, stk. 2, at det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller en gang inden for de sidste to år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Det følger af den gældende tvungenadministrationslovs § 2 a, stk. 3, at såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, hvorvidt ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

I § 5.3, stk. 1, foreslås, at for ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet på

begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 4 nævnte tilfælde træffe beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

For så vidt angår ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet træffe beslutning om tvangsadministration, såfremt den af huslejenævnet fastsatte frist efter de i bestemmelsen nævnte regler ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejerns Investeringsfond har udført arbejder for ejerens regning eller fundet, at arbejderne ikke kan udføres af fonden.

Bestemmelsen indebærer dermed, at der er samme adgang til at træffe afgørelse om tvangsadministration af en byfornyet udlejningsejendom, hvor udlejerens ikke overholder sin pligt efter lov om byfornyelse til at udarbejde og følge drifts- og vedligeholdelsesplaner for ejendommen i hele støtteperioden, som gælder ved en udlejers tilsidesættelse af vedligeholdelsespåbud efter den foreslåede § 2.

I § 5.3, stk. 2, foreslås, det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er overholdt.

Efter byfornyleslovens § 175 skal ejeren af en ejendom, der er ombygget efter bestemmelserne i lov om byfornyelse, for ejendommen udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner. De skal gælde for hele den ombyggede ejendom, og planerne skal revideres hvert 5. år i den periode, hvor der udbetales offentlig støtte til ejendommen.

Det er i § 175 i byfornylesloven bl.a. angivet, at kommunen skal føre tilsyn med ejerens overholdelse af planerne, og at uenighed om ejerens opfyldelse af disse drifts- og vedligeholdelsesplaner tillige af 1/4 af lejerne eller af beboerrepræsentanterne kan indbringes for huslejenævnet.

Tvangsadministrationsreglerne finder også anvendelse på ejerens gentagne undladelse af at overholde pligten til at udarbejde og følge drifts- og vedligeholdelsesplaner for den ombyggede ejendom i støtteperioden.

Bestemmelsen indebærer dermed, at der er samme adgang til at træffe afgørelse om tvangsadministration af en byfornyet udlejningsejendom, hvor udlejerens ikke overholder sin pligt efter lov om byfornyelse til at udarbejde og følge drifts- og vedligeholdelsesplaner for ejendommen i hele støtteperioden, som gælder ved en udlejers tilsidesættelse af huslejenævnets frister efter den foreslåede § 5.2.

I 5.3, stk. 3, foreslås, det er tillige en betingelse, at Grundejerns Investeringsfond to gange tidligere eller en gang inden for de sidste to år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller at Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Bestemmelsen giver samme adgang til at træffe afgørelse om tvangsadministration af en byfornyet udlejningsejendom, hvor udlejerens ikke overholder sin pligt efter lov om

byfornyelse, som gælder ved en udlejers tilsidesættelse af huslejenævnets frister i henhold til den foreslåede § 5.2.

I § 5.3, stk. 4, foreslås, at såfremt Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 3 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, hvorvidt ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Årsagen til at Grundejerns Investeringsfond ikke vil påtage sig de pågældende arbejder kan eksempelvis skyldes, at der er tale om en meget forsømt ejendom, eller at ejendommens økonomi er meget dårlig.

Giver fonden i så fald meddelelse til nævnet om, at arbejderne ikke kan udføres af fonden, træffer nævnet afgørelse om, at ejendommen tages under tvangsadministration.

De sædvanlige regler for huslejenævnsbehandling finder ikke anvendelse, når nævnet træffer afgørelse efter bestemmelsen. Nævnet har pligt til at bestemme, at ejendommen tages under tvangsadministration, og der skal således ikke foretages afstemning.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 2 a i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.4

Det fremgår af den gældende § 4, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at huslejenævnets beslutning om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af bestemmelserne i tvungenadministrationsloven.

Efter den gældende § 4, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, skal afgørelser om tvungen administration meddeles by- og boligministeren. Huslejenævnet skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

I § 5.4, stk. 1, foreslås, at et huslejenævns beslutning om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af bestemmelserne i dette kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at beslutningen om tvangsadministration er gyldig over for rettighedshavere i ejendommen, uanset hvornår deres rettigheder er tinglyst på ejendommen. Såvel ældre som yngre rettighedshavere skal således respektere beslutningen om tvangsadministration med de virkninger, der følger af reglerne i nærværende kapitel.

I § 5.4, stk. 2, foreslås, at afgørelser om tvungen administration skal meddeles boligministeren. Huslejenævnet skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

Huslejenævnets afgørelser om, at en ejendom tages under tvangsadministration skal meddeles boligministeren. Endvidere skal huslejenævnet lade afgørelsen tinglyse på ejendommen. Afgørelsen om tvangsadministration har gyldighed over for enhver, uanset hvornår øvrige rettigheder på ejendommen er stiftet eller tinglyst, jf. stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 4 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.5

Efter den gældende § 5, stk. 1, i tvungenadministrationsloven udpeger boligministeren administrator og fastsætter vederlag for administrationen. Foreligger der for ejendommen en godkendt saneringsplan efter § 9 i lov om sanering, eller er ejendommen omfattet af en beslutning efter § 16 i samme lov eller af en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, overtager kommunalbestyrelsen eller ved selskabssanering saneringsselskabet dog de beføjelser, der er tillagt administrator.

Det følger af den gældende § 5, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at hvis ejendommen er omfattet af en beslutning om kondemnering eller af påbud efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, overtager kommunalbestyrelsen de beføjelser, der er tillagt administrator.

I § 5.5, stk. 1, foreslås, at boligministeren udpeger administrator og fastsætter vederlag for administrationen. Foreligger der for ejendommen en godkendt saneringsplan efter § 9 i lov om sanering, eller er ejendommen omfattet af en beslutning efter § 16 i samme lov eller af en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, overtager kommunalbestyrelsen eller ved selskabssanering saneringsselskabet dog de beføjelser, der er tillagt administrator.

Administrator forudsættes at være en fysisk eller juridisk person, som har et sådant kendskab til ejendomsforvaltning, at vedkommende kan påtage sig administrationen. Det vil således være en mulighed at udpege Grundejernes Investeringsfond eller en advokat som administrator.

Er der truffet beslutning om tvungen administration for en ejendom, der er omfattet af en godkendt saneringsplan eller af en beslutning om forsanering, overtager kommunen eller saneringsselskabet automatisk de beføjelser, der efter reglerne i dette kapitel er tillagt administrator. Den sanerende skal herefter udføre de påbudte arbejder, samt de foranstaltninger, som er påbudt i henhold til anden lovgivning, herunder saneringsloven.

I stk. 2 foreslås, at hvis ejendommen er omfattet af en beslutning om kondemnering eller af påbud efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, overtager kommunalbestyrelsen de beføjelser, der er tillagt administrator.

Bestemmelsen indebærer, at kommunen bliver administrator i situationer, hvor der er truffet kondemneringsbeslutning efter boligtilsynsloven.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 5 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.6

Det følger af den gældende § 6 i tvungenadministrationsloven, at huslejenævnet efter aftale med administrator fastsætter en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder skal være udført, dog højst 10 år. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, eller vil de påbudte arbejder stride mod eller væsentligt fordyre gennemførelsen af en godkendt saneringsplan for ejendommen eller en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal administrator alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

I § 5.6, foreslås, at huslejenævnet fastsætter efter aftale med administrator en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder skal være udført, dog højst 10 år. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, eller vil de påbudte arbejder stride mod eller væsentligt fordyre gennemførelsen af en godkendt saneringsplan for ejendommen eller en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal administrator alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

De påbudte arbejder skal udføres inden for en rimelig tid, dog højst 10 år. De vilkår, som huslejenævnet skal fastsætte, vedrører alene fristen for arbejdets udførelse, hvilket sker i samarbejde med administrator.

For at begrænse overflødig anvendelse af økonomiske midler skal administrator i tidsrummet fra en saneringsplans vedtagelse og til dens godkendelse alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

Det er dog en forudsætning, at de påbudte arbejder vil være i modstrid med eller væsentligt fordyre gennemførelsen af bestemmelser for ejendommen i den endeligt vedtagne saneringsplan. Bestemmelserne bevirker altså, at de i en huslejenævnskendelse eller en dom indeholdte påbud om udførelse af vedligeholdelsesarbejder som fx maling m.v. suspenderes.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 6 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.7

Det følger af den gældende § 7, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at administrator skal underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder. Panthaverne kan vælge at lade arbejderne udføre for egen regning. Ønsker flere panthavere at udføre arbejderne, har en efterstående panthaver fortrinsret for en foranstående.

Det følger af den gældende § 7, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at såfremt panthaverne ikke inden 6 uger fra modtagelsen af administrators underretning efter stk. 1 har erklæret, at de ønsker at lade arbejdet udføre, skal administrator iværksætte dette på ejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor, jf. §§ 9, 10 og 12.

I § 5.7, stk. 1, foreslås, at administrator skal underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder. Panthaverne kan vælge at lade arbejderne udføre for egen regning. Ønsker flere panthavere at udføre arbejderne, har en efterstående panthaver fortrinsret for en foranstående.

Administrator underretter panthaverne i ejendommen om overtagelsen af administrationen samt hvilke arbejder, der er påbudt. Panthaverne kan beslutte, at en eller flere af dem vil udføre arbejdet. Når dette er sket, kan administrationen bortfalde. Efter omstændighederne vil panthaverne, hvis de udfører arbejdet kunne have et krav mod ejeren af ejendommen.

Såfremt ingen af panthaverne ønsker at foretage arbejder på ejendommen, kan administrator udføre arbejderne og eventuelt optage lån hertil, jf. § 10.

I § 5.7, stk. 2, foreslås, såfremt panthaverne ikke inden 6 uger fra modtagelsen af administrators underretning efter stk. 1 har erklæret, at de ønsker at lade arbejdet udføre, skal administrator iværksætte dette på ejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor, jf. §§ 9, 10 og 12.

Bestemmelsen indebærer, at panthaverne vil have 6 uger til at beslutte, om de ønsker selv at lade de påbudte arbejder udføre. Bestemmelsen tydeliggør, at administrator ikke ifalder erstatningsansvar for ikke at udføre påbudte arbejder, så længe der ikke er økonomisk mulighed herfor.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 7 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.8

Det følger af den gældende § 8, i tvungenadministrationsloven, at administrator kan, eventuelt med fogedens bistand, kræve udlevering af dokumenter, der vedrører ejendommen.

Det følger af den gældende § 8, i tvungenadministrationsloven, at administrator har samme ret som ejeren til at gøre sig bekendt med registrerede oplysninger vedrørende ejendommen efter lov om bygnings- og boligregistrering.

I § 5.8, stk. 1, foreslås, at administrator kan, eventuelt med fogedens bistand, kræve udlevering af dokumenter, der vedrører ejendommen.

Tvangsadministrator har ret til at få udleveret dokumenter, der vedrører ejendommen, med henblik på at administrere denne. Bistår ejeren ikke med dokumenter, som administrator anmoder om, kan administrator eventuelt med fogedens bistand kræve dokumenterne udleveret.

I § 5.8, stk. 2, foreslås, at administrator har samme ret som ejeren til at gøre sig bekendt med registrerede oplysninger vedrørende ejendommen efter lov om bygnings- og boligregistrering.

Bestemmelsen indebærer, at administrator i samme omfang som ejeren får mulighed for at indhente oplysninger fra bygnings- og boligregistret vedrørende ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 8 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.9

Det følger af den gældende § 9, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lignende. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administrator, medmindre lejerne betaler lejen til Grundejernes Investeringsfond efter § 60, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald oppebærer administrator efter underretning af investeringsfonden den overskydende del af lejeindtægten.

Det følger af den gældende § 9, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at såfremt ejendommen har en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jf. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan administrator kræve, at udlejer betaler et hertil svarende beløb til administrator inden 3 uger efter, at påkrav herom er kommet frem til udlejer. Administrator skal sørge for, at beløb, der ikke betales rettidigt, snarest overdrages til inddrivelse i

restanceinddrivelsesmyndigheden. Ved udpantningen skal det af udlejeren til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 22 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.

Det følger af den gældende § 9, stk. 3, i tvungenadministrationsloven, at administrator skal anvende de oppebårne beløb til dækning af udgifterne i nævnte rækkefølge: varme, vand, el og gas, administration, renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer, ejendomsskatter, der forfalder i tvangsadministrationsperioden, og, i det omfang lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter.

Det følger af den gældende § 9, stk. 4, i tvungenadministrationsloven, at administrator bestemmer, i hvilken rækkefølge de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres.

Det følger af den gældende § 9, stk. 5, i tvungenadministrationsloven, at administrator indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser samt til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaler. Administrator kan endvidere kræve udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til § 22 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Det følger af den gældende § 9, stk. 6, i tvungenadministrationsloven, at foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov, kan udføres af administrator.

Det følger af den gældende § 9, stk. 7, i tvungenadministrationsloven, at arbejder, som påbydes af huslejenævnet efter beslutningen om tvangsadministration, jf. § 2, kan udføres af administrator.

Det følger af den gældende § 9, stk. 8, i tvungenadministrationsloven, at boligministeren fastsætter nærmere regler om administrators virke og pligt til at aflægge regnskab.

I § 5.9, stk. 1, foreslås, at administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lignende. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administrator, medmindre lejerne betaler lejen til Grundejernes Investeringsfond efter § 60, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald oppebærer administrator efter underretning af investeringsfonden den overskydende del af lejeindtægten.

Administrator kan disponere over hele lejeindtægten, varmebidrag og eventuelle andre særlige bidrag til fx el. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administrator, medmindre der betales til Investeringsfonden.

I § 5.9, stk. 2, foreslås, har ejendommen en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jf. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan administrator kræve, at udlejeren betaler et hertil svarende beløb til administrator inden 3 uger efter, at påkrav herom er kommet frem til udlejeren. Administrator skal sørge for, at beløb, der ikke betales rettidigt, snarest overdrages til inddrivelse i restanceinddrivelsesmyndigheden. Ved udpantningen skal det af udlejeren til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 22 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.

En positiv saldo på kontoen for udvendig vedligeholdelse vil umiddelbart være udtryk for, at lejerne har betalt et hertil svarende beløb til udlejer til ejendommens vedligeholdelse, men at denne på trods heraf ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt. Tvangsadministrator kan derfor til vedligeholdelsesarbejder kræve et beløb svarende til saldoen på en positiv vedligeholdelseskonto betalt af udlejeren. Såfremt beløbet ikke betales inden tre uger, kan det inddrives ved udpantning.

Administrator skal overdrage de ikke rettidigt betalte beløb til restanceinddrivelsesmyndigheden.

Efter den foreslåede **BRL § 22 a, stk. 3**, skal udlejeren indsende årsregnskaber til Grundejerns Investeringsfond for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. Årsregnskaberne bruges til investeringsfondens kontrol med indestående de udvendige vedligeholdelseskonti for ejendommen efter det foreslåede **BRL §§ 18 og 18 b**.

Foretages der udpantning for beløbet afsat efter **BRL § 18**, lægges det senest indsendte årsregnskab til investeringsfonden til grund til opgørelse af beløbets størrelse.

I **§ 5.9, stk. 3**, foreslås, at administrator skal anvende de oppebårne beløb til dækning af udgifterne i nævnte rækkefølge: varme, vand, el og gas, administration renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer, ejendomsskatter, der forfalder i tvangsadministrationsperioden, og, i det omfang lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter.

Administrator sørger for ejendommens daglige drift, mens administrator kun har pligt til at betale prioritetsydelser i det omfang, der måtte blive noget tilovers, når driftsudgifterne er afholdt.

I **§ 5.9, stk. 4**, foreslås, at administrator bestemmer, i hvilken rækkefølge de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres.

Bestemmelsen fastslår, at administrator har valgfrihed med hensyn til i hvilken rækkefølge påbudte arbejder, der vedrører vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres. Administrator har således mulighed for at vurdere, hvilke arbejder der forekommer mest hensigtsmæssige og har største prioritet.

I **§ 5.9, stk. 5**, foreslås, at administrator indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser samt til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaler. Administrator kan endvidere kræve udbetaling fra Grundejerns Investeringsfond i henhold til **§ 22 b** i **lov om midlertidig regulering af boligforholdene**.

Tvangsadministrator indtræder generelt i ejerens sted i forhold til lejerne, således at lejerne ikke skiftevis skal henvende sig til tvangsadministrator og udlejer.

Administrator får en ejers beføjelser til at kræve lejeforhøjelse, fx som følge af driftsudgiftsstigninger, samt til at foretage genudlejning af ledige lejligheder. Administrator kan endvidere udføre de foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at administrator i henhold til det foreslåede **BRL § 22 b** kan kræve udbetaling fra den bindingspligtige vedligeholdelseskonto for ejendommen, som ejeren indbetaler til efter lovens **BRL § 18 b**.

I § 5.9, stk. 6, foreslås, at foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov, kan udføres af administrator.

Bestemmelsen fastslår, at administrator kan udføre alle foranstaltninger på ejendommen, som er påbudt ved lov.

I § 5.9, stk. 7, foreslås, at arbejder, som påbydes af huslejenævnet efter beslutningen om tvangsadministration jf. **§ 5.2**., kan udføres af administrator.

Bestemmelsen giver administrator mulighed for at udføre arbejder pålagt af huslejenævnet efter, at ejendommen er kommet under tvangsadministration. Indbringer lejerne således sag om vedligeholdelsesmangler for nævnet efter, at ejendommen er taget under tvangsadministration, har administrator mulighed for at udføre arbejderne, såfremt de påbydes af nævnet.

I § 5.9, stk. 8, foreslås, at boligministeren fastsætter nærmere regler om administrators virke og pligt til at aflægge regnskab.

Det er hensigten, at der udstedes en bekendtgørelse med nærmere regler administrators virke og regnskabsaflæggelse.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 9 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit **2.5** i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.10

Det følger af den gældende § 10, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at såfremt hverken lejeindtægten eller opfyldelse i henhold til lovens gældende § 9, stk. 2, er tilstrækkelig til at dække udgifterne ved påbudte arbejder til ejendommens vedligeholdelse og opretning eller udgifterne til foranstaltninger som nævnt lovens gældende i § 9, stk. 6 og 7, kan administrator på ejerens vegne optage lån hertil og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter.

Efter den gældende § 10, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, skal pantebrevet for at kunne tinglyses med fortrinsret, indeholde huslejenævnets eller kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter bestemmelsens gældende stk. 1.

I § 5.10, stk. 1, foreslås, at såfremt hverken lejeindtægten eller opfyldelse i henhold til § 9, stk. 2, er tilstrækkelig til at dække udgifterne ved påbudte arbejder til ejendommens vedligeholdelse og opretning eller udgifterne til foranstaltninger som nævnt i § 9, stk. 6 og 7, kan administrator på ejerens vegne optage lån hertil og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Administrator kan som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

I § 5.10, stk. 2, foreslås, pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde huslejenævnets eller kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter stk. 1.

Lånet tinglyses med pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse for ejeren. Kommunen skal i pantebrevet erklære over for tinglysningsdommeren, at pantebrevet er til sikkerhed for lån ydet efter stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 10 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.11

Det følger af den gældende § 11 i tvungenadministrationsloven, at hvis administrator ikke opnår lån, jf. lovens § 10, skal administrator rette henvendelse til kommunalbestyrelsen, med angivelse af lånebehovet.

I § 5.11, foreslås, at såfremt der ikke opnås lån som nævnt i § 10, skal administrator med angivelse af lånebehovet rette henvendelse til kommunalbestyrelsen.

I de tilfælde, hvor en ejendom under tvungen administration ikke »kan hænge sammen økonomisk«, skal administrator rette henvendelse til kommunen med oplysning om lånebehovet.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 11 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.12

Det følger af den gældende § 12, i tvungenadministrationsloven, at såfremt der ikke inden 3 måneder efter administrators henvendelse godkendes en saneringsplan efter § 9 i lov om

sanering eller træffes beslutning efter § 16 i samme lov for ejendommen eller beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer yder kommunalbestyrelsen lån til betaling af de budgetterede udgifter med tillæg af eventuelle senere forhøjelser i det omfang, udgifterne ikke kan dækkes på anden måde.

I § 5.12 foreslås, at såfremt der ikke inden 3 måneder efter administrators henvendelse godkendes en saneringsplan efter § 9 i lov om sanering eller træffes beslutning efter § 16 i samme lov for ejendommen eller beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, yder kommunalbestyrelsen lån til betaling af de budgetterede udgifter med tillæg af eventuelle senere forhøjelser i det omfang, udgifterne ikke kan dækkes på anden måde.

Såfremt der inden 3 måneder efter administrators henvendelse godkendes en saneringsplan for ejendommen eller træffes beslutning om forsanering af ejendommen (med henblik på nedrivning), overtager kommunen eller saneringsselskabet administrators beføjelser med økonomisk støtte efter saneringslovens bestemmelser. Den hidtidige administrator udtræder herefter af sagen.

Ellers er kommunen forpligtet til at yde rente og afdragsfrit lån i fornødent omfang. Lånet forrentes med markedsrenten, og det forrentes og afdrages fra det tidspunkt, hvor den tvungne administration ophæves.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 12 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.13

Det følger af den gældende § 13 i tvungenadministrationsloven, at lån ydet efter § 12 er rente- og afdragsfri, indtil den tvungne administration ophæves. Herefter afdrages lånet inden for en periode af højst 20 år. Renten fastsættes af by- og boligministeren efter forhandling med finansministeren på grundlag af markedsforholdene for lån af tilsvarende type.

I § 5.13 foreslås, at lån ydet efter § 12 er rente- og afdragsfri, indtil den tvungne administration ophæves. Herefter afdrages lånet inden for en periode af højst 20 år. Renten fastsættes af boligministeren efter forhandling med finansministeren på grundlag af markedsforholdene for lån af tilsvarende type.

Bestemmelsen fastslår, at lån ydet af kommunalbestyrelsen i henhold til § 12 er rente- og afdragsfrit, så længe tvangsadministrationen er gældende. Når tvangsadministrationen ophæves, skal lånet afdrages over en periode, der højst kan udgøre 20 år. Renten på lånet fastsættes ud fra markedsforholdene for den type af lån.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 13 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.14

Det følger af den gældende § 14, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Det følger af den gældende § 14, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter § 12.

I § 5.14, stk. 1, foreslås, at som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Lån ydet af kommunalbestyrelsen tinglyses med sikkerhed i ejendommen, og lånet har fortrinsret efter ejendomsskatter. Ejendommens ejer hæfter ikke personligt for lånet.

I § 5.14, stk. 2, foreslås, at pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter § 12.

Bestemmelsen fastslår, at det er en betingelse for, at kommunalbestyrelsens lån kan opnå fortrinsret ved tinglysning, at kommunalbestyrelsen afgiver erklæring i pantebrevet om, at pantebrevet er til sikkerhed for et lån givet i henhold til § 12.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 14 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.15

Det følger af den gældende § 15, stk. 1, i tvungenadministrationsloven, at boligministeren yder rentefri statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter i medfør af § 12 inden for de midler, der på de årlige finanslove bevilges i henhold til lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse samt lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det følger af den gældende § 15, stk. 2, i tvungenadministrationsloven, at kommunalbestyrelsen indbetaler halvdelen af modtagne renter og afdrag på lånet til staten.

I § 5.15, stk. 1, foreslås, at boligministeren yder rentefri statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter i medfør af § 12 inden for de midler, der på de årlige finanslove bevilges i

henhold til lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse samt lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Kommunen og staten afholder hver halvdelen af udgiften til lånet, idet statens udgifter afholdes inden for de midler, der bevilges i henhold til finansloven. Kommunens udgifter forøges ikke, da midlerne også her kan tages af de til sanering afsatte midler i og med, at saneringsaktiviteten indskrænkes, eller af de til byfornyelse afsatte midler.

I § 5.15, stk. 2, foreslås, at kommunalbestyrelsen indbetaler halvdelen af modtagne renter og afdrag på lånet til staten.

Halvdelen af de renter og afdrag, som kommunalbestyrelsen modtager for lån, som afgives i henhold til § 12, indbetales til staten.

Den foreslåede bestemmelse viderefører §15 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.16

Det følger af den gældende § 16, i tvungenadministrationsloven, at huslejenævnet skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 4, stk. 2, slettes, når de påbudte arbejder, jf. dog § 6, er udført og betalt, og administrator erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af loven, jf. § 1.

I § 5.16, foreslås, at huslejenævnet skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 4, stk. 2, slettes, når de påbudte arbejder, jf. dog § 6, er udført og betalt og administrator erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af reglerne i dette kapitel, jf. § 1.

Huslejenævnet har pligt til at ophæve tvangsadministrationen, når betingelserne er opfyldt.

Nye ejere, må respektere beslutningen om tvangsforvaltning, men såfremt den nye ejer godtgør, at administration fremtidigt er overflødig, vil huslejenævnet kunne ophæve og aflyse beslutningen om tvangsadministrationen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 16 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.17

Ifølge den gældende § 17, i tvungenadministrationsloven, kan huslejenævnets afgørelser i henhold til loven indbringes for boligretten eller i Københavns kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 43 og 44 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

I § 5.17, foreslås, at huslejenævnets afgørelser i henhold til reglerne i dette kapitel kan indbringes for boligretten eller i Københavns kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 43 og 44 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

Ejeren har mulighed for at indbringe beslutningen om tvangsadministration, samt øvrige beslutninger truffet af huslejenævnet i henhold til reglerne i dette kapitel, for boligretten. Er afgørelsen truffet af huslejenævnet i København, kan afgørelsen indbringes for huslejeankenævnet.

Indbringelse af afgørelsen har ikke opsættende virkning. En eventuel beslutning om tvangsadministration vil derfor opretholdes uanset indbringelsen.

Søgsmål vedrørende beslutningen om tvangsadministration, fx fordi ejeren mener at have udført de påbudte arbejder, skal rettes mod huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 17 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.18

Det følger af den gældende § 18 i tvungenadministrationsloven, at såfremt boligministeren henlægger sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

I § 5.18, foreslås, at såfremt boligministeren henlægger sine beføjelser efter reglerne i dette kapitel til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Baggrunden for at afskære klageadgangen, såfremt boligministerens beføjelser henlægges til en styrelse under ministeriet, vil umiddelbart være, at i det omfang styrelsen træffer afgørelse efter reglerne om tvangsadministration, vil der typisk være tale om en faglig vurdering. Ekspertisen til at foretage en faglig vurdering vil i så fald ofte findes i den pågældende styrelse og ikke i ministeriets departement.

Beføjelserne, som kan henlægges til en styrelse, er fx være udpegning af administrator og fastsættelse af vederlag for administrationen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 18 i den gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.5. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 6

Genhusning m.v. ved ekspropriation

Krav på erstatningsbolig

§ 6.1. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter **lejelovens § 83, stk. 1, litra b**, som følge af ekspropriation, har lejeren ret til en erstatningsbolig, jf. dog **§ 6.3**. Det samme gælder, hvis opsigelse sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. En lejer af et værelse til beboelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, har samme ret som de i 1. og 2. pkt. nævnte lejere.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Flyttegodtgørelse

§ 6.2. Lejere, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. **§ 6.1**, har ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Stk. 2. Ansøgning om flyttegodtgørelse indgives til kommunalbestyrelsen, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

Undtagelser fra reglerne om erstatningsbolig m.v.

§ 6.3. Lejere i ejendomme omfattet af en ekspropriationsbeslutning efter § 38 i beredskabsloven er ikke omfattet af **§§ 6.1. og 6.2**. Det samme gælder lejere, som inden lejeaftalens indgåelse er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, medmindre fraflytningen først forlanges mindst 5 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Stk. 2. En udlejer, som ved offentlig indvarsling til besigtigelsesforretning, til åstedsforretning eller på anden måde er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, skal, inden lejeaftalen indgås, skriftligt gøre lejeren bekendt med reglerne i stk. 1, 2. pkt. Opfylder udlejerens ikke denne oplysningspligt, kan anlægsmyndigheden forlange erstatning af udlejerens for de udgifter, som anlægsmyndigheden påføres herefter.

Godtgørelse til lejere, der driver erhverv fra lokalerne

§ 6.4. Opsiges en lejer, der driver erhverv fra lokaler i ejendommen, efter **lejelovens § 83, stk. 1, litra b**, som følge af ekspropriation, har lejeren ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejeren har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 ydes til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,
- 3) flytteudgifter og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 3. Godtgørelse efter stk. 1 nedsættes i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation eller efter **lejelovens §§ 88-90**.

Stk. 4. Hvis en lejer som omtalt i stk. 1 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen. Godtgørelsen kan tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejeren har skaffet sig andre lokaler.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for de i lov om offentlige veje m.v. omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Refusion af kommunens udgifter

§ 6.5. Anlægsmyndigheden refunderer kommunalbestyrelsens udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt kommunalbestyrelsens udgifter til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter **§ 6.4**.

Fravigelighed

§ 6.6. Reglerne i **§§ 6.1.-6.5** kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejerens ikke har opsagt lejeren.

Almindelige bemærkninger

2.6. Genhusning m.v. ved ekspropriation

2.6.1. Gældende ret

2.6.1.1. Krav på erstatningsbolig

I den gældende lejelovs §§ 85 a – 85 e er fastsat regler om lejeres retsstilling ved ekspropriation, herunder regler som indebærer, at lejere af beboelseslejligheder kan få et krav på en erstatningsbolig og på flyttegodtgørelse, når de siges op, fordi ejendommen eksproprieres.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 a, stk. 1, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra b, som følge af ekspropriation, har lejeren ret til en erstatningsbolig, jf. dog § 85 c. Det samme gælder, hvis opsigelse sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. En lejer af et værelse til beboelse, som ikke er en del af udlejerens

beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, har samme ret som de i 1. og 2. pkt. nævnte lejere.

Bestemmelsen sikrer, at lejeren kan forlange en erstatningsbolig, hvis lejeren opsiges som følge af, at ejendommen eksproprieres. Bestemmelsen sikrer endvidere, at hvis den ejendom, hvor lejeren bor til leje, rives ned eller bygges om til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation, har lejeren de samme rettigheder, som hvis ejendommen rent faktisk var blevet eksproprieret. Lejerne i sådanne ejendomme er således ikke ringere stillet end lejerne i eksproprierede ejendomme.

Retten til erstatningsbolig gælder, uanset hvem der eksproprierer, og uanset efter hvilken lovgivning der eksproprieres. Dette gælder således, uanset om det er staten, en region eller en kommunalbestyrelse, som eksproprierer.

Lejere af klubværelser har efter bestemmelsen samme ret til erstatningsbolig, som lejere af beboelseslejligheder har.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 a, stk. 2, at kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Kommunen råder blandt andet via anvisningsretten til almene boliger i et vist omfang over lejligheder, som kommunen kan tilbyde som erstatningsbolig.

Erstatningsboligen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Kommunalbestyrelsen må bestræbe sig på at anvise en bolig i samme område som den fraflyttede bolig eller i samme type område. Derimod er der ikke krav om, at erstatningsboligen skal være af samme type bolig som den fraflyttede. En lejer i et parcelhus kan således genhuses i en etageejendom.

2.6.1.2. Flyttegodtgørelse

Efter den gældende lejelovs § 85 b, stk. 1, har lejere, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. § 85 a, ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Efter den gældende lejelovs § 85 b, stk. 2, indgives ansøgning om flyttegodtgørelse til kommunalbestyrelsen, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

Flyttegodtgørelsen kan ydes til de faktiske udgifter, som er forbundet med en flytning, fx udgifter til flytning af møbler og telefon. Udgifterne skal efter kommunens skøn være rimelige, og de skal tillige være veldokumenterede.

Det er kommunalbestyrelsen, som udbetaler godtgørelsen. Kommunalbestyrelsen kan efterfølgende få refunderet udgifterne af anlægsmyndigheden.

2.6.1.3. Undtagelser fra reglerne om erstatningsbolig m.v.

Efter den gældende lejelovs § 85 c, stk. 1, er lejere i ejendomme omfattet af en ekspropriationsbeslutning efter § 38 i beredskabsloven ikke omfattet af lejelovens §§ 85 a og 85 b. Det samme gælder lejere, som inden lejeaftalens indgåelse er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, medmindre fraflytningen først forlanges mindst 5 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 c, stk. 2, at en udlejer, som ved offentlig indvarsling til besigtigelsesforretning, til åstedsforretning eller på anden måde er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, inden lejeaftalen indgås, skriftligt skal gøre lejerens bekendt med reglerne i stk. 1, 2. pkt. Opfylder udlejeren ikke denne oplysningspligt, kan anlægsmyndigheden forlange erstatning af udlejeren for de udgifter, som anlægsmyndigheden påføres herved.

Beredskabslovens § 38 indeholder hjemmel til, at der i krisesituationer såsom krig, ulykke og andre katastrofer kan iværksættes ekspropriation af privat ejendom. Hvis beboelseslejemålet eksproprieres i en sådan situation, vil der blive draget omsorg for, at lejeren vil blive indkvarteret et andet sted.

Lejere, der inden lejeaftalens indgåelse er gjort bekendt med, at lejemålet skal eksproprieres, er også undtaget fra reglerne om erstatningsbolig og flyttegodtgørelse. Dette gælder dog ikke, hvis lejeren har boet i lejemålet i mere end 5 år, eller hvis udlejeren ikke har opfyldt sin oplysningspligt ved at oplyse lejeren om, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål.

2.6.1.4. Godtgørelse til lejere, der driver erhverv fra lokalerne

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 1, at opsiges en lejer, der driver erhverv fra lokaler i ejendommen, efter § 83, litra b, som følge af ekspropriation, har lejeren ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejeren har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 2, at godtgørelse efter stk. 1 ydes til dækning af

- a) tab på inventar og installationer,
- b) driftstab i flytteperioden,
- c) flytteudgifter og
- d) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Det fremgår videre af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 3, at godtgørelsen efter stk. 1 nedsættes i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation eller efter §§ 88-90.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 4, at såfremt en lejer som omtalt i stk. 1 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen. Godtgørelsen kan tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejeren har skaffet sig andre lokaler.

Ved opsigelse af en lejer, der driver erhvervsvirksomhed, kan der ydes lejeren godtgørelse i forbindelse med opsigelse som følge af ekspropriation.

De enkelte poster, der kan ydes godtgørelse for, er præciseret i loven. Der kan kun ydes godtgørelse for tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået. Godtgørelsen nedsættes eller bortfalder, hvis lejeren fx har ret til erstatning efter **lejelovens §§ 88 – 91** om erhvervsbeskyttede lejemål.

Hvis lejeren selv finder et andet lejemål, og lejeren fraflytter det lejede inden opsigelsesperiodens udløb, har lejeren mulighed for at få lejen i perioden fra den faktiske flytning og indtil opsigelsesperiodens udløb godtgjort af kommunen.

Det følger af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 5, at kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Hvis lejeren ikke er enig i kommunens afgørelse, herunder om ret til erstatningsbolig og ret til godtgørelse, skal lejeren inden 4 uger efter, at lejeren har fået meddelelse om afgørelsen, indbringe spørgsmålet for taksationsmyndigheden efter vejloven.

2.6.1.5. Refusion af kommunens udgifter

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 e, stk. 1, at anlægsmyndigheden refunderer kommunalbestyrelsens udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt kommunalbestyrelsens udgifter til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter § 85 d.

Efter bestemmelsen er det anlægsmyndigheden, som afholder de udgifter, der er forbundet med ekspropriation, og som følger af reglerne i dette kapitel.

Når kommunalbestyrelsen har afholdt udgifter, som følger af reglerne om ekspropriation m.v., kan den kræve dem refunderet af anlægsmyndigheden.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 e, stk. 2, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om fastsættelsen af flyttegodtgørelse efter § 85 b og godtgørelse efter § 85 d og om fastsættelsen af de administrative udgifter, som følger af kommunalbestyrelsens pligt til at

anvise erstatningsbolig efter § 85 a og til at beregne og udbetale flyttegodtgørelsen efter § 85 b og godtgørelse efter § 85 d.

Bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler som anført i bestemmelsen er aldrig blevet udnyttet.

2.6.1.6. Fravigelighed

Det fremgår af den gældende lejelovs § 92, stk. 1, at reglerne i §§ 83-90, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens, så længe udlejerens ikke har opsagt ham.

Ufravigeligheden gælder kun indtil eventuel opsigelse er afgivet af udlejerens. Der kan således ikke indgås aftaler, hvorefter lejeren på forhånd afskriver sig de rettigheder, lejeren har efter de enkelte bestemmelser i kapitlet.

3.6.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.6.2.1. Genhusning ved ekspropriation

Reglerne om, hvornår lejeren har ret til en erstatningsbolig, foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.6.2.2. Flyttegodtgørelse

Reglerne om flyttegodtgørelse foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.6.2.3. Undtagelser

Reglerne, som blandt andet undtager lejere, som er omfattet af en ekspropriationsbeslutning efter beredskabsloven, fra reglerne i kapitel 6, foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.6.2.4. Godtgørelse til lejere, der driver erhverv fra lokalerne

Reglerne om en særlig godtgørelse til lejere, der driver erhverv fra lokalerne, foreslås videreført med en sproglig og redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.6.2.5. Refusion af kommunens udgifter

Reglerne om, at anlægsmyndigheden betaler kommunalbestyrelsens udgifter foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Bemyndigelsen i den gældende lejelovs § 85 e, stk. 2, til at fastsætte nærmere regler om godtgørelser m.v. er som nævnt under afsnit 3.6.1.5. aldrig blevet udnyttet.

Det fremgik af bemærkningerne til det lovforslag, hvorved bestemmelsen blev indsat i loven, at bemyndigelsen kun tænkes anvendt, hvis det mod forventning skulle vise sig, at der opstår mange tvister mellem anlægsmyndighed og kommune om størrelsen af flyttegodtgørelsen og godtgørelsen til erhvervslejere efter § 6.4. Hvis behovet viser sig, vil der kunne fastsættes regler for, præcis hvilke flytteudgifter lejerne vil kunne kræve godtgjort.

Det var i bemærkningerne endvidere anført, at bemyndigelsen vedrørende de administrative merudgifter, som kommunerne får ved at skulle anviser erstatningsboliger m.v., tænkes anvendt til at fastsætte retningslinjer for størrelsen af disse administrationsudgifter, idet der dog herved vil blive taget hensyn til kommunernes forskellighed for så vidt angår muligheden for at tilvejebringe erstatningsboliger.

Bemyndigelsesbestemmelsen foreslås ikke videreført, da der ikke har vist sig at være behov for at udnytte de nævnte bemyndigelser.

2.6.2.6. Fravigelighed

Den gældende bestemmelse om fravigelighed omfatter alle regler om opsigelse i den gældende lejelovs kapitel XIII.

Bestemmelsen i den foreslåede § 6.6. foreslås omformuleret, da det set i lyset af bestemmelserne i det foreslåede kapitel 6 ikke giver mening at indlægge den forudsætning, at der skal være tale om opsigelse fra udlejerens side.

Der er ikke med den ændrede formulering tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 6.1.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 a, stk. 1, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som følge af ekspropriation, har lederen ret til en erstatningsbolig, jf. dog § 85 c. Det samme gælder, hvis opsigelse sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. En lejer af et værelse til beboelse, som ikke er en del af udlejerens

beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, har samme ret som de i 1. og 2. pkt. nævnte lejere.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 a, stk. 2, at kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

I § 6.1, stk. 1, foreslås, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som følge af ekspropriation, har lejeren ret til en erstatningsbolig, jf. dog § 6.3. Det samme gælder, hvis opsigelse sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. En lejer af et værelse til beboelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, har samme ret som de i 1. og 2. pkt. nævnte lejere.

Opsigelse i tilfælde af ekspropriation sker efter lejelovens § 83, litra b, hvorefter et lejeforhold kan opsiges, når udlejerens dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Den foreslåede bestemmelse giver lejere af beboelseslejligheder ret til en erstatningsbolig, når lejemålet opsiges, fordi den pågældende ejendom eksproprieres. Det samme foreslås for lejere af såkaldte klubværelser. Det vil sige lejere af enkeltværelser, hvor lejeren er beskyttet mod opsigelse efter lejelovens regler.

Retten til erstatningsbolig foreslås at skulle gælde, uanset hvem der eksproprierer og – som udgangspunkt – uanset efter hvilken lovgivning, der eksproprieres. Der vil herefter skulle tilbydes erstatningsbolig til de lejere, som i fremtiden vil blive opsagt forud for etableringen af fx større vejanlæg, uanset om det er staten, en region eller en kommunalbestyrelse, som eksproprierer. Efter forslaget vil lejere, der bor i ejendomme, som rives ned eller bygges om for at opfylde et ekspropriationsberettiget formål, også have krav på en erstatningsbolig, selv om den pågældende ejendom ikke eksproprieres, fx fordi den er købt i fri handel af den myndighed, der ellers ville kunne ekspropriere.

I stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Det er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvori den pågældende ejendom er beliggende, som har pligten til at anvise erstatningsboliger.

Der findes regler om anvisning af boliger i almenboligloven, lov om kommunal anvisningsret samt i byfornyelseslovgivningen. Herudover kan kommunalbestyrelsen kræve anvisningsret i indeksfinansieret boligbyggeri, jf. lejelovens og boligreguleringslovens regler herom.

Derudover kan kommunalbestyrelsen naturligvis også anvise erstatningsboliger i sine egne ejendomme.

Der findes således forskellige muligheder for kommunalbestyrelserne for at tilvejebringe boliger specielt til dette formål.

Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Der er dog intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen anviser en større bolig, end lejeren har krav på, hvis lejeren måtte ønske dette.

Med hensyn til beliggenhed må kommunalbestyrelsen bestræbe sig på at anvise en bolig i samme område som den fraflyttede bolig eller i samme type område. Kommunalbestyrelsen må ligeledes bestræbe sig på at anvise en bolig af samme standard som den fraflyttede.

Derimod stilles der ikke krav om, at erstatningsboligen skal være samme type bolig som den fraflyttede. En lejer i et parcelhus vil således kunne genhuses i en etageejendom. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen bestræber sig på at udnytte det udbud af lejligheder, som står til kommunalbestyrelsens rådighed, på en sådan måde, at kommunalbestyrelsen kun undtagelsesvis må betale lejen i en kort periode, indtil en lejlighed overtages af den lejer, som har fået anvist den pågældende lejlighed. I disse tilfælde foreslås, at anlægsmyndigheden dækker kommunalbestyrelsens udgift til lejen, jf. § 6.5.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 85 a. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.1. og 2.6.2.1.

Til § 6.2

Efter den gældende lejelovs § 85 b, stk. 1, har lejere, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. § 85 a, ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Efter den gældende lejelovs § 85 b, stk. 2, indgives ansøgning om flyttegodtgørelse til kommunalbestyrelsen, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

I § 6.2, stk. 1, foreslås, at lejere, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. lejelovens § 6.1, har ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Efter bestemmelsen er også lejere, der selv skaffer sig en anden bolig, berettiget til flyttegodtgørelse. Hermed sikres, at lejere, som foretrækker selv at finde en anden bolig, ikke bliver ringere stillet end de lejere, som vælger at afvente kommunalbestyrelsens tilbud om erstatningsbolig.

Godtgørelsen fastsættes efter samme retningslinjer som efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. Godtgørelsen ydes således til dækning af flytteudgifter, fx udgifter til flytning af møbler, telefon, dørskilt, inventar, belysning, herunder stikkontakter, antennestik, tilslutning af køleskab, vaskemaskine m.v.

Flytteudgifterne godtgøres, hvis de er rimelige og dokumenterede.

I stk. 2 foreslås, at ansøgning om flyttegodtgørelse indgives til kommunalbestyrelsen, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

Ansøgning indgives til kommunalbestyrelsen, som afgør, om udgifterne er rimelige. Det er endvidere overladt til kommunalbestyrelsen at udbetale godtgørelsen.

Kommunalbestyrelsen kan efterfølgende få refunderet udgifterne af anlægsmyndigheden, jf. § 6.5.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 85 b. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.2. og 2.6.2.2.

Til § 6.3.

Efter den gældende lejelovs § 85 c, stk. 1, er lejere i ejendomme omfattet af en ekspropriationsbeslutning efter § 38 i beredskabsloven ikke omfattet af §§ 85 a og 85 b. Det samme gælder lejere, som inden lejeaftalens indgåelse er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, medmindre fraflytningen først forlanges mindst 5 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Efter den gældende lejelovs § 85 c, stk. 2, skal en udlejer, som ved offentlig indvarsling til besigtigelsesforretning, til åstedsforretning eller på anden måde er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, inden lejeaftalen indgås, skriftligt gøre lejeren bekendt med reglerne i stk. 1, 2. pkt. Opfylder udlejeren ikke denne oplysningspligt, kan anlægsmyndigheden forlange erstatning af udlejeren for de udgifter, som anlægsmyndigheden påføres herved.

I § 6.3, stk. 1, foreslås, at lejere i ejendomme omfattet af en ekspropriationsbeslutning efter § 38 i beredskabsloven ikke er omfattet af §§ 6.1 og 6.2. Det samme gælder lejere, som inden lejeaftalens indgåelse er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, medmindre fraflytningen først forlanges mindst 5 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Efter bestemmelsen undtages de lejere, der omfattes af en ekspropriationsbeslutning efter beredskabsloven fra de foreslåede bestemmelser om ret til erstatningsbolig og flyttegodtgørelse.

Efter beredskabslovens § 38 kan forsvarsministeren eller den, ministeren bemyndiger dertil, til brug for redningsberedskabet iværksætte ekspropriation af privat ejendom, herunder befordringsmidler. Efter samme bestemmelses stk. 2 kan vedkommende minister iværksætte eller for så vidt angår ikke-statslige foranstaltninger tillade, at der iværksættes ekspropriation af fast ejendom til brug for udførelsen af opgaver inden for beredskabet. Af bestemmelsens stk. 3 fremgår, at der ved ekspropriation kan erhverves ejendomsret eller brugsret eller pålægges rådighedsindskrænkninger.

Da ekspropriation efter disse bestemmelser er atypisk i forhold til almindelige ekspropriationer, og da det kommunale indkvarterings- og forplejningsberedskab/det kommunale civile beredskab i en beredskabssituation vil drage omsorg for de pågældende lejere i lighed med den omsorg, der vil blive ydet evakuerede, foreslås, at lejere, som siges op i en sådan situation, ikke skal have ret til erstatningsbolig og flyttegodtgørelse.

Endvidere undtages lejere, som inden lejeaftalens indgåelse er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, idet sådanne lejere allerede ved lejemålets indgåelse vil være indstillet på, at lejeperioden er begrænset til en kortere periode. Udlejere, som ved, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, foreslås pålagt pligt til at underrette lejeren om, at lejeren i denne situation ikke har ret til erstatningsbolig og flyttegodtgørelse. Hvis udlejer ikke underretter lejeren herom, foreslås, at anlægsmyndigheden skal kunne forlange erstatning af udlejer for de udgifter, som myndigheden påføres herved.

Såfremt iværksættelsen af det pågældende anlægsarbejde trækker ud, således at lejerens fraflytning ikke kræves førend mindst 5 år efter lejeforholdets påbegyndelse, foreslås dog at give lejeren ret til både erstatningsbolig og flyttegodtgørelse.

I *stk. 2* foreslås, at en udlejer, som ved offentlig indvarsling til besigtigelsesforretning, til åstedsforretning eller på anden måde er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, skal, inden lejeaftalen indgås, skriftligt gøre lejeren bekendt med reglerne i *stk. 1, 2. pkt.* Opfylder udlejer ikke denne oplysningspligt, kan anlægsmyndigheden forlange erstatning af udlejer for de udgifter, som anlægsmyndigheden påføres herved.

Som anført ovenfor har lejere, der inden lejeaftalens indgåelse er gjort bekendt med, at lejemålet skal eksproprieres, ikke en beskyttelsesværdig interesse, idet lejeren dermed må anses for at have accepteret, at lejemålet er af begrænset varighed.

Der ligger i bestemmelsen en oplysningspligt for udlejer. Når udlejer er gjort bekendt med, at ejendommen helt eller delvist skal eksproprieres, får udlejer en særskilt oplysningspligt over for de kommende lejere i ejendommen, hvis lejemål bliver berørt. Det afgørende er, hvornår udlejer har fået kendskab til, at en ekspropriationsproces er startet. Afgørende er således ikke, om den endelige formelle meddelelse om ekspropriation er sendt til udlejer.

Udlejers oplysningspligt indebærer, at udlejer skal orientere lejeren om, at ejendommen skal bruges til et ekspropriationsberettiget formål, og at lejeren ikke har krav på

erstatningsbolig og flyttegodtgørelse, hvis lejerens fraflytning er nødvendig inden 5 år fra indflytningen. Udlejerens orientering af lejerens skal ske skriftligt.

Hvis udlejerens ikke opfylder oplysningspligten, vil lejerens have krav på en erstatningsbolig og flyttegodtgørelse. I så fald vil kommunen kunne få udgiften hertil erstattet af den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 85 c. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.3. og 2.6.2.3.

Til § 6.4.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 1, at opsiges en lejer, der driver erhverv fra lokaler i ejendommen, efter lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som følge af ekspropriation, har lejerens ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejerens har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Efter den gældende lejelovs § 85 d, stk. 2, ydes godtgørelse efter stk. 1 til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,
- 3) flytteudgifter og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Efter den gældende lejelovs § 85 d, stk. 3, nedsættes godtgørelse efter stk. 1 i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation eller efter lejelovens §§ 88-90.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 4, at hvis en lejer som omtalt i stk. 1 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen. Godtgørelsen kan tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejerens har skaffet sig andre lokaler.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 85 d, stk. 5, at kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for de i lov om offentlige veje m.v. omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klagerens har fået meddelelse om afgørelsen.

I § 6.4, stk. 1, foreslås, at opsiges en lejer, der driver erhverv fra lokaler i ejendommen, efter lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som følge af ekspropriation, har lejerens ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejerens har dog kun ret

til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Bestemmelsens anvendelsesområde er blandede lejemål. Rene erhvervslejemål er omfattet af tilsvarende regler i erhvervslejeloven.

Efter **lejelovens § 83, stk. 1, litra b, jf. § 86**, kan en lejer opsiges med 3 måneders varsel, når udlejer kan dokumentere, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at lejer må fraflytte.

Det er et krav, at virksomheden fortsætter efter opsigelsen. Det er endvidere et krav, at lejer ikke er erstatningsberettiget efter **lejelovens § 89**, som handler om lejerens erhvervsbeskyttelse. Erhvervsbeskyttelse tilkommer lejemål, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

En del lejere vil, hvis et lejemål, hvorfra der drives erhverv, opsiges, herunder ved ekspropriation, have krav på erstatning efter lejeloven.

Selv om en erhvervslejer ikke er erstatningsberettiget efter lejeloven, kan lejer være erstatningsberettiget på grund af lejekontrakten. Dette vil således være tilfældet, hvis lejelovens opsigelsesregler er fraveget i lejeaftalen – og de aftalte opsigelsesvilkår ikke kan opfyldes i forbindelse med ekspropriationen. Lejer vil i et sådant tilfælde efter almindelige erstatningsretlige regler være berettiget til erstatning for det tab, der lides, ved at lejer må flytte tidligere end aftalt i lejekontrakten.

Hvis en erhvervslejer, der ikke er omfattet af bestemmelserne om erhvervsbeskyttelse i **lejelovens § 89**, opsiges med kontraktmæssigt varsel i forbindelse med ekspropriation af ejendommen, vil den pågældende lejer derimod ikke være berettiget til erstatning.

For at sikre, at erhvervslejere, som fortsætter deres virksomhed efter opsigelsen, men som ikke er omfattet af **lejelovens § 89**, kan få mulighed for at få erstatning ved ekspropriation, foreslås det, at der kan ydes godtgørelse i forbindelse med opsigelse som følge af ekspropriation.

I *stk. 2* foreslås, at godtgørelse efter *stk. 1* ydes til dækning af 1) tab på inventar og installationer, 2) driftstab i flytteperioden, 3) flytteudgifter og 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Der er tale om godtgørelse og ikke erstatning. Det vil sige, at det ikke er en forudsætning for kravet, at der foreligger et ansvarsgrundlag. De enkelte poster, der kan ydes godtgørelse for, er præciseret i loven.

Som det fremgår af det foreslåede *stk. 1*, er det endvidere kun tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået, som der kan ydes godtgørelse for. Denne begrænsning indebærer en vurdering af, om fx lejerens forbedringer af lejemålet er foretaget efter lejerens kendskab til en kommende ekspropriation har været driftsmæssigt uopsætteligt.

Der er efter bestemmelsen ikke hjemmel til at nedsætte lejerens krav på grund af handlinger foretaget før lejerens kendskab til ekspropriationen.

Ved opgørelsen af tab på inventar og installationer skal der tages udgangspunkt i de driftsmæssige afskrivninger.

I *stk. 3* foreslås, at godtgørelse efter *stk. 1* nedsættes i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation eller efter **lejelovens §§ 88-90**.

Hvis lejereren ikke har ret til erstatning efter **lejelovens §§ 88-90** men har en uopsigelighed af en eller anden længde, vil lejereren kunne være berettiget til en godtgørelse efter den foreslåede bestemmelse. Jo længere tid, der er tilbage af uopsigelsesperioden, desto højere må godtgørelsen blive.

I *stk. 4* foreslås, at hvis en lejer som omtalt i *stk. 1* selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen. Godtgørelsen kan tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejereren har skaffet sig andre lokaler.

Hvis lejereren således inden opsigelsesperiodens udløb finder et andet lejemål, er lejereren som udgangspunkt stadig forpligtet til at betale udlejerens leje i opsigelsesperioden. Lejen i perioden fra den faktiske flytning til opsigelsesperiodens udløb, kan godtgøres af kommunen. Udlejereren har intet med udbetalingen m.v. af godtgørelsen at gøre. Det er alene kommunen, som står for dette.

I *stk. 5* foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelse efter *stk. 1-3* kan indbringes for de i lov om offentlige veje m.v. omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Hvis lejereren ikke er enig i kommunens afgørelse, skal lejereren inden 4 uger, efter at lejereren har fået meddelelse om afgørelsen, indbringe spørgsmålet for taksationsmyndigheden efter vejloven.

Forslaget er med en sproglig og redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 85. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit **2.6.1.4. og 2.6.2.4.**

Til § 6.5

Efter den gældende lejelovs § 85 e, *stk. 1*, refunderer anlægsmyndigheden kommunalbestyrelsens udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt kommunalbestyrelsens udgifter til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter § 85 d.

Efter den gældende lejelovs § 85 d, stk. 2, kan boligministeren fastsætte nærmere regler om fastsættelsen af flyttegodtgørelse efter § 85 b og godtgørelse efter § 85 d og om fastsættelsen af de administrative udgifter, som følger af kommunalbestyrelsens pligt til at anvise erstatningsbolig efter § 85 a og til at beregne og udbetale flyttegodtgørelsen efter § 85 b og godtgørelse efter § 85 d.

I § 6.5 foreslås, at anlægsmyndigheden refunderer kommunalbestyrelsens udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt kommunalbestyrelsens udgifter til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter § 6.4.

Det følger af bestemmelsen, at anlægsmyndigheden afholder de udgifter, som følger af de foreslåede rettigheder for lejere, ligesom anlægsmyndigheden dækker de øvrige omkostninger, som er forbundet med en ekspropriation. Det drejer sig i denne sammenhæng om udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt udgifter til flyttegodtgørelse samt godtgørelse til erhvervslejere.

Kommunalbestyrelsen vil således, når den har afholdt sådanne udgifter, kunne kræve, at anlægsmyndigheden refunderer udgifterne. Kommunalbestyrelsen vil endvidere kunne kræve, at anlægsmyndigheden dækker kommunens udgifter til administration af de foreslåede rettigheder for lejeren.

Det kan dog ikke udelukkes, at der vil kunne opstå udgifter, som kommunen selv må afholde. Det kan eksempelvis dreje sig om udgifter til istandsættelse, når den anviste lejer fraflytter boligen.

Forslaget er med en redaktionel ændring en videreførelse af den gældende lejelovs § 85 e, stk. 1. Der er ikke dermed tilsigtet en ændring af den gældende retstilstand. Den gældende lejelovs § 85 e, stk. 2, foreslås ikke videreført.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.5. og 2.6.2.5.

Til § 6.6.

Efter den gældende lejelovs § 92, stk. 1, kan reglerne i §§ 83-90, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejer ikke har opsagt ham.

I § 6.6. foreslås, at reglerne i §§ 6.1.-6.5. ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, så længe udlejer ikke har opsagt lejeren.

Ufravigeligheden gælder kun indtil eventuel opsigelse er afgivet af udlejer. Der kan således ikke indgås aftaler, hvorved lejeren på forhånd afskriver sig de rettigheder, lejeren har efter de enkelte bestemmelser i kapitlet. Parterne kan eksempelvis ikke på forhånd aftale, at lejeren fraskriver sig retten til godtgørelse.

Der kan godt indgås aftaler om fravigelse af bestemmelser i kapitlet, når aftale indgås efter, at opsigelse er afgivet, da lejeren i denne situation bedre kan overskue retsvirkningerne, når opsigelse er aktuel og ikke blot er en fjern mulighed.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 92.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.6. og 2.6.2.6.

Kapitel 7

Kommunal anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme

Reglernes anvendelsesområde

§ 7.1. Kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, eller at anvisning skal foretages efter § 59, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., kan indgå aftale efter reglerne i dette kapitel om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen mod at yde en godtgørelse til ejeren, jf. § 7.5. Aftale efter 1. pkt. kan kun indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme.

Hvilke lejligheder omfattes af anvisningsretten

§ 7.2. Der kan erhverves anvisningsret til

- 1) højst hver fjerde lejlighed, der bliver ledig, jf. stk. 2, eller
- 2) et antal bestemte lejligheder i ejendommen, når de bliver ledige, jf. stk. 3.

Stk. 2. Hvis anvisningsretten vedrører højst hver fjerde lejlighed, skal den først ledige lejlighed stilles til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning. Anvisningsretten kan højst udnyttes det antal gange, der svarer til den andel af ejendommens beboelseslejligheder, der er aftalt.

Stk. 3. Hvis anvisningsretten vedrører et antal bestemte lejligheder, skal anvisningsretten omfatte mindst to lejligheder, og samtlige lejligheder, der er omfattet af aftalen, skal stilles til rådighed til anvisning, når de bliver ledige. Anvisningsretten kan højst aftales til 25 pct. af ejendommens lejligheder.

Stk. 4. Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-års-perioden efter § 7.4., stk. 1. Udlejer 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. En efterfølgende udnyttelse af anvisningsretten som nævnt i stk. 4 betragtes ikke særskilt som udnyttelse af anvisningsret efter denne lov og giver således ikke ret til godtgørelse ved udnyttelsen, jf. § 7.5., stk. 2. Ved første manglende udnyttelse af en efterfølgende anvisningsret bortfalder retten til senere anvisning af lejligheden efter stk. 4, 1. pkt.

Opfordring til ejere af private udlejningsejendomme

§ 7.3. Inden der indgås aftale om erhvervelse af anvisningsret, opfordres samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til inden samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til og til hvilken pris.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen er berettiget til blandt de indkomne tilbud at vælge det eller de efter kommunalbestyrelsens skøn mest hensigtsmæssige med hensyn til kvalitet, beliggenhed,

antal og pris. Kommunalbestyrelsen er ligeledes berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Krav til og virkning af aftale

§ 7.4. Aftalen om erhvervelse af anvisningsret indgås for en tidsbegrænset periode på 6 år. Der kan ikke indgås ny aftale vedrørende en ejendom, hvorom der tidligere er indgået en aftale.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal lade aftalen tinglyse på ejendommen.

Stk. 3. Aftalen berører ikke ejendommens lejerets rettigheder, herunder retten efter lov om leje til at fremleje og bytte.

Godtgørelse for anvisningsret

§ 7.5. Godtgørelsen for anvisningsretten fastsættes på baggrund af det samlede antal lejligheder, kommunalbestyrelsen kan råde over, dvs. antallet af lejligheder i den pågældende ejendom gange den aftalte anvisningsfrekvens, jf. **§ 7.2, stk. 1.**

Stk. 2. Godtgørelsen udbetales som et engangsbetrag ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse betales, når kommunalbestyrelsen inden den i **§ 7.7, stk. 1**, fastsatte frist har givet meddelelse om at ville udnytte anvisningsretten. Godtgørelsen for anvisningsrettens udnyttelse betales desuden, når kommunalbestyrelsen ikke inden den nævnte frist har reageret på en meddelelse fra udlejer om en ledig lejlighed, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed.

Stk. 3. Engangsbetraget kan maksimalt udgøre 20 pct. af godtgørelsen fastsat efter stk. 1. Den godtgørelse, der udbetales, hver gang anvisningsretten udnyttes, udgør restgodtgørelsen pr. anvisningsret i den pågældende ejendom. Ejeren kan afsætte godtgørelsen for anvisningsretten på vedligeholdelseskontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond efter **§ 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene**. Ved afsætning af beløb efter 3. pkt. er ejeren forpligtet til også at afsætte de senere i 6-års-perioden efter **§ 7.4, stk. 1**, udbetalte godtgørelsesbeløb på den nævnte konto i Grundejernes Investeringsfond. Reglerne i **kapitel III A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene** finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om disse indbetalinger til og udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond.

Refusion fra staten

§ 7.6. Staten refunderer inden for et beløb, som fastsættes på de årlige bevillingslove, kommunens udgifter til godtgørelse ved erhvervelse af anvisningsret op til det i stk. 3 fastsatte maksimale refusionsbeløb, hvis kommunalbestyrelsen, inden aftale indgås, har fået tilsagn om refusion fra Udbetaling Danmark. Staten refunderer dog ikke kommunens udgifter til godtgørelse som nævnt i **§ 7.5, stk. 2**, sidste pkt. Udgifter ud over den maksimale refusion afholdes af kommunen.

Stk. 2. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter, idet det for udgifter til godtgørelse, der udbetales som et engangsbetrag ved aftalens indgåelse, tillige er en betingelse, at der foreligger dokumentation for, at aftalen er tinglyst, jf. **§ 7.4, stk. 2**. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Stk. 3. Det maksimale statslige refusionsbeløb udgør 30.000 kr. pr. lejlighed, som kommunalbestyrelsen kan råde over.

Stk. 4. Refusionen for kommunens udgifter til engangsbeløbet beregnes på grundlag af den efter stk. 3 fastsatte maksimale refusion med samme procentsats som den i aftalen med udlejer fastsatte.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter nærmere regler om kommunernes opgørelse til Udbetaling Danmark samt om Udbetaling Danmarks administration af refusionsmidlerne. Boligministeren fastsætter desuden nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision.

Kommunalbestyrelsens forpligtelser over for udlejer

§ 7.7. Kommunalbestyrelsen skal inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejerens meddelelse om en ledig lejlighed meddele udlejeren, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Stk. 2. Ønsker kommunalbestyrelsen at anvise en lejer, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket en lejlighed er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer desuden for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Stk. 3. Såfremt kommunalbestyrelsen undlader at give udlejeren meddelelse inden den i stk. 1 angivne frist, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed, betaler kommunalbestyrelsen lejen som anført i stk. 2, dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 4. Stk. 1-3 finder også anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 7.2, stk. 4.

Statens refusion ved udlejning til flygtninge

§ 7.8. Kommunens udgifter i medfør af § 7.7, stk. 2, ved udlejning til flygtninge, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte, refunderes af staten med 100 pct. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Stk. 2. Flygtningen tilbagebetaler skyldige beløb i medfør af § 7.7, stk. 2, 2. pkt., til kommunalbestyrelsen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

Kommunernes adgang til ved udlejning af indeksfinansieret privat udlejningsbyggeri og for udlejere omfattet af lov om realrenteafgift at kræve visse boliger stillet til rådighed for anvisning

§ 7.9. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3, § 66 og § 74, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

Undtaget fra reglerne

§ 7.10. Reglerne i dette kapitel finder ikke anvendelse på ejendomme, der ejes af staten, regioner eller kommuner.

Almindelige bemærkninger

2.7. Kommunal anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme

2.7.1. Gældende ret

2.7.1.1. Reglernes anvendelsesområde

I lov om kommunal anvisningsret, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009, er fastsat regler, hvorefter kommunalbestyrelserne til løsning af boligsociale problemer i de kommuner, som anvender kombineret udlejning, kan indgå aftale med private udlejere om overdragelse af en del af udlejerens anvisningsret til kommunen. Reglerne indeholder hjemmel til, at kommunen kan betaler ejeren en vis godtgørelse herfor og har samtidig krav på en vis refusion af denne godtgørelse fra staten.

Efter den gældende lov om kommunal anvisningsret § 1, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., eller at anvisning skal foretages efter § 59, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., kan indgå aftale efter reglerne i denne lov om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen mod at yde en godtgørelse til ejeren, jf. § 4. Aftale efter 1. pkt. kan kun indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme.

Som det fremgår, kan reglerne om kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger ikke anvendes i alle kommuner, men kun i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet udlejning efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1.

Det følger af almenboliglovens § 51 b, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at boligorganisationen ud over de boligsøgende, der er nævnt i 1. pkt., også skal afvise en boligsøgende og dennes ægtefælle, som modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller som i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik. Afvisning efter 1. og 2. pkt. kan ske, når den boligsøgende og dennes ægtefælle modtager en af de i 1. eller 2. pkt. nævnte ydelser.

Kommunen kan således med det formål at styrke tilflytningen af ressourcestærke borgere til udsatte boligområder beslutte, at almene boligorganisationer i visse boligområder skal afvise at udleje boliger til borgere uden for arbejdsmarkedet, som har modtaget sociale ydelser i 6 sammenhængende måneder.

Kommunen er til gengæld forpligtet til at anvise den boligsøgende borger en anden passende bolig i kommunen, hvis borgeren er skrevet på ventelisten på det tidspunkt, hvor kommunen beslutter at anvende reglerne.

Kommunalbestyrelsen kan på den baggrund have et behov for flere anvisningsmuligheder.

Efter almenboliglovens § 59, stk. 4, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om, at boligorganisationen skal stille ledige familieboliger i afdelinger i områder med en høj andel af

personer uden for arbejdsmarkedet til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på styrkelse af beboersammensætningen i området.

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen for at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i visse boligområder, kan beslutte, at udlejning skal ske efter særlige kriterier (fleksibel udlejning). Det kan fx være at give fortrinsret til personer med beskæftigelse i kommunen eller til unge studerende. Boligsøgende, der opfylder de aftalte særlige kriterier, får fortrinsret frem for andre på ventelisten.

Dette kan rejse et behov for at kunne anvisne boligsøgende med en svag tilknytning til arbejdsmarkedet en bolig.

Med reglerne om mulighed for kommunen for at erhverve anvisningsret til private lejeboliger kan kommunen mod betaling af en godtgørelse til udlejeren erhverve anvisningsret til hver fjerde ledige lejlighed i ejendommen. Det er frivilligt for den enkelte udlejer at indgå aftale om kommunal anvisningsret.

Som led i ordningen sikres udlejeren, der indgår en sådan aftale med kommunen, mod eventuelle lejetab og tab i forbindelse med fraflytning af de boliger, kommunen anvises lejere til.

2.7.1.2. Hvilke lejligheder omfattes af anvisningsretten

Efter den gældende § 1, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret kan der erhverves anvisningsret til 1) højst hver fjerde lejlighed, der bliver ledig, jf. stk. 3, eller 2) et antal bestemte lejligheder i ejendommen, når de bliver ledige, jf. stk. 4.

Det fremgår af den gældende § 1, stk. 3, i lov om kommunal anvisningsret, at hvis anvisningsretten vedrører højst hver fjerde lejlighed, skal den først ledige lejlighed stilles til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning. Anvisningsretten kan højst udnyttes det antal gange, der svarer til den andel af ejendommens beboelseslejligheder, der er aftalt.

Det fremgår af § 1, stk. 4, i den gældende lov om kommunal anvisningsret, at hvis anvisningsretten vedrører et antal bestemte lejligheder, skal anvisningsretten omfatte mindst to lejligheder, og samtlige lejligheder, der er omfattet af aftalen, skal stilles til rådighed til anvisning, når de bliver ledige. Anvisningsretten kan højst aftales til 25 pct. af ejendommens lejligheder.

Efter den gældende § 1, stk. 5, i lov om kommunal anvisningsret giver udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed, kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 5-års-perioden efter § 3, stk. 1. Udlejer 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.

Efter den gældende § 1, stk. 6, i lov om kommunal anvisningsret betragtes en efterfølgende udnyttelse af anvisningsretten som nævnt i stk. 5 ikke særskilt som udnyttelse af anvisningsret efter denne lov og giver således ikke ret til godtgørelse ved udnyttelsen, jf. § 4, stk. 2. Ved første manglende udnyttelse af en efterfølgende anvisningsret bortfalder retten til senere anvisning af lejligheden efter stk. 5, 1. pkt.

Formålet med de nævnte bestemmelser, hvorefter der højst kan erhverves anvisningsret til hver fjerde lejlighed, er at modvirke, at der i de private udlejningsejendomme skabes tendens til koncentration af sociale problemer. Det er muligt at aftale en lavere andel end en fjerdedel, fx anvisningsret til hver tiende ledigblevne lejlighed.

Der kan således højst aftales anvisningsret til hver fjerde lejlighed, der bliver ledig i en ejendom. Reglerne åbner også mulighed for, at kommunen kan aftale, hvilke lejligheder kommunen har mest brug for til løsning af boligsociale opgaver. Tilsvarende har den private udlejer mulighed for at bestemme, hvilke konkrete lejligheder, der i givet fald skal være omfattet af aftalen. Udlejeren kan hermed tilpasse aftalen til de lejlighedstyper, som mest hensigtsmæssigt vil kunne indgå i aftalen.

2.7.1.3. Opfordring til ejere af private udlejningsejendomme

Det fremgår af § 2, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret, at inden der indgås aftale om erhvervelse af anvisningsret, opfordres samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til inden samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til og til hvilken pris.

Det fremgår af § 2, stk. 2, i den gældende lov om kommunal anvisningsret, at kommunalbestyrelsen er berettiget til blandt de indkomne tilbud at vælge det eller de efter kommunalbestyrelsens skøn mest hensigtsmæssige med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris. Kommunalbestyrelsen er ligeledes berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Det er en forudsætning for, at kommunen kan få refusion fra staten efter den gældende § 4, stk. 4, i lov om kommunal anvisningsret, at kommunalbestyrelsen, inden der indgås aftale med en ejer af en privat udlejningsejendom, har fået tilsagn om refusion fra Udbetaling Danmark.

Når kommunen har fået tilsagn om refusion fra Udbetaling Danmark, kan kommunalbestyrelsen indhente tilbud fra private udlejere om overdragelse af dele af ejerens anvisningsret til kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen skal opfordre samtlige ejere af private udlejningsejendomme til inden for samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder, de vil overdrage anvisningsret til. Som anført ovenfor kan det højst være hver fjerde lejlighed.

Det er op til kommunen at vurdere, i hvilken form opfordringen til ejere af private udlejningsejendomme gives. Det skal dog tydeligt fremgå af denne, at kommunalbestyrelsen opfordrer samtlige udlejere af ejendomme med 4 eller flere lejligheder til at afgive tilbud om overdragelse af anvisningsret.

Kommunalbestyrelsen er berettiget til blandt de indkomne tilbud at vælge det eller de, som kommunalbestyrelsen finder mest hensigtsmæssige med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris.

Hvis kommunalbestyrelsen eksempelvis ikke finder, at nogen af de indkomne tilbud er velegnede til løsning af boligsociale opgaver, eller hvis de relevante tilbud kun indkommer med et krav om godtgørelse, der overstiger det, kommunalbestyrelsen har valgt at bruge på etablering af ordningen, kan kommunalbestyrelsen afstå fra at indgå aftale med udlejere i kommunen.

2.7.1.4. Krav til og virkning af aftale

Efter § 3, stk. 1, i den gældende lov om kommunal anvisningsret indgås aftalen om erhvervelse af anvisningsret for en tidsbegrænset periode på 6 år. Der kan ikke indgås ny aftale vedrørende en ejendom, hvorom der tidligere er indgået en aftale.

Efter § 3, stk. 2, i den gældende lov om kommunal anvisningsret skal kommunalbestyrelsen lade aftalen tinglyse på ejendommen.

Endelig fremgår det af § 3, stk. 3, i den gældende lov om kommunal anvisningsret, at aftalen ikke berører ejendommens lejerens rettigheder, herunder retten efter lov om leje til at fremleje og bytte.

Aftale om kommunens erhvervelse af anvisningsret indgås således for en tidsbegrænset periode på 6 år. Kravet til længden af perioden er begrundet i et ønske om at sikre, at der indgås aftaler af en vis varighed, således at etablering af ordningen kan forventes at have en væsentlig effekt på løsningen af boligsociale opgaver. At aftalen skal være tidsbegrænset betyder, at den ophører uden opsigelse ved periodens udløb.

Kommunalbestyrelsen bør inden aftale indgås sikre sig, at udlejer ikke har eller har haft aktuelle planer om at overdrage ejendommen i den 6-års periode, hvor aftalen om kommunens anvisningsret løber, idet et sådant salg kan udløse lejelovens regler om tilbudspligt, hvorved der kan ske overdragelse af ejendommen til en privat andelsboligforening. Sker der overdragelse af ejendommen til en privat andelsboligforening vil værdien af anvisningsretten alt andet lige være mindre, idet der formentlig vil være færre lejligheder, der fortsat er udlejet.

Så snart aftale mellem kommunen og ejeren af en privat udlejningsejendom er indgået, skal kommunalbestyrelsen sørge for, at aftalen tinglyses på ejendommen. En tinglyst aftale er således en betingelse for, at der kan udbetales statsrefusion til en aftalt godtgørelse i forbindelse med aftalens indgåelse, den gældende lovs § 4, stk. 2. Det bør fremgå af aftalen, at der ikke kan udbetales engangsgodtgørelse, før aftalen er tinglyst.

En lejer har efter lejelovens regler i visse tilfælde ret til fremleje og bytte af bolig. Disse rettigheder berøres ikke af en eventuel aftale om overdragelse af anvisningsret til kommunen.

2.7.1.5. Godtgørelse for anvisningsret

Efter den gældende § 4, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret fastsættes godtgørelsen for anvisningsretten på baggrund af det samlede antal lejligheder, kommunalbestyrelsen kan råde over, dvs. antallet af lejligheder i den pågældende ejendom gange den aftalte anvisningsfrekvens, jf. § 1, stk. 2.

Det er hensigten, at godtgørelsen for overdragelse af privat anvisningsret skal give ejendommens ejer et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at give afkald på retten til at disponere over den aftalte andel af ledigblevne lejligheder.

Godtgørelsen fastsættes på baggrund af det samlede antal lejligheder, kommunen kan anvise til. Kommunalbestyrelsen er herudover frit stillet med hensyn til, hvilke kriterier der skal lægges vægt på ved fastlæggelse af godtgørelsen for anvisningsretten. Der kan fx lægges vægt på antallet af henholdsvis små og store lejligheder, lejlighedernes kvalitet m.v.

Efter den gældende § 4, stk. 2, udbetales godtgørelsen som et engangsbetrag ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse betales, når kommunalbestyrelsen inden den i § 5, stk. 1, fastsatte frist har givet meddelelse om at ville udnytte anvisningsretten. Godtgørelsen for anvisningsrettens udnyttelse betales desuden, når kommunalbestyrelsen ikke inden den nævnte frist har reageret på en meddelelse fra udlejer om en ledig lejlighed, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed.

For at medvirke til den størst mulige udnyttelse af anvisningsretten, det vil sige mindske udlejerens incitament til at undgå optimal udnyttelse af aftalen ved ekstraordinær fremleje, bytning eller lignende, skal godtgørelsen for anvisningsretten udbetales dels som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og dels som en godtgørelse, hver gang kommunen udnytter anvisningsretten til en ledigbleven lejlighed.

Kommunen betragtes som havende udnyttet anvisningsretten, når den har accepteret at overtage anvisningsretten til den pågældende lejlighed, eller hvis kommunen ikke reagerer på en meddelelse fra udlejer om en ledig lejlighed inden for en frist på 7 dage, jf. den gældende lovs § 5, stk. 1.

Efter § 4, stk. 3, i den gældende lov om kommunal anvisningsret kan engangsbeløbet maksimalt udgøre 20 pct. af godtgørelsen fastsat efter stk. 1. Den godtgørelse, der udbetales, hver gang anvisningsretten udnyttes, udgør restgodtgørelsen pr. anvisningsret i den pågældende ejendom. Ejeren kan afsætte godtgørelsen for anvisningsretten på vedligeholdelseskontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 a eller § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Ved afsætning af beløb efter 3. pkt. er ejeren forpligtet til også at afsætte de senere i 6-års-perioden efter § 3, stk. 1, udbetalte godtgørelsesbeløb på den nævnte konto i Grundejernes Investeringsfond. Reglerne i kapitel III A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Engangsbeløbet kan maksimalt udgøre 20 pct. af godtgørelsen for det samlede antal lejligheder, kommunen kan anvise til. Den godtgørelse, der udbetales hver gang anvisningsretten udnyttes, skal udgøre den gennemsnitlige restgodtgørelse pr. anvisningsret i den pågældende ejendom.

Engangsbeløbet skal udbetales i forbindelse med kontraktens indgåelse. Det bør af aftalen fremgå, at engangsgodtgørelsen først forfalder til betaling, når aftalen er tinglyst.

En ejer af en udlejningsejendom, der har indgået aftale med kommunalbestyrelsen om overdragelse af anvisningsret, har mulighed for at afsætte den godtgørelse, der ydes i henhold til aftalen, på ejendommens bundne vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond.

Ejerens beslutning herom indebærer, at beløbene i alle henseender, herunder i skattemæssig henseende behandles som øvrige beløb, der indsættes på denne vedligeholdelseskonto. Det betyder blandt andet, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst ses bort fra godtgørelser, som afsættes på kontoen i Grundejernes Investeringsfond, og at renter af bundne midler ikke beskattes.

Ejere af udlejningsejendomme i kommuner, hvor reglerne om hensættelser til vedligeholdelse ikke gælder, har ikke tilsvarende mulighed for at afsætte den udbetalte godtgørelse.

Efter § 4, stk. 3, sidste punktum, fastsætter indenrigs- og socialministeren nærmere regler om disse indbetalinger til og udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond.

Der er fastsat nærmere regler i bekendtgørelse om binding af godtgørelser efter § 4 i lov om kommunal anvisningsret i Grundejernes Investeringsfond, jf. bekendtgørelse nr. 359 af 11. maj 1994. Bekendtgørelsen indeholder blandt andet regler om ejerens pligt til at give meddelelse til Grundejernes Investeringsfond og kommunalbestyrelsen om beslutningen om, at godtgørelsesbeløbene skal afsættes på ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond. Når kommunalbestyrelsen har modtaget en sådan meddelelse, skal den underrette Grundejernes Investeringsfond om størrelsen af det udbetalte godtgørelsesbeløb omfattet af beslutningen.

2.7.1.6. Refusion fra staten

Efter den gældende § 4, stk. 4, i lov om kommunal anvisningsret refunderer staten inden for et beløb, som fastsættes på de årlige bevillingslove, kommunens udgifter til godtgørelse ved erhvervelse af anvisningsret op til det i stk. 6 fastsatte maksimale refusionsbeløb, hvis kommunalbestyrelsen, inden aftale indgås, har fået tilsagn om refusion fra Udbetaling Danmark. Staten refunderer dog ikke kommunens udgifter til godtgørelse som nævnt i stk. 2, sidste pkt. Udgifter ud over den maksimale refusion afholdes af kommunen.

Efter den gældende § 4, stk. 5, i lov om kommunal anvisningsret udbetales refusionen kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter, idet det for udgifter til godtgørelse, der udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, tillige er en betingelse, at der foreligger dokumentation for, at aftalen er tinglyst, jf. § 3, stk. 2. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Efter den gældende § 4, stk. 6, i lov om kommunal anvisningsret udgør det maksimale statslige refusionsbeløb 30.000 kr. pr. lejlighed, som kommunalbestyrelsen kan råde over.

Endelig følger det af den gældende § 4, stk. 7, i lov om kommunal anvisningsret, at refusionen for kommunens udgifter til engangsbeløbet beregnes på grundlag af den efter stk. 6 fastsatte maksimale refusion med samme procentsats som den i aftalen med udlejer fastsatte.

De midler, som staten har afsat til refusion af kommunernes udgifter til godtgørelse administreres af Udbetaling Danmark. Ansøgning om reservation af midler til refusion af udgifter til godtgørelse sker ved indsendelse af ansøgning til Udbetaling Danmark.

Den statslige refusion pr. lejlighed kan maksimalt udgøre 30.000 kr. Afholdte udgifter til godtgørelse herudover afholdes af kommunen. Det er således op til den enkelte kommunalbestyrelse at vurdere, hvorvidt man vil aftale en godtgørelse, der ligger under, over eller på niveau med den forventede statsrefusion. Der kan være forhold omkring kommunens behov for anvisning til private udlejningsboliger, der kan tale for at aftale en godtgørelse, der afviger fra den i loven fastsatte statslige refusion.

Der ydes ikke refusion i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har måttet betale godtgørelse for en tilbudt anvisningsret, fordi kommunen enten ikke har reageret på tilbuddet inden for den fastsatte frist, eller hvis kommune efter først at have accepteret tilbuddet alligevel ikke har anvist en lejer til lejligheden.

Efter den gældende § 4, stk. 8, i lov om kommunal anvisningsret fastsætter indenrigs- og socialministeren nærmere regler om kommunernes opgørelse til Udbetaling Danmark samt om Udbetaling Danmarks administration af refusionsmidlerne. Indenrigs- og socialministeren fastsætter desuden nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision.

Der er fastsat nærmere regler i bekendtgørelse om udbetaling af statsrefusion af udgifter til kommunalt erhvervet anvisningsret i private udlejningsejendomme, jf. bekendtgørelse nr. 358 af 11. maj 1994. Bekendtgørelsen indeholder blandt andet nærmere regler om Udbetalings Danmarks administration af refusionsmidlerne, herunder nærmere om hvordan kommunerne ansøger om at få del i midlerne og om kommunens pligt til at aflægge regnskab m.v. for de midler, der er udbetalt som godtgørelse i henhold til aftaler om anvisningsret.

2.7.1.7. Kommunalbestyrelsens forpligtelser over for udlejer

Efter § 5, stk. 1, i den gældende lov om kommunal anvisningsret skal kommunalbestyrelsen inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejers meddelelse om en ledig lejlighed meddele udlejer, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Det fremgår af § 5, stk. 2, i den gældende lov om kommunal anvisningsret, at ønsker kommunalbestyrelsen at anvise en lejer, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt,

fra hvilket en lejlighed er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer desuden for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Det fremgår af § 5, stk. 3, i den gældende lov om kommunal anvisningsret, at såfremt kommunalbestyrelsen undlader at give udlejer meddelelse inden den i stk. 1 angivne frist, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed, betaler kommunalbestyrelsen lejen som anført i stk. 2, dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Endelig fremgår det af § 5, stk. 4, i den gældende lov om kommunal anvisningsret, at stk. 1-3 også finder anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 1, stk. 5.

Kommunen har således 7 hverdage efter, at kommunen har modtaget udlejerens meddelelse om en ledig lejlighed til at give udlejer besked om, hvorvidt man ønsker at udnytte sin anvisningsret eller ej. Fristen på 7 dage har betydning for, om kommunen skal betale godtgørelse for anvisningstilbuddet, om der ydes statsrefusion hertil, og for i hvilket omfang kommunen hæfter for eventuelt lejetab i den forbindelse.

2.7.1.8. Statens refusion ved udlejning til flygtninge

Efter § 6, stk. 1, i den gældende lov om kommunal anvisningsret refunderes kommunens udgifter i medfør af § 5, stk. 2, ved udlejning til flygtninge, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte, af staten med 100 pct. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Efter § 6, stk. 2, i den gældende lov om kommunal anvisningsret tilbagebetaler flygtningen skyldige beløb i medfør af § 5, stk. 2, 2. pkt., til kommunalbestyrelsen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

Bestemmelserne sikrer, at når kommunen anviser flygtninge til private udlejningsboliger og derved påtager sig forpligtelser, som svarer til dem, som kommunen har i forhold til almene boligorganisationer, så refunderer staten alle kommunens udgifter til lejetab og garanti for istandsættelsesudgifter, når anvisning og udlejning efter disse regler sker til flygtninge.

2.7.1.9. Kommunernes adgang til ved udlejning af indeksfinansieret privat udlejningsbyggeri og for udlejere omfattet af lov om realrenteafgift at kræve visse boliger stillet til rådighed for anvisning

Efter den gældende § 63 a, stk. 1, i boligreguleringsloven kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter denne lovs § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Bestemmelserne i den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 3 og 4, indeholder mulighed for, at der ved udlejning af indeksfinansieret privat udlejningsbyggeri og for udlejere omfattet af lov om realrenteafgift kan beregnes et højere afkast, end det der kan beregnes efter principperne for omkostningsbestemte leje.

Man har på den baggrund fundet det rimeligt, at de af bestemmelsen omfattede kategorier af nyt, privat udlejningsbyggeri bidrager til løsning af boligsociale opgaver.

Det fremgår af den gældende § 63 a, stk. 2, i boligreguleringsloven, at § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3, § 66 og § 74, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

Byfornyelseslovens bestemmelser med hensyn til administration af ordningen tilsvarende finder således anvendelse ved anvisning af boliger efter stk. 1, herunder reglerne om, hvornår udlejers pligt anses for opfyldt, og om anmeldelse af ledige boliger.

2.7.1.10. Undtaget fra reglerne

Efter den gældende § 7 i lov om kommunal anvisningsret finder reglerne i loven ikke anvendelse på ejendomme, der ejes af staten, regioner eller kommuner.

2.7.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.7.2.1. Reglernes anvendelsesområde

Bestemmelsen om, hvor reglerne om kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger gælder, foreslås med sproglige og redaktionelle ændringer videreført. Den gældende § 1 i lov om kommunal anvisningsret omfatter 6 stk., hvorfor bestemmelsen foreslås opdelt i to paragraffer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.7.2.2. Hvilke lejligheder omfattes af anvisningsretten

Reglerne om, hvor mange lejligheder i ejendommen, der kan erhverves anvisningsret til, foreslås med redaktionelle ændringer videreført.

Det foreslås dog, at den i den gældende § 1, stk. 5, i lov om kommunal anvisningsret nævnte 5-års-periode ændres til en 6-års periode. Herved bringes bestemmelsen i overensstemmelse med § 7.4, stk. 1, som der henvises til i bestemmelsen. Der er alene tale om en korrektion, som burde have været foretaget i forbindelse med en ændring af § 3, stk. 1, i 1998, hvorved 5 år blev ændret til 6 år i denne bestemmelse.

2.7.2.3. Opfordring til ejere af private udlejningsejendomme

Reglerne om kommunalbestyrelsens opfordring til private udlejere i kommunen om at stille lejligheder til rådighed for kommunens anvisning af lejere videreføres uden ændringer.

2.7.2.4. Krav til og virkning af aftale

Reglerne om krav til og virkningen af en aftale om kommunens erhvervelse af anvisningsret videreføres uden ændringer.

2.7.2.5. Godtgørelse for anvisningsret

Reglerne om godtgørelse for anvisningsret foreslås med redaktionelle ændringer, herunder en udeladelse af henvisningen til § 18 a i boligreguleringsloven, da denne bestemmelse er ophævet, videreført. Der er ikke med ændringerne tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Det foreslås, at boligministeren som hidtil bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om den nærmere fremgangsmåde ved binding af godtgørelser for overdragelse af anvisningsret i Grundejernes Investeringsfond.

2.7.2.6. Refusion fra staten

Reglerne om statens refusion af kommunens udgifter til godtgørelse foreslås videreført med redaktionelle ændringer. Der er ikke med ændringerne tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Det foreslås, at boligministeren som hidtil bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om Udbetaling Danmarks administration af refusionsmidlerne, herunder nærmere om hvordan

kommunerne ansøger om at få del i midlerne og om kommunens pligt til at aflægge regnskab m.v. for de midler, der er udbetalt som godtgørelse i henhold til aftaler om anvisningsret.

2.7.2.7. Kommunalbestyrelsens forpligtelser over for udlejer

Reglerne om kommunalbestyrelsens pligt til at reagere på udlejerens meddelelse om en ledigbleven lejlighed m.v. videreføres med sproglige ændringer. Der er ikke med ændringerne tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

2.7.2.8. Statens refusion ved udlejning til flygtninge

Reglerne om statens refusion af kommunens udgifter til godtgørelse ved udlejning til flygtninge, foreslås videreført med redaktionelle ændringer. Der er ikke med ændringerne tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

2.7.2.9. Kommunernes adgang til ved udlejning af indeksfinansieret privat udlejningsbyggeri og for udlejere omfattet af lov om realrenteafgift at kræve visse boliger stillet til rådighed for anvisning

Reglerne om kommunalbestyrelsens mulighed for at anvise lejere til privat indeksfinansieret udlejningsbyggeri samt til boliger udlejet af realrenteafgiftspligtige udlejere videreføres med redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

2.7.2.10. Undtaget fra reglerne

Bestemmelsen om, at reglerne om kommunal anvisningsret til privat udlejningsbyggeri ikke finder anvendelse på ejendomme ejet af staten, regioner eller kommuner videreføres med en redaktionel ændring. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Med bestemmelsens henvisning til alle regler i kapitlet kommer bestemmelsen også til at omfatte kommunalbestyrelsens ret til at forlange anvisningsret i indeksfinansieret privat udlejningsbyggeri, samt privat udlejningsbyggeri udlejet af realrenteafgiftspligtige investorer.

Dette vurderes imidlertid ikke at indebære nogen materiel ændring, idet også den gældende regel efter sit indhold ikke kan fraviges.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 7.1.

Efter den gældende § 1, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret kan kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, eller at anvisning skal foretages efter § 59, stk. 4, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., indgå aftale efter reglerne i denne lov om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen mod at yde en godtgørelse til ejeren, jf. § 4. Aftale efter 1. pkt. kan kun indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme.

I **§ 7.1.** foreslås, at kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, eller at anvisning skal foretages efter § 59, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., kan indgå aftale efter reglerne i dette kapitel om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen mod at yde en godtgørelse til ejeren, jf. **§ 7.5.** Aftale efter

1. pkt. kan kun indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme.

Med det formål at forbedre kommunernes muligheder for at anvise boliger til boligsøgende, der har en svag tilknytning til arbejdsmarkedet, foreslås, at kommuner kan indgå aftale med private udlejere om, at kommunen mod betaling af en godtgørelse kan erhverve anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme. Det er frivilligt for såvel kommuner som private udlejere, om man er interesseret i at indgå aftaler af den art med henblik på løsning af boligsociale opgaver.

Med forslaget målrettes de foreslåede muligheder for at indgå aftale om kommunal anvisning til private udlejningsejendomme mod kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet at anvende reglerne om såkaldt kombineret udlejning af almene boliger. Det vil sige kommuner, hvor der er boligområder med en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet. Reglerne kan således ikke anvendes i alle kommuner, men kun i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet udlejning efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1, eller anvisning efter almenboliglovens § 59, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen kan på den måde anvende reglerne om kommunal anvisning til at løse boligsociale opgaver, herunder til at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme i kommunen. Anvisningsmulighederne kan bruges til enten at anvise borgere, der afvises fra ventelisten til boliger i almene afdelinger eller til at løse andre behov for boligsocial anvisning i kommunen.

Kommunens adgang til at erhverve anvisningsret omfatter private udlejningsejendomme, dog ikke ejendomme ejet af staten, regioner eller kommuner. Der kan endvidere ikke erhverves anvisningsret til almene boliger efter disse regler.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af det gældende § 1, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit **2.7.1.1. og 2.7.2.1.** i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.2.

Efter det gældende § 1, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret kan der erhverves anvisningsret til 1) højst hver fjerde lejlighed, der bliver ledig, jf. stk. 3, eller 2) et antal bestemte lejligheder i ejendommen, når de bliver ledige, jf. stk. 4.

Det fremgår af det gældende § 1, stk. 3, i lov om kommunal anvisningsret, at hvis anvisningsretten vedrører højst hver fjerde lejlighed, skal den først ledige lejlighed stilles til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning. Anvisningsretten kan højst udnyttes det antal gange, der svarer til den andel af ejendommens beboelseslejligheder, der er aftalt.

Det fremgår af det gældende § 1, stk. 4, i lov om kommunal anvisningsret, at hvis anvisningsretten vedrører et antal bestemte lejligheder, skal anvisningsretten omfatte mindst to lejligheder, og samtlige lejligheder, der er omfattet af aftalen, skal stilles til rådighed til anvisning, når de bliver ledige. Anvisningsretten kan højst aftales til 25 pct. af ejendommens lejligheder.

Efter det gældende § 1, stk. 5, i lov om kommunal anvisningsret giver udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 5-års-perioden efter § 3, stk. 1. Udlejer 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.

Endelig fremgår det af det gældende § 1, stk. 6, at en efterfølgende udnyttelse af anvisningsretten som nævnt i stk. 5 ikke betragtes særskilt som udnyttelse af anvisningsret efter denne lov og giver således ikke ret til godtgørelse ved udnyttelsen, jf. § 4, stk. 2. Ved første manglende udnyttelse af en efterfølgende anvisningsret bortfalder retten til senere anvisning af lejligheden efter stk. 5, 1. pkt.

I § 7.2, stk. 1, foreslås, at der kan erhverves anvisningsret til

- 1) højst hver fjerde lejlighed, der bliver ledig, jf. stk. 2, eller
- 2) et antal bestemte lejligheder i ejendommen, når de bliver ledige, jf. stk. 3.

Er der aftalt anvisningsret til hver fjerde ledige lejlighed og dermed til en benyttelse på en fjerdedel af ejendommens lejligheder, følger det heraf, at ejendommen mindst må indeholde fire lejligheder, for at anvisningsretten kan udnyttes. For en ejendom med 100 lejligheder, hvor der aftales en anvisningsret til hver fjerde ledige lejlighed, vil kommunen kunne udnytte anvisningsretten til i alt 25 boliger. Det indebærer, at i tilfælde, hvor kommunen i overensstemmelse med aftalens regler herom har sagt nej til et eller flere konkrete tilbud om anvisning til ledige lejligheder, vil udlejeren skulle give meddelelse om ledige lejligheder mere end 25 gange.

Der er efter bestemmelsen ikke noget til hinder for, at der kan træffes aftale om en lavere andel end en fjerdedel af de lejligheder, der bliver ledige, fx anvisningsret til hver tiende ledigblevne lejlighed.

Efter bestemmelsen kan der endvidere som alternativ indgås aftale om anvisningsret til et antal bestemte lejligheder i ejendommen, der dog ikke kan udgøre mere end en fjerdedel af lejlighederne i ejendommen. Dette forslag giver kommunen mulighed for at aftale, hvilke lejligheder kommunen har mest brug for til løsning af boligsociale opgaver. Tilsvarende får den private udlejer mulighed for at bestemme, hvilke konkrete lejligheder der i givet fald skal være omfattet af aftalen. Udlejeren vil hermed kunne tilpasse aftalen til de lejlighedstyper, som mest hensigtsmæssigt vil kunne indgå i aftalen.

I stk. 2 foreslås, at hvis anvisningsretten vedrører højst hver fjerde lejlighed, skal den først ledige lejlighed stilles til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning. Anvisningsretten kan højst udnyttes det antal gange, der svarer til den andel af ejendommens beboelseslejligheder, der er aftalt.

For så hurtigt som muligt efter aftalens indgåelse at kunne udnytte anvisningsretten, skal udlejeren stille den første ledige lejlighed til rådighed for kommunen. Derefter vil udlejerens pligt til at stille lejligheder til rådighed for kommunen følge den aftalte anvisningsfrekvens.

Som følge af bestemmelsen kan aftalen mellem kommunen og den private udlejer højst omfatte anvisning til det antal lejligheder, som den aftalte andel af lejlighederne med anvisningsret udgør. I en ejendom med for eksempel 20 lejligheder, hvor aftalen omfatter hver 4. ledige lejlighed, omfatter aftalen således anvisning til højst 5 lejligheder.

I stk. 3 foreslås, at hvis anvisningsretten vedrører et antal bestemte lejligheder, skal anvisningsretten omfatte mindst to lejligheder, og samtlige lejligheder, der er omfattet af aftalen, skal stilles til rådighed til anvisning, når de bliver ledige. Anvisningsretten kan højst aftales til 25 pct. af ejendommens lejligheder.

Det fremgår af bestemmelsen, at hvis anvisningsretten omfatter et antal bestemte lejligheder, skal lejlighederne stilles til rådighed for anvisning, hver gang de bliver ledige. Baggrunden herfor er, at anvisningsretten vedrører bestemte lejligheder.

Det foreslås endvidere, at anvisningsretten i denne situation mindst skal omfatte 2 lejligheder.

Som følge af, at kun hver fjerde lejlighed kan stilles til rådighed for anvisning, jf. stk. 1, kan anvisningsretten til bestemte lejligheder kun ske i ejendomme med mindst 8 lejligheder.

I *stk. 4* foreslås, at udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-års-perioden efter **§ 7.4, stk. 1**. Udlejer 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.

Udlejeren har efter bestemmelsen mulighed for ved efterfølgende anvisninger i 6-års-perioden at tilbyde en anden lejlighed, hvis denne svarer til den oprindeligt til anvisning anvendte for så vidt angår pris og kvalitet.

I *stk. 5* foreslås, at en efterfølgende udnyttelse af anvisningsretten som nævnt i stk. 4 ikke betragtes særskilt som udnyttelse af anvisningsret efter denne lov og giver således ikke ret til godtgørelse ved udnyttelsen, jf. **§ 7.5, stk. 2**. Ved første manglende udnyttelse af en efterfølgende anvisningsret bortfalder retten til senere anvisning af lejligheden efter stk. 4, 1. pkt.

En efterfølgende udnyttelse af anvisningsretten betragtes ikke særskilt som udnyttelse af anvisningsret og giver således ikke ret til godtgørelse ved udnyttelsen, ligesom en sådan senere anvisning ikke tæller med ved beregningen af, hvor mange gange den aftalte anvisningsret er udnyttet.

Retten til senere anvisning af lejligheden i 6 års-perioden bortfalder, første gang kommunen ikke udnytter en efterfølgende anvisningsret.

Den omstændighed, at aftalen om erhvervelse af anvisningsret efter forslaget ikke berører lejernes ret efter lejeloven til blandt andet at fremleje og bytte, kan bevirke, at kommunen ikke får mulighed for i 6 års-perioden efterfølgende at anvise en lejer til lejligheden, når en tidligere anvist lejer flytter, jf. den foreslåede **§ 7.4, stk. 3**.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af § 1, stk. 2-6, i den gældende lov om kommunal anvisningsret. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.7.1.2. og 2.7.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.3.

Det fremgår af den gældende § 2, stk. 1, at inden der indgås aftale om erhvervelse af anvisningsret, opfordres samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til inden samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til og til hvilken pris.

Det fremgår af den gældende § 2, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret, at kommunalbestyrelsen er berettiget til blandt de indkomne tilbud at vælge det eller de efter kommunalbestyrelsens skøn mest hensigtsmæssige med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris. Kommunalbestyrelsen er ligeledes berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

I **§ 7.3, stk. 1**, foreslås, at inden der indgås aftale om erhvervelse af anvisningsret, opfordres samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til inden samme bestemte

tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til og til hvilken pris.

I bestemmelsen beskrives den fremgangsmåde, kommunen skal følge, inden der indgås aftale om erhvervelse af anvisningsret. Kommunalbestyrelsen skal opfordre samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til at give bindende tilsagn om, på hvilke vilkår og i hvilket omfang de vil stille lejligheder til rådighed for kommunal anvisning.

Det skal tydeligt fremgå af den henvendelse, som kommunen sender ud, at der er tale om en opfordring til udlejere af ejendomme med 4 eller flere lejligheder til at afgive tilbud om overdragelse af anvisningsret og ikke blot en orientering herom. Opfordringen skal gennemføres, inden der indgås aftale om anvisningsret med den enkelte udlejer.

Opfordringen til ejere af private udlejningsejendomme inden for kommunen kan gives enten ved annoncering eller ved direkte henvendelse. Kommunalbestyrelsen kan vælge, at der samtidig med, at der foretages en bred henvendelse til samtlige ejere af udlejningsejendomme, foretages en mere direkte henvendelse til de udlejere i kommunen, som kan forventes at være mest relevante for kommunalbestyrelsen at indgå aftale med. Da der med forslaget stilles krav om, at opfordring til alle udlejere i kommunen skal gives på samme grundlag, vil det dog være en forudsætning, at alt materiale, der sendes særskilt til relevante udlejere, skal være tilgængeligt for samtlige udlejere i kommunen.

Hvis kommunalbestyrelsen får pålæg om at tilbagekalde en beslutning om kombineret udlejning efter almenboliglovens § 51 b eller § 59, stk. 4, efter at samtlige ejere af udlejningsejendomme i kommunen er opfordret til at give tilbud om anvisningsret, bevarer kommunalbestyrelsen sine muligheder for at indgå aftaler med ejere af udlejningsejendomme i kommunen på grundlag af opfordringen. Ligeledes bevarer allerede indgåede aftaler deres gyldighed i den resterende del af den aftalte 6 års-periode.

I stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen er berettiget til blandt de indkomne tilbud at vælge det eller de efter kommunalbestyrelsens skøn mest hensigtsmæssige med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris. Kommunalbestyrelsen er ligeledes berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Kommunalbestyrelsen er således berettiget til at vælge det eller de mest hensigtsmæssige tilbud med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris.

Kommunalbestyrelsen bør i forbindelse med valg af ejendom være opmærksom på dennes størrelse, idet et stort antal lejligheder i ejendommen alt andet lige må forventes at give stor sandsynlighed for, at der udløses konkrete tilbud om anvisning.

Kommunalbestyrelsen er ligeledes berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud og er således ikke forpligtet til at indgå aftale med en eller flere af de udlejere, der måtte have afgivet tilbud.

Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis der ikke indkommer tilbud, der af kommunalbestyrelsen vurderes som velegnede til løsningen af de boligsociale opgaver, eller hvis de relevante tilbud kun indkommer med et krav på godtgørelse, der overstiger det beløb, kommunalbestyrelsen har valgt at afsætte til etablering af anvisningsret m.v.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden ændringer § 2 i den gældende lov om kommunal anvisningsret.

Der henvises til afsnit 2.7.1.3. og 2.7.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.4.

Efter den gældende § 3, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret indgås aftalen om erhvervelse af anvisningsret for en tidsbegrænset periode på 6 år. Der kan ikke indgås ny aftale vedrørende en ejendom, hvorom der tidligere er indgået en aftale.

Efter den gældende § 3, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret skal kommunalbestyrelsen lade aftalen tinglyse på ejendommen.

Efter den gældende § 3, stk. 3, i lov om kommunal anvisningsret berører aftalen ikke ejendommens lejerers rettigheder, herunder retten efter lov om leje til at fremleje og bytte.

I § 7.4, stk. 1, foreslås, at aftalen om erhvervelse af anvisningsret indgås for en tidsbegrænset periode på 6 år. Der kan ikke indgås ny aftale vedrørende en ejendom, hvorom der tidligere er indgået en aftale om anvisningsret.

Med en periode på 6 år sikres, at der indgås aftaler af en vis varighed, således at etablering af ordningen kan forventes at have en mærkbar effekt på løsningen af boligsociale opgaver. Det forhold, at aftalen skal være tidsbegrænset indebærer, at den ophører uden opsigelse ved periodens udløb. Anvisningsretten kan dog rent faktisk være opbrugt inden den fastsatte udløbsdato.

Der kan ikke indgås aftale vedrørende en ejendom, hvorom der tidligere er indgået en aftale. Dette er for at sikre, at antallet af beboere i ejendommen, der har fået lejligheden anvist af kommunen, ikke overstiger 25 pct.

Kommunalbestyrelsen kan sikre sig mulighed for at kontrollere, om aftalen overholdes fra den private udlejers side, fx ved krav om løbende at få tilsendt lister over udlejningen af lejligheder.

I stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen skal lade aftalen tinglyse på ejendommen.

Kravet om, at aftalen skal tinglyses på ejendommen, sikrer, at aftalen skal respekteres af senere købere af ejendommen.

Aftalen skal tinglyses servitutstiftende med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

I stk. 3 foreslås, at aftalen ikke berører ejendommens lejerers rettigheder, herunder retten efter lov om leje til at fremleje og bytte.

Den omstændighed, at aftalen om erhvervelse af anvisningsret efter forslaget ikke berører lejerens ret efter lejeloven til fx at fremleje boligen eller bytte den bort, kan bevirke, at kommunen ikke får mulighed for i 6 års-perioden efterfølgende at anvise en lejer til lejligheden, når en tidligere anvist lejer flytter.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden ændringer § 3 i den gældende lov om kommunal anvisningsret.

Der henvises til afsnit 2.7.1.4. og 2.7.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.5.

Efter den gældende § 4, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret fastsættes godtgørelsen for anvisningsretten på baggrund af det samlede antal lejligheder, kommunalbestyrelsen kan råde over, dvs. antallet af lejligheder i den pågældende ejendom gange den aftalte anvisningsfrekvens, jf. § 1, stk. 2.

Efter den gældende § 4, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret udbetales godtgørelsen som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse betales, når kommunalbestyrelsen

inden den i § 5, stk. 1, fastsatte frist har givet meddelelse om at ville udnytte anvisningsretten. Godtgørelsen for anvisningsrettens udnyttelse betales desuden, når kommunalbestyrelsen ikke inden den nævnte frist har reageret på en meddelelse fra udlejer om en ledig lejlighed, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed.

Efter den gældende § 4, stk. 3, i lov om kommunal anvisningsret kan engangsbeløbet maksimalt udgøre 20 pct. af godtgørelsen fastsat efter stk. 1. Den godtgørelse, der udbetales, hver gang anvisningsretten udnyttes, udgør restgodtgørelsen pr. anvisningsret i den pågældende ejendom. Ejeren kan afsætte godtgørelsen for anvisningsretten på vedligeholdelseskontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 a eller § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Ved afsætning af beløb efter 3. pkt. er ejeren forpligtet til også at afsætte de senere i 6-års-perioden efter § 3, stk. 1, udbetalte godtgørelsesbeløb på den nævnte konto i Grundejernes Investeringsfond. Reglerne i kapitel III A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om disse indbetalinger til og udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond.

I § 7.5, stk. 1, foreslås, at godtgørelsen for anvisningsretten fastsættes på baggrund af det samlede antal lejligheder, kommunalbestyrelsen kan råde over, dvs. antallet af lejligheder i den pågældende ejendom gange den aftalte anvisningsfrekvens, jf. § 7.2, stk. 1.

Det er hensigten, at godtgørelsen for overdragelse af anvisningsret skal give ejendommens ejer et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at give afkald på retten til at disponere over det aftalte antal ledigblevne lejligheder og til, at der sker en faktisk udnyttelse af anvisningsretten. Godtgørelsen forudsættes derfor at være af en vis størrelse.

Kommunerne har mulighed for efter de i loven nærmere fastsatte regler at forhandle størrelsen af godtgørelsen for anvisningsretten i det konkrete tilfælde ud fra en vurdering af ejendommens egnethed med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal m.v. Det beløb, som staten refunderer, jf. § 7.6., følger lejlighedernes gennemsnitlige størrelse. En eventuelt aftalt større godtgørelse finansieres derfor af den enkelte kommune.

I stk. 2 foreslås, at godtgørelsen udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse betales, når kommunalbestyrelsen inden den i § 7.7, stk. 1, fastsatte frist har givet meddelelse om at ville udnytte anvisningsretten. Godtgørelsen for anvisningsrettens udnyttelse betales desuden, når kommunalbestyrelsen ikke inden den nævnte frist har reageret på en meddelelse fra udlejer om en ledig lejlighed, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed.

For at medvirke til den størst mulige udnyttelse af anvisningsretten og dermed mindske udlejerens incitament til at omgå aftalen ved fx ved ekstraordinær fremleje, bytning eller lignende, foreslås godtgørelsen for anvisningsretten udbetalt dels som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, og dels som en godtgørelse hver gang kommunen udnytter anvisningsretten til ledigbleven lejlighed.

Kommunen anses for at have udnyttet anvisningsretten, når den har accepteret at overtage anvisningsretten til den pågældende lejlighed, eller hvis kommunen ikke reagerer på en meddelelse fra udlejer om en ledig lejlighed inden for den frist på 7 hverdage, der er fastsat i den foreslåede § 7.7, stk. 1.

I stk. 3 foreslås, at engangsbeløbet maksimalt kan udgøre 20 pct. af godtgørelsen fastsat efter stk. 1. Den godtgørelse, der udbetales, hver gang anvisningsretten udnyttes, udgør

restgodtgørelsen pr. anvisningsret i den pågældende ejendom. Ejeren kan afsætte godtgørelsen for anvisningsretten på vedligeholdelseskontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Ved afsætning af beløb efter 3. pkt. er ejeren forpligtet til også at afsætte de senere i 6-års-perioden efter § 7.4, stk. 1, udbetalte godtgørelsesbeløb på § 18 b-kontoen. Reglerne i kapitel III A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Engangsbeløbet foreslås at kunne udgøre maksimalt 20 pct. af den samlede godtgørelse, kommunen skal betale for erhvervelse af anvisningsret til ejendommen. Den godtgørelse, der udbetales, hver gang anvisningsretten udnyttes, skal udgøre den gennemsnitlige restgodtgørelse pr. anvisningsret i den pågældende ejendom.

Kommunen kan fx aftale, at hver fjerde ledige lejlighed stilles til kommunens disposition i en ejendom med 100 lejligheder. Dette giver en maksimal udnyttelse på en fjerdedel af de 100 lejligheder, det vil sige 25 lejligheder. Er der i aftalen fastsat en godtgørelse på 20.000 kr. pr. anvist lejlighed, vil godtgørelsen for hele anvisningsretten beløbe sig til 25 x 20.000 kr. = 500.000 kr. Er det yderligere aftalt, at 20 pct. af godtgørelsen udbetales ved aftalens indgåelse, vil det i det nævnte tilfælde betyde, at ejeren af ejendommen vil få udbetalt 100.000 kr. som et engangsbeløb. De resterende 400.000 kr. vil derefter blive udbetalt i portioner af 16.000 kr., hver gang anvisningsretten faktisk udnyttes.

Den godtgørelse, der udbetales til udlejeren, er skattepligtig indkomst. Der er som alternativ til at få godtgørelsen udbetalt åbnet mulighed for, at udlejeren kan vælge at afsætte godtgørelsen på § 18 b-kontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond. I så fald behandles beløbet i skattemæssig henseende på samme måde som andre beløb, der afsættes på kontoen. Den del af lejeindtægten, som afsættes på § 18 b-kontoen, medregnes efter regler i ligningsloven ikke ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Af administrative grunde foreslås det, at en af en ejer truffet beslutning om at afsætte godtgørelsesbeløbet på ejendommens vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond er bindende, således at ejeren er forpligtet til også at afsætte de i 6 års-perioden senere udbetalte godtgørelsesbeløb på kontoen.

I stk. 4 foreslås, at boligministeren fastsætter nærmere regler om disse indbetalinger til og udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond.

Den foreslåede bemyndigelse for boligministeren til at fastsætte nærmere regler om indbetalinger til og udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond er tænkt benyttet til at fastsætte regler om den nærmere fremgangsmåde ved indbetaling af godtgørelsen for anvisningsretten til Grundejernes Investeringsfond og tilsvarende regler om udbetalinger herfra.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer § 4, stk. 1-3, i den gældende lov om kommunal anvisningsret. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.7.1.5. og 2.7.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.6.

Efter den gældende § 4, stk. 4, i lov om kommunal anvisningsret refunderer staten inden for et beløb, som fastsættes på de årlige bevillingslove, kommunens udgifter til godtgørelse ved erhvervelse af anvisningsret op til det i stk. 6 fastsatte maksimale refusionsbeløb, hvis kommunalbestyrelsen, inden aftale indgås, har fået tilsagn om refusion fra Udbetaling

Danmark. Staten refunderer dog ikke kommunens udgifter til godtgørelse som nævnt i stk. 2, sidste pkt. Udgifter ud over den maksimale refusion afholdes af kommunen.

Efter den gældende § 4, stk. 5, i lov om kommunal anvisningsret udbetales refusionen kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter, idet det for udgifter til godtgørelse, der udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, tillige er en betingelse, at der foreligger dokumentation for, at aftalen er tinglyst, jf. § 3, stk. 2. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Efter den gældende § 4, stk. 6, i lov om kommunal anvisningsret udgør det maksimale statslige refusionsbeløb 30.000 kr. pr. lejlighed, som kommunalbestyrelsen kan råde over.

Efter den gældende § 4, stk. 7, i lov om kommunal anvisningsret beregnes refusionen for kommunens udgifter til engangsbeløbet på grundlag af den efter stk. 6 fastsatte maksimale refusion med samme procentsats som den i aftalen med udlejer fastsatte.

Efter den gældende § 4, stk. 8, i lov om kommunal anvisningsret fastsætter indenrigs- og socialministeren nærmere regler om kommunernes opgørelse til Udbetaling Danmark samt om Udbetaling Danmarks administration af refusionsmidlerne. Indenrigs- og socialministeren fastsætter desuden nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision.

I § 7.6, stk. 1, foreslås, at staten inden for et beløb, som fastsættes på de årlige bevillingslove, refunderer kommunens udgifter til godtgørelse ved erhvervelse af anvisningsret op til det i stk. 3 fastsatte maksimale refusionsbeløb, hvis kommunalbestyrelsen, inden aftale indgås, har fået tilsagn om refusion fra Udbetaling Danmark. Staten refunderer dog ikke kommunens udgifter til godtgørelse som nævnt i stk. 2, sidste pkt. Udgifter ud over den maksimale refusion afholdes af kommunen.

Efter bestemmelsen refunderer staten kommunens udgifter til godtgørelse ved erhvervelse af anvisningsret op til et fastsat maksimalt beløb pr. lejlighed. Aftalte udgifter til godtgørelse herudover afholdes af kommunen. Det er en forudsætning for at opnå statsrefusion, at kommunen inden indgåelse af kontrakt får tilsagn om statstilskud fra Udbetaling Danmark. Tilsagnene gives inden for en samlet ramme, der fastsættes på de årlige bevillingslove. Udbetalinger vil for det enkelte tilsagn kunne ske over en periode på 6 år.

Det bemærkes, at der ikke ydes statsrefusion til kommunens udgifter til godtgørelse for anvisningsretten i de tilfælde, hvor kommunen ikke har reageret inden for 7-dages fristen, jf. § 7.7, stk. 1. Det fremgår af denne bestemmelse, at kommunalbestyrelsen inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejerens meddelelse om en ledig lejlighed skal meddele udlejereren, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Der ydes endvidere ikke statsrefusion i de tilfælde, hvor kommunen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed.

I stk. 2 foreslås, at refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter, idet det for udgifter til godtgørelse, der udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, tillige er en betingelse, at der foreligger dokumentation for, at aftalen er tinglyst, jf. § 7.4, stk. 2. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Statens refusion af den godtgørelse, der udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, foreslås således gjort betinget af, at der foreligger dokumentation for, at aftalen er tinglyst, jf. § 7.4, stk. 2.

I stk. 3 foreslås, at det maksimale statslige refusionsbeløb udgør 30.000 kr. pr. lejlighed, som kommunalbestyrelsen kan råde over.

Bestemmelsen udelukker ikke, at kommunen indgår aftale med private udlejere om en højere godtgørelse. Gør kommunen det, må kommunen imidlertid selv udrede det beløb, der overstiger 30.000 kr. pr. lejlighed.

I *stk. 4* foreslås, at refusionen for kommunens udgifter til engangsbeløbet beregnes på grundlag af den efter *stk. 3* fastsatte maksimale refusion med samme procentsats som den i aftalen med udlejer fastsatte.

I *stk. 5* foreslås, boligministeren fastsætter nærmere regler om kommunernes opgørelse til Udbetaling Danmark samt om Udbetaling Danmarks administration af refusionsmidlerne. Boligministeren fastsætter desuden nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer § 4, stk. 4-8, i den gældende lov om kommunal anvisningsret. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.7.1.6. og 2.7.2.6. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.7.

Efter den gældende § 5, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret skal kommunalbestyrelsen inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejers meddelelse om en ledig lejlighed meddele udlejer, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Det fremgår af den gældende § 5, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret, at ønsker kommunalbestyrelsen at anvise en lejer, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket en lejlighed er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer desuden for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Det fremgår af den gældende § 5, stk. 3, i lov om kommunal anvisningsret, at såfremt kommunalbestyrelsen undlader at give udlejer meddelelse inden den i stk. 1 angivne frist, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed, betaler kommunalbestyrelsen lejen som anført i stk. 2, dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Efter den gældende § 5, stk. 4, i lov om kommunal anvisningsret finder stk. 1-3 også anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 1, stk. 5.

I **§ 7.7, stk. 1**, foreslås, at kommunalbestyrelsen inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejerens meddelelse om en ledig lejlighed skal meddele udlejeren, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Kommunen har således pligt til at reagere inden 7 hverdage regnet fra det tidspunkt, hvor den får meddelelse fra udlejeren om, at en lejlighed er blevet ledig.

I *stk. 2* foreslås, at ønsker kommunalbestyrelsen at anvise en lejer, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket en lejlighed er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer desuden for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Som et led i ordningen om kommunernes erhvervelse af anvisningsret til privat udlejningsbyggeri gælder, at kommunen på samme måde som ved anvisning til almene boliger indestår for eventuelt lejetab i forbindelse med anvisningen samt for eventuelle udækkede udgifter til istandsættelse i forbindelse med lejerens fraflytning.

Ønsker kommunen at udnytte sin anvisningsret, skal kommunen betale lejen fra det tidspunkt, hvor lejligheden stilles til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Giver kommunen inden udløbet af 7-dages fristen udlejeren besked om, at kommunen ikke ønsker at benytte sin anvisningsret, er kommunen ikke forpligtet til at betale nogen form for leje til udlejeren.

Lejere, der af kommunen anvises en bolig i privat udlejningsbyggeri, har mulighed for efter regler i lov om individuel boligstøtte at opnå lån til dækning af forudbetalt leje og depositum.

I stk. 3 foreslås, at såfremt kommunalbestyrelsen undlader at give udlejeren meddelelse inden den i stk. 1 angivne frist, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed, betaler kommunalbestyrelsen lejen som anført i stk. 2, dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Det følger af bestemmelsen, at hvis kommunen undlader at reagere inden for 7 hverdage, eller beslutter kommunen på et senere tidspunkt ikke at anvise en lejer, skal kommunen betale leje fra det tidspunkt, hvor lejligheden stilles til rådighed, og indtil en opsigelse ville have haft virkning.

I stk. 4 foreslås, at stk. 1-3 også finder anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 7.2, stk. 4.

Bestemmelsen indebærer, at blandt andet de foreslåede regler om 7-dages fristen samt kommunens betalingsforpligtelser finder tilsvarende anvendelse ved kommunens efterfølgende udnyttelse af anvisningsret.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 5 i den gældende lov om kommunal anvisningsret. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.7.1.7. og 2.7.2.7. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.8.

Det fremgår af den gældende § 6, stk. 1, i lov om kommunal anvisningsret, at kommunens udgifter i medfør af § 5, stk. 2, ved udlejning til flygtninge, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte, refunderes af staten med 100 pct. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter. Opgørelsen fremsendes til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

Det fremgår af den gældende § 6, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret, at flygtningen tilbagebetaler skyldige beløb i medfør af § 5, stk. 2, 2. pkt., til kommunalbestyrelsen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

I § 7.8, stk. 1, foreslås, at kommunens udgifter i medfør af § 7.7, stk. 2, ved udlejning til flygtninge, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte, refunderes af staten med 100 pct. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Det følger af bestemmelsen, at staten refunderer alle kommunens udgifter til lejetab og garanti for istandsættelsesudgifter, når anvisning og udlejning efter de i nærværende kapitel foreslåede regler sker til flygtninge. Denne pligt for kommunen til at dække lejetab og

istandsættelsesudgifter svarer til kommunens forpligtelser i forhold til almene boligorganisationer efter regler i lov om almene boliger m.v.

For en nærmere afgrænsning af, hvad der skal forstås ved flygtninge i nærværende sammenhæng, henvises til afgrænsningen i § 65 i lov om individuel boligstøtte (boligstøtteloven). I § 65 i boligstøtteloven henvises for en nærmere afgrænsning til en række bestemmelser i udlændingeloven, som handler om, hvem der kan få opholdstilladelse i Danmark.

I stk. 2 foreslås, at flygtningen tilbagebetaler skyldige beløb i medfør af § 7.7, stk. 2, 2. pkt., til kommunalbestyrelsen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

Tilbagebetalingspligten svarer til den, som gælder for flygtninge efter almenboligloven. Efter disse regler skal flygtningen tilbagebetale eventuelle skyldige beløb til istandsættelse af lejemålet ved fraflytning.

Forslaget viderefører med redaktionelle ændringer § 6 i den gældende lov om kommunal anvisningsret. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.7.1.8. og 2.7.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.9.

Efter § 63 a, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Efter § 63 a, stk. 2, i den gældende boligreguleringslov finder § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3, § 66 og § 74, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer tilsvarende anvendelse.

I § 7.9, stk. 1, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Bestemmelsen skal sikre, at de af bestemmelsen omfattede kategorier af nyt, privat udlejningsbyggeri bidrager til løsning af boligsociale opgaver.

Kommunalbestyrelsen kan således beslutte, at hver 10. ledige lejlighed i privat indeksfinansieret udlejningsbyggeri samt privat udlejningsbyggeri ejet af realrenteafgiftspligtige udlejere skal stilles til rådighed for kommunen til løsning af boligsociale opgaver. Baggrunden for bestemmelsen er, at der ved udlejning af lejligheder i de omhandlede ejendomme er åbnet mulighed for, at der kan oppebæres en leje, der kan overstige den leje, der ellers ville kunne beregnes efter principperne for omkostningsbestemt leje.

På den måde er der skabt et incitament til at investere i sådanne ejendomme. I pligten til at stille boliger til rådighed for kommunal anvisning ligger et element af kompensation for den højere leje, som udlejeren kan beregne sig ved udlejning af de omhandlede boliger.

I stk. 2 foreslås, at § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3, § 66 og § 74, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

I bestemmelsen henvises til en række bestemmelser i byfornyelsesloven, som finder tilsvarende anvendelse ved anvisning af boliger efter stk. 1.

Det gælder blandt andet bestemmelser om, hvad der betragtes som en ledig lejlighed, samt hvilke lejligheder der kan ses bort fra ved opgørelsen af hver 10. ledige lejlighed.

Det fremgår endvidere af de nævnte regler, at når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter stk. 1 om, at der skal stilles ledige lejligheder til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver, skal beslutningen bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er en ledig lejlighed blevet anmeldt til kommunalbestyrelsen, skal kommunalbestyrelsen senest 2 uger derefter meddele udlejer, om lejligheden ønskes benyttet til kommunal anvisning. Kommunalbestyrelsen afholder udgifterne til udlejerens eventuelle lejetab i forbindelse med anvisningen.

Endelig følger det af de nævnte bestemmelser, at udlejer frit kan udleje en rettidig anmeldt lejlighed, hvis kommunalbestyrelsen ikke inden 2 uger fra anmeldelsen har meddelt, at den ønsker at anvise en lejer til lejligheden.

Herudover fremgår det, at en eventuel klage over kommunalbestyrelsens afgørelse efter de omhandlede regler kan indbringes for byfornyelsesnævnet.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af § 63 a i den gældende boligreguleringslov. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.7.1.9. og 2.7.2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.10.

Efter den gældende § 7 i lov om kommunal anvisningsret finder reglerne i denne lov ikke anvendelse på ejendomme, der ejes af staten, regioner eller kommuner.

I § 7.10. foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke finder anvendelse på ejendomme, der ejes af staten, regioner eller kommuner.

Efter bestemmelsen kan kommunalbestyrelsen ikke erhverve anvisningsret til lejligheder i ejendomme, der ejes af staten, regioner eller kommuner. Det bemærkes, at ejendomme ejet af staten, regionerne eller en kommune i andre sammenhænge betragtes som private lejemål omfattet af reglerne i lejeloven.

Da bestemmelserne i kapitel 6 handler om kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger, kan der ikke efter disse regler erhverves anvisningsret til almene boliger. Det fremgår således af § 7.1, stk. 1, at kommunens adgang til at erhverve anvisningsret efter reglerne i dette kapitel omfatter private udlejningsejendomme. Herved forstås ejendomme, hvor udlejningen er omfattet af lejeloven, og dermed ikke udlejning omfattet af almenlejeloven.

Forslaget er med en redaktionel ændring en videreførelse af § 7 i den gældende lov om kommunal anvisningsret. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.7.1.10. og 2.7.2.10. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 8

Grundejernes Investeringsfond

Indbetaling til den bindingspligtige konto

§ 8.1 Det i **§ 18 b** nævnte beløb indbetales årligt bagud. Boligministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Stk. 2. Er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter **§ 18 b, stk. 3, eller § 19**, som ikke kan dækkes af beløbet efter **§ 18**, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen skal ledsages af dokumentation for fradraget.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter **§ 18 b** med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af **§ 22 b**. Udlejeren skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter **§ 22 b** først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 5. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejeren, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 6. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. **§ 18 b**, og udbetalinger, jf. **§§ 22 b og 22 e**. Boligministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

Bindingspligtens ophør m.v.

§ 8.2 Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter **§ 18 b**.

§ 8.3 Såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter **§ 18 b** indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af **kap. II-V i denne lov**, udbetales de på kontoen efter **§ 18 b** indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 3. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, udbetales en positiv saldo på kontoen efter § 18 b til udlejeren.

Stk. 4. Udbetaling efter stk. 1, 2 og 3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

Fondens formål og ledelse

§ 8.4 Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 18 b. Fondens vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af boligministeren.

Stk. 2. Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valgt. De øvrige medlemmer udpeges af boligministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter bestyrelsen direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

Forrentning og administration af indbetalte beløb

§ 8.5 Indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb, der er bundet efter § 18 b i denne lov, tilskrives kontoen én gang årligt.

§ 8.6 Indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, skal til enhver tid være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkredit.

Udlån

§ 8.7 Udlån til beboelsesejendomme kan ydes til:

- 1) Installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation.
- 2) Varmeisoleringsarbejder.
- 3) Forbedring af sanitære installationer.
- 4) Forbedring af køkkener.
- 5) Brandsikringsforanstaltninger.
- 6) Andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el.lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene.

7) Opretning.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemførelse er rimelig.

§ 8.8 De af fonden i medfør af **§ 58** ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i **§ 58, stk. 2.**

Stk. 2. Lånene udbetales kontant og forrentes med en rente, der fastsættes af fondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Ved lånets udbetaling kan der opkræves et indskud til reservefond.

Stk. 3. Afdragstiden for lånene skal fastsættes således, at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetaling skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter nærmere i fondens vedtægter fastsatte regler.

Stk. 4. Lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

§ 8.9 Fonden kan yde lån til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring, for så vidt angår bevaringsværdige ejendomme.

Stk. 2. Vilkarene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

§ 8.10 Fonden kan yde lån til finansiering af arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Stk. 2. Vilkarene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

Fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

§ 8.11 Har en udlejer ikke udført vedligeholdelses- samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, og § 19, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Stk. 2. Bestrider udlejer, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan han deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Stk. 3. Forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligministeren.

Stk. 4. Såfremt udlejeren ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejeren et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 3. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt. Grundejernens Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Stk. 5. Investeringsfonden kan i øvrigt bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Stk. 6. Såfremt investeringsfonden efter stk. 5 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejeren overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning.

Anvendelse af egenkapital

§ 8.12 Boligministeren kan efter indstilling fra fondens bestyrelse godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end den, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.

§ 8.13 Af sine finansindtægter kan fonden foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber, samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 5 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinjer fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernens Investeringsfond og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernens Investeringsfond og boligministeren, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Boligministeren fastsætter de nærmere retningslinjer for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens finansindtægter for det pågældende år. Beløbet efter 3. pkt. er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 2. De udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan staten uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond, i et omfang der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond.

§ 8.14 Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs **§ 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i §§ 113 a og 113 b i lov om leje.**

§ 8.15 Grundejernes Investeringsfond skal indhente oplysninger fra huslejenævnet, når fonden behandler sager, som omhandler fordeling af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Stk. 2. Når Grundejernes Investeringsfond foretager kontrol i en ejendom, skal fonden orientere huslejenævnet herom, senest 2 uger efter at kontrollen er afsluttet.

§ 8.16 Opstår der ved fondens virksomhed tab, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb indbetalte beløb efter **§ 18 b.**

Stk. 2. Ved fondens ophør træffer fondens bestyrelse med tilslutning fra socialministeren og Finansudvalget beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.

Huslejenævnets kompetence og straf

§ 8.17 Tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til reglerne i **BRL § 22 a-22 e** afgøres af huslejenævnet.

§ 8.18 Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter **§ 18 b** over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom denne ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Stk. 2. Med bøde straffes den, der i strid med reglerne i **§ 60, stk. 5**, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Almindelige bemærkninger

2.1. Grundejernes Investeringsfond

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Indbetaling til den bindingspligtige konto

Den gældende boligreguleringslovs § 22 a fastslår hvorledes, der skal indbetales til den bindingspligtige konto efter lovens § 18 b. Reglerne omhandler endvidere Grundejernes Investeringsfonds kontrol med, at pligtig indbetaling finder sted.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 1, at det i § 18 b nævnte beløb indbetales årligt bagud. Boligministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Det er en pligt for udlejer af en ejendom, som omfattes af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, at indbetale beløb på en bindingspligtig konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond. Beløbets størrelse følger af boligreguleringslovens § 18 b, stk. 1.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 2, at såfremt der inden den årlige indbetaling er afholdt beløb til vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter § 18 b, stk. 3, eller § 19, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 18, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen må ledsages af dokumentation for fradraget. Bestemmelsen omhandler udlejerens mulighed for at fradrage afholdte udgifter, som fastsat i den gældende boligreguleringslovs § 19, i endnu ikke indbetalte hensættelser til § 18 b-kontoen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 3, at Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 18 b med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 22 b. Udlejer skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Det følger af bestemmelsen, at udlejer skal udarbejde og indsende vedligeholdelsesregnskaber til Grundejernes Investeringsfond, idet Grundejernes Investeringsfond kontrollerer, at indbetalingerne samt indeståendet på kontoen efter § 18 b er korrekt.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 4, at såfremt det på kontoen indestående beløb er mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 22 b først ske, når det manglende beløb er indbetalt. Bestemmelsen indebærer, at såfremt saldoen på kontoen efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b er mindre end forudsat, kan der først udbetales midler fra kontoen til dækning af afholdte udgifter, når det manglende beløb er blevet indbetalt af udlejer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 5, at såfremt det på kontoen indestående beløb er større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejer, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid står på den bindingspligtige konto, er korrekt i forhold til udlejerens forpligtelse. Fonden sørger for, at et evt. overskydende beløb udbetales til udlejerens snarest muligt efter, at fonden er blevet bekendt med, at der indestår et større beløb på kontoen, end hvad der skal.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 6, at Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter. Bestemmelsen indebærer, at efter ejendomsskatter har Grundejernes Investeringsfond en lovbestemt pante- og fortrinsret i ejendommen for forfaldne beløb, som skal indbetales af udlejerens efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 7, at boligministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. § 18 b, og udbetalinger, jf. §§ 22 b og 22 e. Boligministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes. Der er i henhold til bestemmelsen udstedt bekendtgørelse nr. 163 af 26. februar 2016 om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond, om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr (bindingsbekendtgørelsen).

2.1.1.2. Bindingspligtens ophør mv.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 d, at Grundejernes Investeringsfond på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, skal give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 b.

Indbetalingerne til kontoen efter boligreguleringslovens § 18 b sker til Grundejernes Investeringsfond, som kontrollerer, at indbetalingerne, samt kontoens udvisende, til enhver tid er korrekt. Ved uenighed om udbetalinger eller indestående på den bindingspligtige konto efter § 18 b, må huslejenævnet derfor indhente de nødvendige oplysninger til afgørelse af tvisten fra Grundejernes Investeringsfond

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 1, at såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren. Bestemmelsen fastslår, at kontoen efter § 18 b ophæves i tilfælde af, at ejendommen nedrives. I så fald vil udlejerens uden yderligere betingelser få et evt. indestående beløb på kontoen udbetalt.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 2, at såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af kap. II-V i samme lov, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Udlejerens har pligt til at give Grundejernes Investeringsfond meddelelse om ændringer for ejendommen, som har betydning for det beløb, som efter § 18 b skal afsættes for ejendommen. Overgår ejendommen til andre formål end udlejning til beboelse, eller er ejendommen af anden grund ikke længere omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kap. II-IV, bortfalder bindingspligten for ejendommen, og der skal derfor ikke længere indbetales beløb efter § 18 b.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 3, at såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, overføres saldoen på kontoen efter § 18 b til den i § 63 a i lov om leje nævnte konto. Lejelovens § 63 a er nu ophævet ved lov nr. 310 af 30 marts 2015.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 4, at udbetaling efter stk. 1 og 2 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

2.1.1.3. Fondens formål og ledelse

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 1, at Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 18 b og § 63 a i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af boligministeren.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 2, at fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valget. De øvrige medlemmer udpeges af boligministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestemmelsen indebærer, at medlemmerne af bestyrelsen i Grundejernes Investeringsfond til dels vælges af udlejerne gennem landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. De øvrige medlemmer indstilles af lejerne gennem landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger og udpeges herefter af boligministeren.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 3, at bestyrelsen til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

Grundejernes Investeringsfond kan bl.a. udsende forskrifter og vejledninger vedrørende bindingsreglerne og om investeringsfondens udførelse af vedligeholdelsesarbejder. Herudover kan fonden orientere om vilkårene for de lån, som ydes af fonden samt til hvilke formål, fonden kan yde lån.

2.1.1.4. Forrentning og administration af indbetalte beløb

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 56, at indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb, der er bundet efter § 18 b i denne lov og § 63 a i lov om leje, tilskrives kontoen én gang årligt.

Renteniveauet af de bundne beløb kan ikke fikseres på forhånd. Dens størrelse afhænger, foruden af det almindelige renteniveau, også af fondens udgifter og indtægter ved sin øvrige virksomhed, herunder udgifterne ved ordningens administration.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 57, at de indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, til enhver tid skal være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkredit.

Kravet om, at ikke-udlånte beløb skal være anbragt i obligationer skal sikre, at der opnås et passende afkast og er et led i bestræbelserne for at få nedbragt renten i nybyggeriet.

2.1.1.5. Udlån

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 58, stk. 1, nr. 1-7, at udlån til beboelsesejendomme kan ydes til installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation, varmeisoleringsarbejder, forbedring af sanitære installationer, forbedring af køkkener, brandsikringsforanstaltninger. Udlån kan endvidere ydes til andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el.lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene og til opretning.

Grundejernes Investeringsfond kan yde lån til nærmere bestemte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder i beboelsesejendomme. Vilka'rene er for det meste fastsat i loven, mens enkelte vilka'r er overladt til fondens bestyrelse at fastsa'tte.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 58, stk. 2, at lån kun kan ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemfo'relse er rimelig.

Lånet kan ho'jst udgo're 90 pct. af den godkendte udgift, og lånet skal samtidig have sikkerhed inden for 85 pct. af pantets va'rdi efter fondens vurdering.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 1, at de af fonden i medfo'r af § 58 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, sa'ledes at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets va'rdi. Lånet ma' ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er na'vnt i § 58, stk. 2.

Sto'rrelsen af lånet ydet af Grundejernes Investeringsfonds kan ikke overstige 90 pct. af den udgift, som af fonden skønnes at va're rimelig. Lånet pa'virkes ikke af, om ejeren af ejendommen har optaget tillae'gslån med sikkerhed i ejendommen i tilknytning til fondens ydelse af lån.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 2, at lånene udbetales kontant og forrentes med en rente, der fastsa'ttes af fondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Ved lånets udbetaling kan der opkra'ves et indskud til reservefond.

Det følger af § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, at regler for beregning af renten fastsa'ttes af Finanstilsynet. Der er i henhold til bestemmelsen udstedt bekendtgørelse nr. 1664 af 21. december 2010 om en referencerente. Referencerenten tager ifølge bekendtgørelsen udgangspunkt i relevante obligationsrenter.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 3, at afdragstiden for lånene skal fastsættes således, at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetaling skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter i fondens vedtægter nærmere fastsatte regler.

Bestemmelsen indebærer, at afdragstiden for de lån, som Grundejernes Investeringsfond yder, skal fastsættes således, at de udlånte midler er tilbagebetalt i det omfang, investeringsfonden skal betale de bundne beløb til indskyderne.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 4, at lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 a, stk. 1, at fonden kan yde lån til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring, for så vidt angår bevaringsværdige ejendomme.

Lånene ydes på vilkår, som følger af den gældende boligreguleringslovs § 59. Lånene forrentes herefter med en rente, der fastsættes af investeringsfondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Finanstilsynet har udstedt bekendtgørelse nr. 1664 af 21. december 2010 om en referencerente.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 a, stk. 2, at vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

Bestemmelsen giver Grundejernes Investeringsfond en hvis adgang til selv at fastsætte vilkårene, herunder renten, på sine udlån til bevaringsværdige ejendomme. Det er begrænset til ejendomme, hvor der typisk er behov for mere favorable vilkår.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 b, stk. 1, at fonden kan yde lån til finansiering af arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Bestemmelsen giver Grundejernes Investeringsfond mulighed for at foretage udlån til aftalte forbedringer efter kapitel 5 i byfornyelsesloven til en forholdsvis lav rente.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 b, stk. 2, at vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

På samme måde som ved udlån til bevaringsværdige ejendomme har Grundejernes Investeringsfond en hvis frihed til selv at fastsætte vilkårene, herunder renten, på sine udlån til arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

2.1.1.6. Fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1, at såfremt en udlejer ikke har udført renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, og § 19, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på

begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejerens har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Efter den gældende boligreguleringslovs §§ 27, stk. 6, og 27 a, stk. 2, samt den gældende lejelovs § 19, stk. 3, kan huslejenævnet fastsætte frister for udførelsen af renholdelses-, vedligeholdelses- samt forbedringsarbejder. Overholdes en fastsat frist ikke af udlejerens, vil Grundejernens Investeringsfond på en lejers begæring kunne lade arbejderne udføre for udlejerens regning.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 2, at bestrider udlejerens, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan udlejerens deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Bestemmelsen giver udlejerens mulighed for at deponere beløbet for derved at undgå, at investeringsfonden tinglyser meddelelse om kravet på ejendommen. Udlejerens og Grundejernens Investeringsfond kan aftale, at udlejerens på anden måde stiller tilfredsstillende sikkerhed for betalingen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 3, at forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligministerens.

Grundejernens Investeringsfond kan som gebyr for administration ved investeringsfondens udførelse af arbejder efter bestemmelsen opkræve et beløb. Det er med hjemmel i bestemmelsen fastsat, at fonden som gebyr for administrationen kan opkræve et beløb, der udgør en angivet procentdel af det beløb, som investeringsfonden har lagt ud til arbejdernes udførelse. Uanset det udlagte beløbs størrelse, kan fonden opkræve et minimumsgebyr.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 4, at såfremt udlejerens ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejerens et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 3. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt. Grundejernens Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Bestemmelsen angår det lån, som investeringsfonden kan yde udlejerens, såfremt denne ikke deponerer eller stiller sikkerhed for beløb, som fonden har lagt ud. Lånet svarer til et almindeligt realkreditlån, og Grundejernens Investeringsfond kan opkræve et administrationsbidrag svarende til, hvad der opkræves for et realkreditlån.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 5, at investeringsfonden i øvrigt kan bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Bestemmelsen indebærer, at investeringsfonden får sikkerhed for, at krav på beløb, der for ejerens regning er anvendt af fonden på ejendommen, ikke udslettes ved en tvangsauktion, idet kravet ikke indgår i prioritetsrækken efter tinglysningstidspunktet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 6, at såfremt investeringsfonden efter stk. 5 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejerens overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning for lejerne.

Grundejernes Investeringsfond kan i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 4, gøre krav på op til 50 pct. af ejendommens lejeindtægter. Det overskydende beløb fra lejernes indbetalinger refunderes til udlejerens.

2.1.1.7. Anvendelse af egenkapital

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60 a, at boligministeren efter indstilling fra fondens bestyrelse kan godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end den, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.

Efter bestemmelsen kan Grundejernes Investeringsfond med ministerens godkendelse anvende såvel sine kapitalindtægter som sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor. Fonden kan fx give tilskud til forbedring og istandsættelse af private udlejningsejendomme, hvor fonden i tilknytning hertil tilbyder administrativ bistand, rådgivning og vejledning.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 1, at fonden af sine finansindtægter kan foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber, samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 5 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinjer fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Boligministeren fastsætter de nærmere retningslinjer for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens finansindtægter for det pågældende år. Beløbet efter 3. pkt. reguleres én gang årligt efter

udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen fastlægger det centrale område for Grundejernes Investeringsfonds dispositioner over egenkapitalen. For så vidt angår udlån på favorable vilkår, følger reglerne herom af den gældende boligreguleringslovs §§ 59 a og 59 b.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 2, at uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring. Bestemmelsen sikrer lovgrundlaget for Grundejernes Investeringsfonds udbetaling af tilskud i henhold til § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 3, at uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 106, stk. 4, og § 111, stk. 3, i lov om byfornyelse. Bestemmelsen giver Grundejernes Investeringsfond mulighed for at godtgøre bestemte udgifter ved aftalt boligforbedring i henhold til byfornyelseslovens kapitel 5.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 4, at de udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan staten uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond, i et omfang der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond. For 2004-2007 udgør refusionen fra Grundejernes Investeringsfond 50 mio. kr. årligt.

Bestemmelsen giver Grundejernes Investeringsfond mulighed for efter aftale at medfinansiere støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter byfornyelseslovens § 19, stk. 2.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61 a, at Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i § 63 a, jf. kapitel X A, og §§ 113 a og 113 b i lov om leje.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61 b, stk. 1, at Grundejernes Investeringsfond skal indhente oplysninger fra huslejenævnet, når fonden behandler sager, som omhandler fordeling af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61 b, stk. 2, at når Grundejernes Investeringsfond foretager kontrol i en ejendom, skal fonden orientere huslejenævnet herom, senest 2 uger efter at kontrollen er afsluttet.

Efter reglerne i den gældende boligreguleringslovs § 18 b og kapitel III A administrerer Grundejernes Investeringsfond de vedligeholdelseshensættelser, der skal bindes i fonden. Endvidere gennemfører Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 60 for ejerens regning påbudte arbejder på udlejningsejendomme, som ejeren ikke har udført inden for den frist, huslejenævnet har sat for arbejderne gennemførelse. Endelig påhviler det fonden efter lejelovens §§ 113 a og 113 b at registrere ejere, der ikke har efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser eller har fået gennemført arbejder på ejendommen af Grundejernes Investeringsfond.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 62, stk. 1, at såfremt der ved fondens virksomhed opstår tab, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb indbetalte beløb efter § 18 b og § 63 a i lov om leje.

Bestemmelsen angår den situation, hvor Grundejernes Investeringsfond lider tab ved sin virksomhed. Det kan fx være som følge af, at et lån ydet af investeringsfonden ikke fuldt ud kan inddrives.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 62, stk. 2, at fondens bestyrelse med tilslutning fra boligministeren og Finansudvalget ved fondens ophør træffer beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.

Bestemmelsen indebærer, at et eventuelt overskud skal fordeles efter en model, der foreslås af bestyrelsen for fonden, og som kan godkendes af boligministeren og Finansudvalget. Staten får herved indflydelse på, hvorledes overskuddet ved fondens ophør kan fordeles på en hensigtsmæssig måde.

2.1.1.8. Huslejenævnets kompetence og straf

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 f, at tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til reglerne i boligreguleringslovens kapitel III A afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet afgør tvister mellem såvel ejeren og lejerne, som ejeren og Grundejernes Investeringsfond, i henhold til reglerne om hensættelse samt udbetaling fra den bundne konto efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 g, at den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 18 b over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom han ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Bestemmelsen kan b.l.a. anvendes, hvor udlejereren afgiver urigtige oplysninger i forbindelse med det særskilte årsregnskab eller den årlige opgørelse, som skal indsendes til fonden. Bestemmelsen kan tillige anvendes, hvor udlejereren indsender urigtig dokumentation i forbindelse med et krav om udbetaling fra den bindingspligtige konto.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 63, stk. 1, at den, der i strid med reglerne i § 60, stk. 5, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse, straffes med bøde.

Bestemmelsen angår den sanktion, som kan pålægges udlejereren, hvis der ikke gives Grundejernes Investeringsfond nødvendige og korrekte oplysninger vedrørende lejerne eller lejens størrelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 63, stk. 2, at der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslåede kapitel 8 viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer reglerne i den gældende boligreguleringslovs § 22 a, 22 d og 22 e samt reglerne i den gældende boligreguleringslovs kapitel VIII om Grundejerns Investeringsfond.

De foreslåede regler omhandler Grundejerns Investeringsfond.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.1. Indbetaling til den bindingspligtige konto

Reglerne om indbetaling til den bindingspligtige konto viderefører med en sproglig ændring den gældende boligreguleringslovs § 22 a.

Det foreslås som sproglig ændring, at ordet opretning udgår i den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 2, idet opretning omfattes af vedligeholdelsesbegrebet.

Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.2. Bindingspligtens ophør m.v.

Reglerne om bindingspligtens ophør m.v. viderefører med en materiel ændring den gældende boligreguleringslovs §§ 22 d og 22 e.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 3, at såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, overføres saldoen på kontoen efter § 18 b til den i § 63 a i lov om leje nævnte konto.

Bestemmelsen foreslås ændret således, at saldoen på den bindingspligtige konto ikke overføres til den i lejelovens § 63 a nævnte konto, men udbetales til udlejer. Ændringen skyldes, at lejelovens § 63 a, og den deraf følgende konto for forbedringer i Grundejerns Investeringsfond, er ophævet.

Som følge af ovennævnte ændring af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 3, foreslås § 22 e, stk. 4, ændret således, at bestemmelsen også finder anvendelse ved udbetaling efter stk. 3. Ændringen indebærer, at udbetaling efter stk. 3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

2.1.2.3. Fondens formål og ledelse

Reglerne om fondens formål og ledelse viderefører med en sproglig ændring den gældende boligreguleringslovs § 54.

Det foreslås, at den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 1, sprogligt ændres således, at lejelovens § 63 a i bestemmelsens 1. pkt. udgår. Ændringen skyldes, at lejelovens § 63 a, og den deraf følgende konto for forbedringer i Grundejerns Investeringsfond, er ophævet.

Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.4. Forrentning og administration af indbetalte beløb

Reglerne om forrentning og administration af indbetalte beløb viderefører med en sproglig ændring den gældende boligreguleringslovs §§ 56 og 57.

Den gældende boligreguleringslovs § 56, stk. 1, foreslås sprogligt ændret således, at lejelovens § 63 a i bestemmelsens 3. pkt. udgår. Ændringen skyldes, at lejelovens § 63 a, og den deraf følgende konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond, er ophævet.

Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.5. Udlån

Reglerne om Grundejernes Investeringsfonds udlån, herunder hvilke formål, fonden kan yde lån til, viderefører den gældende boligreguleringslovs §§ 58-59 b.

2.1.2.6. Fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

Reglerne om Grundejernes Investeringsfonds udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder viderefører med en sproglig ændring den gældende boligreguleringslovs § 60.

Det foreslås som sproglig ændring, at renholdelsesarbejder udgår af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1. Ændringen skyldes, at renholdelse anses for omfattet af vedligeholdelsesbegrebet.

Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.7. Anvendelse af egenkapital

Reglerne om Grundejernes Investeringsfonds udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder viderefører med sproglige og materielle ændringer den gældende boligreguleringslovs §§ 60 a-62.

Den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 2, omformuleres til blot at henvise til bestemmelsen i stk. 1, og ikke til stk. 1, sidste pkt.

Den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 3, fastslår, at uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 106, stk. 4, og § 111, stk. 3, i lov om byfornyelse.

Byfornyelsesloven er ophævet pr. 1. januar 2004 og afløst af lov om byfornyelse og udvikling af byer, som efter lovens § 109 viderefører visse beslutninger efter de tidligere regler. Det vurderes, at bestemmelsen har mistet sin praktiske betydning, idet der er forløbet mere end 10 år fra indførelsen af lov om byfornyelse og udvikling af byer, og da støtteperioden udgør 10 år. Som følge heraf foreslås den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 3, ikke videreført.

Den gældende boligreguleringslovs § 62, stk. 1, foreslås sprogligt ændret således, at lejelovens § 63 a udgår. Ændringen skyldes, at lejelovens § 63 a, og den deraf følgende konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond, er ophævet. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.8. Huslejenævnets kompetence og straf

Reglerne om huslejenævnets kompetence og straf viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs §§ 22 f, 22 g og 63.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 8.1

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 1, at det i § 18 b nævnte beløb indbetales årligt bagud. Boligministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 2, at såfremt der inden den årlige indbetaling er afholdt beløb til vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter § 18 b, stk. 3, eller § 19, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 18, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen må ledsages af dokumentation for fradraget.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 3, at Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 18 b med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 22 b. Udlejeren skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 4, at såfremt det på kontoen indestående beløb er mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 22 b først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 5, at såfremt det på kontoen indestående beløb er større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejeren, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 6, at Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 a, stk. 7, at boligministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. § 18 b, og udbetalinger, jf. §§ 22 b og 22 e. Boligministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

Det foreslås i § 8.1, stk. 1, at det i § 18 b nævnte beløb indbetales årligt bagud. Boligministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Den foreslåede bestemmelse omhandler udlejerens pligt til årligt at indbetale hensættelser til den bundne konto efter det foreslåede § 18 b.

Det er en pligt for udlejeren af en ejendom, som omfattes af den foreslåede regel i BRL § 18 b, at indbetale beløb på en bindingspligtig konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond. Beløbets størrelse følger af BRL § 18 b, stk. 1.

Udlejeren skal indsende regnskab og foretage indbetaling af beløbet efter § 18 b, stk. 1, til Grundejernes Investeringsfond inden 6 måneder efter udgangen af det år, som regnskabet samt indbetalingen vedrører, jf. Bindingsbekendtgørelsen § 6, stk. 5 og § 7 (bekendtgørelse nr. 163 af 26. februar 2016). Indbetalingen skal ske af hele det beløb, der følger af § 18 b, stk. 1, og

indbetalingen skal ske samtidig med indberetningen af en opgørelse over hensættelserne efter de foreslåede regler i **BRL §§ 18 og 18 b**, samt særskilt årsregnskab over vedligeholdelsesudgifterne jf. de foreslåede regler i **BRL §§ 18, stk. 3 og 22 a, stk. 3**.

Såfremt der inden den årlige indbetaling er afholdt beløb til udvendig vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter **§ 18 b, stk. 3, eller § 19**, som ikke kan dækkes af indeståendet på kontoen efter **§ 18**, eller årets hensættelser hertil, kan beløbet dog fradrages i den årlige indbetaling til den bindingspligtige konto efter **§ 18 b**, jf. den foreslåede **BRL § 22 a, stk. 2**.

Regnskabsåret følger som udgangspunkt kalenderåret. Grundejernes Investeringsfond kan imidlertid tillade, at opgørelsen sker for en 12 måneders periode, der afviger fra kalenderåret.

Det forudsættes, at ministeren fastsætter nærmere regler om hvorledes de bindingspligtige hensættelser skal indbetales, samt hvad der skal indberettes til Grundejernes Investeringsfond.

Det foreslås i *stk. 2*, at er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse, brandsikring, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter **§ 18 b, stk. 3, eller § 19**, som ikke kan dækkes af beløbet efter **§ 18**, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen skal ledsages af dokumentation for fradraget.

Bestemmelsen omhandler udlejerens mulighed for at fradrage afholdte udgifter, som fastsat i **BRL § 19**, i endnu ikke indbetalte hensættelser til **§ 18 b**-kontoen.

Ønsker udlejerens at foretage fradrag i den årlige indbetaling til kontoen efter **§ 18 b, stk. 1**, med beløb afholdt til ejendommens udvendige vedligeholdelse, skal indbetalingen til kontoen ledsages af dokumentation for, at de fradragne beløb er blevet anvendt i overensstemmelse med de nævnte formål i den foreslåede **§ 22 a, stk. 2, 1. pkt.**

I modsætning til de tilfælde, hvor der ønskes udbetaling af bundne beløb fra kontoen efter **§ 18 b**, er det ikke en betingelse for anvendelse af beløb, der endnu ikke er indbetalt til Grundejernes Investeringsfond jf. **§ 22 a, stk. 2**, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne ikke protesterer herimod efter den foreslåede regel i **§ 22 b, stk. 3**.

Idet beløb på kontoen efter den foreslåede **§ 18** skal anvendes forud for de bundne beløb på den bindingspligtige konto efter **§ 18 b**, kan Grundejernes Investeringsfond, såfremt saldoen på kontoen efter **§ 18 b** er negativ, modregne en eventuel ikke anvendt del af årets hensættelser på kontoen efter **§ 18** i den negative saldo for **§ 18 b**-kontoen.

Det foreslås i *stk. 3*, at Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter **§ 18 b** med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. *stk. 2*, og beløb, som er frigivet i medfør af **§ 22 b**. Udlejerens skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Bestemmelsen omhandler udlejerens pligt til at udarbejde et særskilt årsregnskab til brug for Grundejernes Investeringsfonds kontrol med kontoen efter det foreslåede **§ 18 b**.

Det følger af bestemmelsen, at udlejeren skal udarbejde og indsende vedligeholdelsesregnskaber til Grundejernes Investeringsfond, idet Grundejernes Investeringsfond kontrollerer, at indbetalingerne samt indeståendet på kontoen efter § 18 b er korrekt.

Undlader udlejeren at indsende vedligeholdelsesregnskaber til Grundejernes Investeringsfond medfører det, at vedligeholdelsesudgifterne sættes til nul. Udbetaling af bundne hensættelser fra den bindingspligtige konto efter § 18 b forudsætter, at der er afholdt vedligeholdelsesudgifter og at disse dokumenteres. Undlader udlejeren at indsende vedligeholdelsesregnskaber, medfører det således, at udlejeren ikke kan få frigivet bundne midler fra Grundejernes Investeringsfond. Huslejenævnet afgør uenighed om vedligeholdelseskontoens indestående samt uenighed om, hvorvidt beløb kan fradrages på kontoen. I den forbindelse kan nævnet indhente bilag til vedligeholdelsesregnskabet fra udlejeren jf. den foreslåede regel i § 22 f.

Bindingsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 163 af 26. februar 2016) fastsætter nærmere, hvorledes Grundejernes Investeringsfond kontrollerer ind- og udbetalinger i forhold til § 18 b-kontoen. Af det gældende § 6 i bekendtgørelsen følger, at ejeren skal fremsende en opgørelse til Grundejernes Investeringsfond over hensættelserne efter §§ 18 og 18 b for hvert regnskabsår, samt et særskilt årsregnskab, som skal indeholde en oversigt over afholdte vedligeholdelsesudgifter, jf. § 18, stk. 3, og § 22 a, stk. 3, i det omfang, udgifterne kan debiteres kontoen, jf. den foreslåede regel i BRL § 19.

For ejendomme omfattet af § 18 b, skal udlejeren udarbejde og indsende regnskab for både § 18 og § 18 b-kontoen, jf. henholdsvis § 18, stk. 3, samt § 22 a, stk. 3.

Det særskilte årsregnskab, som skal udarbejdes for kontoen efter § 18 b, omfatter ejendommens udvendige vedligeholdelsesudgifter fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder jf. § 18, stk. 3, i det omfang de kan debiteres kontoen, jf. § 19. Specifikationskravene for regnskabet for § 18 b-kontoen svarer til kravene for det årsregnskab, der skal udarbejdes efter BRL § 18, stk. 3. Specifikation kan f.eks. ske ved, at udgifterne fordeles på de forskellige håndværkerkategorier (elektriker, tømrer, murer osv.) eller i stedet på de forskellige kategorier af arbejder (facademaling, tagudskiftning osv.).

Det følger af bindingsbekendtgørelsens § 6, stk. 5 (bekendtgørelse nr. 163 af 26. februar 2016), at opgørelsen over årets hensættelser jf. lovens §§ 18 og 18 b, samt særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne, skal indberettes inden 6 måneder efter udgangen af det år, som indberetningen vedrører. Der regnes som udgangspunkt med et kalenderår, men investeringsfonden kan dog tillade, at opgørelsen sker for en 12 måneders periode, der afviger fra kalenderåret.

Det foreslås i stk. 4, at er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 22 b først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at såfremt saldoen på kontoen efter det foreslåede § 18 b er mindre end forudsat, kan der først udbetales midler fra kontoen til dækning af afholdte udgifter, når det manglende beløb er blevet indbetalt af udlejeren.

Det følger af det foreslåede § 22 a, stk. 3, at Grundejernes Investeringsfond fører kontrol med, at det beløb, der indestår på den bundne konto efter § 18 b, til enhver tid er korrekt. Der tages i den

forbindelse hensyn til evt. fradrag i hensættelserne til kontoen efter § 22 a, stk. 2, samt til beløb, som er frigivet til udlejerens til dækning af afholdte udgifter.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at Grundejernes Investeringsfond først udbetaler midler fra § 18 b-kontoen efter reglerne i § 22 b, når det manglende beløb er indbetalt af udlejerens.

Grundejernes Investeringsfond har i den forbindelse tillige mulighed for at inddrive ikke-rettidigt indbetalte beløb ved udpanthning. For forfaldne beløb har Grundejernes Investeringsfond pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter jf. det foreslåede stk. 6.

Det forudsættes, at ministeren fastsætter nærmere regler for, hvorledes der kan ske inddrivelse af manglende indbetalte beløb jf. det foreslåede § 22 a, stk. 7.

Bindingsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 163 af 26. februar 2016) indeholder nærmere regler om, hvorledes ikke-rettidigt indbetalte beløb inddrives.

Det foreslås i stk. 5, at er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejerens, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Den foreslåede bestemmelse omhandler den situation, hvor udvisende på den bundne konto efter § 18 b er større end forudsat efter det foreslåede § 22 a, stk. 3.

Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid står på kontoen, er korrekt i forhold til udlejerens forpligtelse efter § 18 b, stk. 1, med fradrag af beløb, som er frigivet til dækning af afholdte udgifter, samt en ikke-indbetalt andel af hensættelserne til kontoen jf. § 22 a, stk. 3. Fonden sørger i den forbindelse for, at et evt. overskydende beløb udbetales til udlejerens snarest muligt efter, at fonden er blevet bekendt med, at der indestår et større beløb på kontoen, end hvad der skal.

Det foreslås i stk. 6, at Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at efter ejendomsskatter har Grundejernes Investeringsfond en lovbestemt pante- og fortrinsret i ejendommen for forfaldne beløb, som skal indbetales til kontoen efter § 18 b. Pante- og fortrinsretten forudsætter, at der består et krav. Er kravet ikke søgt inddrevet, vil fortrinsretten vil bortfalde.

Har udlejerens ikke rettidigt indbetalt de årlige hensættelser til kontoen, kan der først frigives midler fra kontoen, når restancerne er indbetalte jf. det foreslåede § 22 a, stk. 4.

Det forudsættes, at ministeren fastsætter nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds kontrol med den bundne konto efter § 18 b og hvorledes restancer fra udlejerens inddrives jf. det foreslåede § 22 a, stk. 7.

Det foreslås i stk. 7, at boligministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. § 18 b, og udbetalinger, jf. §§ 22 b og 22 e. Boligministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

Det følger af bestemmelsen, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte regler om Grundejernes Investeringsfonds kontrol med den bindingspligtige konto efter den foreslåede § 18 b.

Det forudsættes, at boligministeren fastsætter nærmere regler om, på hvilken måde Grundejernes Investeringsfond fører kontrol med den bundne konto efter § 18 b. Det er hensigten, at det bl.a. præciseres, hvilke oplysninger udlejeren skal indgive til fonden, herunder f.eks. om årsregnskab, opgørelser og dokumentation samt fristerne for indgivelse heraf. Der kan tillige fastsættes nærmere regler om bl.a. stikprøvekontrol, inddrivelse af manglende indbetalinger samt gebyr for administration ved Grundejernes Investeringsfonds udførelse af arbejder for ejerens regning.

Der er udstedt bekendtgørelse nr. 163 af 26. februar 2016 om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond, om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr (bindingsbekendtgørelsen).

De foreslåede regler i BRL §§ 22 a – 22 g omhandler den bindingspligtige konto i Grundejernes Investeringsfond, som skal føres for ejendomme omfattet af den foreslåede regel i BRL § 18 b. Hensættelserne til kontoen indbetales til Grundejernes Investeringsfond, som fører kontrol med ind- og udbetalingerne fra kontoen, samt kontoens udvisende.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 22 a om indbetaling til og kontrol med indbetalinger til den bindingspligtige konto efter § 18 b. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.2

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 d, at Grundejernes Investeringsfond på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, skal give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 b.

Det foreslås i § 8.2, at Grundejernes Investeringsfond på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, skal give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 b.

Bestemmelsen fastslår, at Grundejernes Investeringsfond skal give huslejenævnet de oplysninger vedrørende den bindingspligtige konto efter § 18 b, som er fornødne til afgørelse af tvister.

Det følger af den foreslåede regel i § 22 f, at huslejenævnet afgør tvister mellem ejeren og lejerne, samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond, i henhold til reglerne om hensættelse samt udbetaling fra den bundne konto efter § 18 b.

Indbetalingerne til kontoen efter § 18 b sker til Grundejernes Investeringsfond, som kontrollerer, at indbetalingerne, samt kontoens udvisende, til enhver tid er korrekt. Grundejernes Investeringsfond skal samtidig sikre, at udlejeren indgiver årsregnskab som foreskrevet i det foreslåede § 22 a, stk. 3, samt opgørelse af årets hensættelser til kontiene efter §§ 18 og 18 b. Som følge heraf, vil Investeringsfonden være i besiddelse af oplysningerne om de udvendige vedligeholdelseskontis udvisende samt bevægelser. Ved uenighed vedrørende udbetalinger eller indestående på den

bindingspligtige konto efter § 18 b, må huslejenævnet derfor indhente de nødvendige oplysninger til afgørelse af tvisten fra Grundejernes Investeringsfond.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 22 d om pligten for Grundejernes Investeringsfond til at give oplysning til huslejenævnet om ejendommens bindingspligtige konto.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.3

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 1, at såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 2, at såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af kap. II-V i denne lov, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 3, at såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, overføres saldoen på kontoen efter § 18 b til den i § 63 a i lov om leje nævnte konto.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 4, at udbetaling efter stk. 1 og 2 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

Det foreslås i § 8.3, *stk. 1*, at såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren.

Bestemmelsen fastslår, at kontoen efter § 18 b ophæves i tilfælde af, at ejendommen nedrives. I så fald vil udlejeren uden yderligere betingelser få et evt. indestående beløb på kontoen udbetalt.

Ved en delvis nedrivning af ejendommen udbetales en forholdsmæssig andel af kontoens indestående til udlejeren. Det afgørende i den forbindelse er ændringen i ejendommens bruttoetageareal, når den forholdsmæssige andel skal beregnes. Nedrives en ejendom delvist, således at bruttoetagearealet f.eks. halveres, skal halvdelen af kontoens indestående udbetales til udlejeren.

I det omfang ejendommens areal forøges, fx ved at der indrettes lejligheder i tagetagen, skal det medregnes i hensættelserne for ejendommen efter § 18 b, stk. 1. Hensættelsesbeløbet forøges derved tilsvarende bruttoetagearealet.

Det foreslås i *stk. 2*, at såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af kap. II-V i denne lov, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Bestemmelsen fastslår, at et indestående på kontoen efter § 18 b udbetales til udlejeren, såfremt ejendommen ikke længere omfattes af reglerne i BRL kap. II-IV. I tilfælde af ekspropriation eller kondemnering af ejendommen, fragår en positiv saldo på kontoen i den udmålte erstatning til ejeren.

Udlejeren har pligt til at give Grundejernes Investeringsfond meddelelse om ændringer for ejendommen, som har betydning for det beløb, som efter § 18 b, skal afsættes for ejendommen.

Overgår en ejendom til andre formål end udlejning til beboelse, eller er ejendommen af anden grund ikke længere omfattet af reglerne i BRL kap. II-IV, jf. de foreslåede regler i BRL § 4, bortfalder udlejers pligt til at afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse på en konto efter § 18 b. Det vil fx være tilfældet, såfremt ejendommen overgår til ren erhvervsbrug. Udlejeren får i disse tilfælde det indestående beløb på kontoen udbetalt af Grundejernes Investeringsfond.

Såfremt en kommune beslutter, at reglerne i BRL kap. II-IV ikke længere skal være gældende, bortfalder pligten for udlejeren til at hensætte beløb for ejendommen efter § 18 b også jf. stk. 3. Et evt. indestående beløb på kontoen udbetales samtidig til udlejeren.

Frasælges en enkelt ejerlejlighed i ejendommen, eller overgår en udlejet andelslejlighed til beboelse for en andelshaver, vil der skulle ske en forholdsmæssig frigivelse af et indestående på § 18-b kontoen. Beløbet til frigivelse beregnes ud fra ændringen i ejendommens bruttoetageareal. Samtidig nedskrives hensættelsesbeløbet til kontoen tilsvarende.

Bindingspligten efter § 18 b ophører i tilfælde af, at der bliver færre end 3 beboelseslejligheder i ejendommen. Medfører et frasalg af en lejlighed således, at der alene er 2 udlejningslejligheder tilbage i ejendommen, vil ejendommen ikke længere være omfattet af § 18 b, og der vil derfor ikke længere skulle hensættes bundne beløb til en konto i Grundejernes Investeringsfond for ejendommen. I så fald vil kontoen ophøre og et evt. indestående beløb udbetales til udlejeren.

Overgår en ejendom til ikke længere at være omfattet af § 18 b, vil lejen for de resterende udlejede beboelseslejligheder i ejendommen skulle nedsættes med et beløb svarende til, hvad der blev indbetalt til kontoen efter § 18 b, stk. 1.

Ved ekspropriation eller kondemnering af ejendommen skal et indestående på kontoen efter § 18 b, fradrages i den udmålte erstatning til udlejeren. Erstatningsbeløbet nedsættes således med størrelsen af kontoens indestående. Kontoens indestående udbetales til udlejeren.

Det foreslås i stk. 3, at såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, udbetales en positiv saldo på kontoen efter § 18 b til udlejeren.

Den foreslåede bestemmelse viderefører til dels den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 3. Bestemmelsen er imidlertid omformuleret i forhold til den gældende § 22 e, stk. 3, idet denne regel henviser til lejelovens § 63 a, som siden er blevet ophævet.

Af den foreslåede bestemmelse følger, at en positiv saldo på den bundne konto i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 b, skal udbetales til udlejeren såfremt kommunalbestyrelsen beslutter, at reglerne i BRL kap. II-IV ikke længere skal gælde i kommunen. Med hensyn til hvad der skal ske med en evt. negativ saldo på kontoen, henvises der til overgangsbestemmelsen herom i § --.

Beslutter kommunalbestyrelsen, at reglerne i **BRL kap. II-IV** ikke længere skal gælde, nedsættes lejen samtidig for ejendommens beboelseslejligheder med et beløb, svarende til hvad der før blev indbetalt til kontoen.

Det foreslås i *stk. 4*, at udbetaling efter stk. 1, 2 og 3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

Af bestemmelsen følger, at udbetaling af et evt. indestående på kontoen efter **§ 18 b**, skal ske til ejeren engang i det kvartal, som kommer efter det kvartal, hvor indbetalingspligten er ophørt. Ved kommunalbestyrelsens beslutning om, at kommunen skal være undtaget reglerne i **BRL kap. II-IV**, ophører indbetalingspligten for ejendommen, så snart beslutningen træder i kraft. Såfremt ejendommen skal nedrives, ophører indbetalingspligten så snart den sidste beboelseslejlighed i ejendommen fraflyttes. I tilfælde af at ejendommen eksproprieres, ophører indbetalingspligten, når ejendomsretten til ejendommen overgår til den eksproprierende myndighed.

Udlejeren indsender dokumentation for de ændrede forhold for ejendommen til Grundejernes Investeringsfond, som herefter sikrer, at beløbet på **§ 18 b**-kontoen udbetales.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med enkelte materielle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 22 e om, hvorledes man skal forholde sig til et evt. indestående på den bindingspligtige konto efter § 18 b, såfremt kontoen ophører.

Bestemmelsen foreslås ændret i forhold til den gældende boligreguleringslovs § 22 e, stk. 3 og 4, således, at saldoen på kontoen efter § 18 b udbetales til udlejeren, såfremt kommunalbestyrelsen beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen. Udbetaling skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

Der henvises til afsnit **2.8** i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.4

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 1, at Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 18 b og § 63 a i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af boligministeren.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 2, at fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valgt. De øvrige medlemmer udpeges af boligministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 3, at bestyrelsen til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter direktør og andet ledende personale og

fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen

Grundejernes Investeringsfond har efter de foreslåede regler i nærværende kapitel mulighed for at benytte såvel bundne midler som egenkapital til nærmere bestemte formål.

Det foreslås i § 8.4, *stk. 1*, at Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 18 b. Fondens vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af boligministeren.

Bestemmelsen vedrører de overordnede krav til vedtægterne for Grundejernes investeringsfond. Grundejernes Investeringsfond er en selvejende institution, der har til opgave at forvalte de vedligeholdelsesmidler, der er bundet i fonden efter boligreguleringslovens § 18 b. Endvidere varetager fonden opgaver i forbindelse med reglerne om frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme.

Bestemmelsen fastslår, at fonden har til formål at forvalte de midler, der bindes i medfør af det foreslåede BRL § 18 b.

Til sikkerhed for, at fonden ledes forsvarligt foreslås det, at vedtægterne skal godkendes af ministeren samt at revision skal foretages af en statsautoriseret revisor, der udpeges af ministeren.

Det foreslås i *stk. 2*, at fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valgt. De øvrige medlemmer udpeges af boligministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestemmelsen vedrører valget af medlemmerne til ledelsen af Grundejernes Investeringsfond. Det foreslås, at flertallet i Grundejernes Investeringsfonds ledelse vælges af landsomfattende grundejerorganisationer, idet det er grundejerne, som tilvejebringer indbetalingerne til fonden, og idet midlerne tilhører indskyderne. De landsomfattende grundejerorganisationer vælger herefter 4 bestyrelsesmedlemmer samt bestyrelsens formand. De øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer indstilles af landsomfattende lejer sammenslutninger.

Suppleanter for bestyrelsens medlemmer vælges på samme måde som medlemmer af bestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 3*, at bestyrelsen til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

Bestemmelsen vedrører den daglige administration af Grundejernes Investeringsfond.

Investeringsfonden kan bl.a. udsende forskrifter og vejledninger vedrørende bindingsreglerne i henhold til det foreslåede BRL § 18 b samt om investeringsfondens udførelse af

vedligeholdelsesarbejder efter det foreslåede **BRL § 60**. Fonden kan tillige orientere om vilkårene for de lån, som ydes af fonden samt til hvilke formål, fonden kan yde lån.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 54 og omhandler Grundejernes Investeringsfonds formål og ledelse. I forhold til den gældende boligreguleringslovs § 54, stk. 1, foreslås bestemmelsens stk. 1 imidlertid ændret således, at lejelovens § 63 a udgår, idet bestemmelsen er ophævet.

Der henvises til afsnit **2.8**. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.5

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 56, at indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb, der er bundet efter § 18 b i denne lov og § 63 a i lov om leje, tilskrives kontoen én gang årligt.

Det foreslås i § 8.5, at indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb, der er bundet efter **§ 18 b** i denne lov, tilskrives kontoen én gang årligt.

Bestemmelsen omhandler forrentningen af de beløb, som indbetales til Grundejernes Investeringsfond.

Det foreslås, at renten af beløb bundet efter forslagets **§ 18 b** indsættes på kontoen. Renten tilskrives kontoen én gang årligt. Dette skyldes, at det indbetalte beløb forrentes bl.a. under hensyn til fondens driftsresultat, som først kan opgøres efter årets udgang.

Renteniveauet af de bundne beløb kan ikke fikseres på forhånd. Dens størrelse afhænger, foruden det almindelige renteniveau, også af fondens udgifter og indtægter ved sin øvrige virksomhed, herunder udgifterne ved ordningens administration.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 56. Idet lejelovens § 63 a er ophævet, foreslås bestemmelsens 2. pkt. imidlertid ændret således, at lejelovens § 63 a udgår.

Der henvises til afsnit **2.8**. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.6

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 57, at de indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, til enhver tid skal være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkredit.

Det foreslås i § 8.6, at de indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, til enhver tid skal være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkredit.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at investeringsfonden skal anbringe indbetalte beløb, som ikke er udlånt til finansiering af forbedringsarbejder eller istandsættelse af beboelsesejendomme, i obligationer udstedt af godkendte finansieringsinstitutter. Udlån af midler til istandsættelse af beboelsesejendomme refererer til den foreslåede bestemmelse i **BRL § 60**, hvorefter investeringsfonden kan lade påbudte renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder udføre for udlejerens regning.

I henhold til lov om realkreditinstitutter har alle institutter lige adgang til udstedelse af obligationer. I den forbindelse foreslås det, at de obligationer, der skal indkøbes for de lejeforhøjelser, der er bundet i Grundejernes Investeringsfond, skal være obligationer, der er udstedt af institutter, der er godkendt i medfør af lov om realkreditinstitutter.

Kravet om, at ikke-udlånte beløb skal være anbragt i obligationer, skal sikre, at der opnås et passende afkast og er et led i bestræbelserne for at få nedbragt renten i nybyggeriet.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 57 om anbringelse af midler, som ikke er udlånt.

Der henvises til afsnit **2.8.** i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.7

Efter den gældende boligreguleringslovs § 58, stk. 1, nr. 1-7, kan udlån til beboelsesejendomme ydes til installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation, varmeisoleringsarbejder, forbedring af sanitære installationer, forbedring af køkkener og brandsikringsforanstaltninger. Udlån kan endvidere ydes til andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el.lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene. Endelig kan lån ydes til opretning.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 58, stk. 2, at lån kun kan ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemførelse er rimelig.

Det foreslås i § 8.7, *stk. 1, nr. 1-7*, at udlån til beboelsesejendomme kan ydes til installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation, varmeisoleringsarbejder, forbedring af sanitære installationer, forbedring af køkkener og brandsikringsforanstaltninger. Udlån kan endvidere ydes til andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder fx til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el.lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene. Endelig kan lån ydes til opretning.

Bestemmelsen fastslår hvilke forbedringsarbejder investeringsfonden kan yde lån til. Ved at give mulighed for at yde støtte til de omhandlede arbejder kommer en del af de indbetalte midler i fonden særligt den kreds af lejere til gode, hvis lejeforhøjelse indgår i fonden.

Efter den foreslåede bestemmelse kan Grundejernes Investeringsfond yde lån til nærmere bestemte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder i beboelsesejendomme. Vilkårene er for de flestes

vedkommende fastsat i loven, mens enkelte vilkår er overladt til fondens bestyrelse at fastsætte. Lån kan herefter ydes til installation af centralvarme m.m., varmeisoleringsarbejder, forbedringer af sanitære installationer, forbedringer af køkkener, brandsikringsarbejder samt til andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi i væsentlig grad forøges.

En gradvis frigivelse af bundne midler kan tilpasses af fondens bestyrelse under hensyn til fondens udlånsvirksomhed og således sikre likviditeten, ligesom man undgår, at den del af fondens midler, som er bundet i obligationer, udbydes på én gang.

Låneansøgningsskema og oplysning om lånevilkår fås hos Grundejernes Investeringsfond. Udlejere af private udlejningsejendomme, som har en bindingspligtig konto, kan søge om lån.

Det foreslås i *stk. 2*, at lån kan kun ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemførelse er rimelig.

Lån kan kun ydes, såfremt forbedringerne og udgifterne til gennemførelse heraf er rimelige. Lånet kan højst udgøre 90 pct. af den godkendte udgift, jf. det foreslåede § 59, stk. 1, og forrentes med en rente, som fastsættes af fondens bestyrelse. Renten skal imidlertid som minimum svare til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Lånet skal samtidig have sikkerhed inden for 85 pct. af pantets værdi efter fondens vurdering.

Såfremt der stilles kommunal garanti for lånet, kan fonden give lån til brandsikringsforanstaltninger, selv om lånet overstiger 85 pct. af ejendommens værdi i henhold til fondens vurdering.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 58 om de arbejder, som Grundejernes Investeringsfond kan yde støtte til.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.8

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 1, at de af fonden i medfør af § 58 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i § 58, stk. 2.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 2, at lånene udbetales kontant og forrentes med en rente, der fastsættes af fondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Ved lånets udbetaling kan der opkræves et indskud til reservefond.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 3, at afdragstiden for lånene skal fastsættes således, at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetaling skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter i fondens vedtægter nærmere fastsatte regler.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59, stk. 4, at lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

Det foreslås i § 8.8, *stk. 1*, at de af fonden i medfør af § 58 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i § 58, *stk. 2*.

Bestemmelsen fastslår, at Grundejernes Investeringsfond skal have sikkerhed i den pågældende ejendom for de lån, som ydes efter § 58. Lånet skal have sikkerhed inden for 85 pct. af ejendommens værdi efter fondens vurdering.

Størrelsen af lånet ydet af Grundejernes Investeringsfonds kan ikke overstige 90 pct. af den udgift, som skønnes at være rimelig efter § 58, *stk. 2*. Lånet påvirkes ikke af, om ejeren af ejendommen har optaget tillægslån med sikkerhed i ejendommen i tilknytning til fondens ydelse af lån.

Det foreslås i *stk. 2*, at lånene udbetales kontant og forrentes med en rente, der fastsættes af fondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, *stk. 2*, i lov om finansiel virksomhed. Ved lånets udbetaling kan der opkræves et indskud til reservefond.

Bestemmelsen angår vilkårene, herunder fastsættelse af renten, for lån ydet af Grundejernes Investeringsfond.

Det foreslås, at investeringsfondens bestyrelse fastsætter renten. Den skal dog mindst svare til den rente, der beregnes i henhold til § 213, *stk. 2*, i lov om finansiel virksomhed.

Det følger af § 213, *stk. 2* i lov om finansiel virksomhed, at regler for beregning af renten fastsættes af Finanstilsynet. Der er i henhold til bestemmelsen udstedt bekendtgørelse nr. 1664 af 21. december 2010 om en referencerente. Referencerenten tager ifølge bekendtgørelsen udgangspunkt i relevante obligationsrenter.

Det foreslås i *stk. 3*, at afdragstiden for lånene skal fastsættes således, at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetaling skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter nærmere i fondens vedtægter fastsatte regler.

Bestemmelsen fastslår, at afdragstiden for de lån, som Grundejernes Investeringsfond yder, skal fastsættes således, at de udlånte midler er tilbagebetalt i det omfang, investeringsfonden skal betale de bundne beløb til indskyderne.

Det foreslås i *stk. 4*, at lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

Bestemmelsen fastslår, at investeringsfonden kan opnå sikkerhed for lån ydet til etablering af gård- eller haveanlæg i forbindelse med en saneringsplan i form af kommunal garanti for lånet.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 59 og angiver vilkårene for de lån, som Grundejernes Investeringsfond yder.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.9

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 a, stk. 1, at fonden kan yde lån til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring, for så vidt angår bevaringsværdige ejendomme.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 a, stk. 2, at vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

Det foreslås i § 8.9, *stk. 1*, at fonden kan yde lån til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring, for så vidt angår bevaringsværdige ejendomme.

Bestemmelsen fastslår, at Grundejernes Investeringsfond kan yde lån til istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme, samt til ombygning med henblik på anden anvendelse eller forbedring.

Efter de foreslåede bestemmelser kan Grundejernes Investeringsfond yde lån til en række forskellige formål i beboelsesejendomme, f.eks. til installation af centralvarme og til forbedring af køkkener. Sådanne lån ydes på vilkår i henhold til det **foreslåede § 59**.

Lånene forrentes herefter med en rente, der fastsættes af investeringsfondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed.

Det foreslås i *stk. 2*, at vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

Bestemmelsen angår vilkårene for lån ydet til bevaringsværdige ejendomme.

Med henblik på at give Grundejernes Investeringsfond en vis frihed til selv at fastsætte renten på sine udlån foreslås det, at der gives fonden mulighed for at yde lån til en lavere rente end den gældende mindsterente. Muligheden herfor begrænses til ejendomme, hvor der typisk er behov for mere favorable vilkår.

Bestemmelsen skaber således hjemmel til, at investeringsfonden kan yde lån til bevaringsværdige ejendomme (både beboelses- og erhvervsejendomme) til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring og til, at investeringsfonden selv kan fastsætte lånevilkårene.

Det foreslås endvidere, at både lånevilkårene og den årlige låneramme skal godkendes af boligministeren.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 59 a om lån til bevaringsværdige ejendomme.

Der henvises til afsnit **2.8**. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.10

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 b, stk. 1, at fonden kan yde lån til finansiering af arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 59 b, stk. 2, at vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

Det foreslås i § 8.10, stk. 1, at fonden kan yde lån til finansiering af arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Bestemmelsen fastslår, at der kan ydes lån til finansiering af arbejder i henhold kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme. Reglerne i byfornyelseslovens kapitel 5 giver bl.a. kommunalbestyrelsen adgang til at træffe beslutning om at yde støtte til udgifter til ombygning af private erhvervslokaler eller lokaler i offentligt ejede bygninger, når der ombygges til private udlejningsboliger.

Bestemmelsen foreslås indført for at give Grundejernes Investeringsfond mulighed for at foretage udlån til aftalte forbedringer efter kapitel 5 i byfornyelsesloven til en forholdsvis lav rente.

Det foreslås i stk. 2, at vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

Det foreslås at overlade beslutninger om vilkår for lån, der ydes af investeringsfonden til arbejder i private udlejningsejendomme, der gennemføres i henhold til byfornyelseslovens kapitel 5, til fondens bestyrelse. Vilkårene skal godkendes af boligministeren.

Ligeledes fastsættes lånerammen af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 59 b om lån til arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.11

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1, at såfremt en udlejer ikke har udført renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, og § 19, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 2, at såfremt udlejer bestrider, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgiftens rimelighed, kan han deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 3, at forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligministeren.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 4, at såfremt udlejer ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejer et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 3. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 5, at investeringsfonden i øvrigt kan bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 6, at såfremt investeringsfonden efter stk. 5 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejer overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning for lejerne.

Det foreslås i § 8.11, stk. 1, at har en udlejer ikke udført vedligeholdelses- samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, og § 19, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Bestemmelsen angår Grundejernes Investeringsfonds mulighed for på begæring af en lejer at lade bestemte vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder udføre på ejendommen.

Kompetencen fordeles mellem Grundejernes Investeringsfond og huslejenævnet således, at nævnet giver udlejer en frist for arbejdets udførelse. Overholder udlejer ikke den fastsatte frist, har investeringsfonden mulighed for, på en lejers begæring, at lade arbejdet udføre for udlejerens regning.

I den forbindelse kan udlejer vælge enten at stille sikkerhed for lånet, indtil det afklares ved en retssag, om fonden var berettiget til at udføre arbejdet, eller i stedet lade fonden få pant for lånet i ejendommen. Investeringsfonden kan ellers få dækket lånet ved at indkræve op til 50 pct. af ejendommens lejeindtægter.

Efter de foreslåede bestemmelser i **BRL § 27, stk. 6, § 27 a, stk. 2, samt lejeloven § 19, stk. 3**, kan huslejenævnet fastsætte frister for udførelsen af vedligeholdelses- samt forbedringsarbejder. Overholdes en fastsat frist ikke af udlejerens, vil Grundejernens Investeringsfond efter forslaget på en lejers begæring kunne lade arbejderne udføre for udlejers regning. De nævnte bestemmelser foreslås indført med henblik på at sikre, at arbejderne gennemføres med den fornødne hurtighed og størst mulige hensyntagen til lejerne. Lejere, der finder, at et arbejde ikke gennemføres tilstrækkeligt hurtigt, kan således rette henvendelse til huslejenævnet, der herefter vil kunne fastsætte en frist for arbejdets udførelse.

Har investeringsfonden ladet arbejderne udføre på udlejerens vegne, kan fonden få dækket sit udlæg ved, at udlejerens frivilligt deponerer eller stiller sikkerhed for beløbet, indtil det afklares ved en retssag, hvorvidt fonden var berettiget til at lade arbejderne udføre, jf. stk. 2. En anden mulighed er, at udlejerens accepterer, at der bevilges et lån af fonden mod pant i ejendommen, jf. stk. 4. Er udlejerens ikke indstillet på en af de nævnte fremgangsmåder, kan fonden kræve, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil der er opnået dækning for udlægget med påløbne omkostninger og renter, jf. stk. 5.

Bestemmelsen tager sigte på det meget lille antal ejere, der undlader at efterkomme huslejenævnets påbud om inden en fastsat frist at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder. Lejeren vil i denne situation være dårligt stillet, idet han alene har mulighed for selv at udføre arbejdet for udlejerens regning. Bestemmelsen har været forhandlet med Grundejernens Landsforbund og Lejernes Landsorganisation.

Forslaget giver mulighed for huslejenævnet til at fastsætte frister for forbedringsarbejders færdiggørelse. Såfremt en fastsat frist ikke overholdes, vil Grundejernens Investeringsfond efter forslaget på en lejers begæring kunne lade arbejderne udføre for udlejers regning.

For at forhindre, at udlejerens forhaler udførelsen af nødvendige arbejder, foreslås, at Investeringsfonden kan påbegynde udførelsen af arbejderne, når den af huslejenævnet fastsatte frist er udløbet. Bestemmelsen afskærer ikke udlejerens fra at anlægge en retssag mod huslejenævnet med påstand om, at pålæggene ikke er lovmæssige. Vinder udlejerens sagen, kan der i særlige tilfælde opstå et erstatningskrav mod Investeringsfonden, der har ladet arbejderne udføre, men antallet af sådanne sager skønnes at blive få, idet ejendommen er tilført en forbedring.

Grundejernens Investeringsfond kan blive anmodet om for ejerens regning at udføre påbudte arbejder på ejendommen efter boligreguleringslovens § 60. I en sådan situation søger fonden at tinglyse meddelelse herom, således at en eventuel køber kan vide, at der verserer en sag om påbudt vedligehold, og således at pengeinstitutter og realkreditforeninger gøres bekendte med, at sikkerheden for nye lån med sikkerhed i ejendommen kan blive påvirket heraf.

Det foreslås, at der gives direkte hjemmel til Grundejernens Investeringsfonds tinglysning af sådanne meddelelser. Samtidig foreslås det, at Grundejernens Investeringsfond skal sørge for at lade meddelelsen aflyse, når arbejderne er gennemført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Hvis en ejer ikke har efterkommet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for 2 år, eller hvis Grundejernens Investeringsfond 3 eller flere gange inden for 10 år har påbegyndt udførelse af arbejder for ejerens regning på ejendommene, kan ejeren frakendes retten til at administrere

ejendomme med udlejede lejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Dette gælder alene for ejere af mindst to udlejede beboelseslejligheder. Et vedligeholdelsespåbud efter § 60 følger ejendommen (og ikke ejeren), og forpligtelsen til at efterleve påbuddet vil dermed overgå til den nye ejer, hvis ejendommen overdrages.

Frakendelse kan ske fra 1-5 år. De nærmere regler herom findes i det foreslåede **lejeloven kap. 18 a.**

Grundejernes Investeringsfond registrerer efter indberetning fra huslejenævnene, i hvor mange tilfælde en ejer ikke har efterlevet en endelig huslejenævnsafgørelse. Investeringsfonden administrerer ejendomme i den periode, hvor ejeren er frakendt administrationsretten efter de foreslåede bestemmelser herom. Fonden kan dog overlade administrationen til en egnet administrator.

Det foreslås i *stk. 2*, at bestrider udlejeren, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan udlejeren deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Bestemmelsen angår de tilfælde, hvor udlejeren stiller sig uenig med Grundejernes Investeringsfond i, at fonden har været berettiget at udføre arbejderne.

Bestemmelsen giver udlejeren mulighed for, såfremt denne er uenig i, at Grundejernes Investeringsfond har været berettiget til at udføre bestemte arbejder, at deponere et beløb til dækning af udgifterne hertil. Udlejeren kan herved undgå, at Investeringsfonden tinglyser meddelelse om kravet på ejendommen.

Udlejen og Grundejernes Investering kan aftale, at udlejeren på anden måde stiller tilfredsstillende sikkerhed for beløbets betaling.

Det foreslås i *stk. 3*, at forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligministeren.

Bestemmelsen angår forrentningen af det beløb, som investeringsfonden har lagt ud.

Det følger af det foreslåede *stk. 4*, at såfremt udlejeren ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter *stk. 2*, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejeren et lån. Bestemmelsen vedrører forrentningen af det pågældende lån. Forslaget sikrer, at Investeringsfonden, selv om tilbagebetalingstiden bliver lang, får dækning for sine omkostninger.

Beløb, som investeringsfonden har lagt ud, forrentes med samme rentesats, som er gældende for de af fonden ydede lån.

Boligministeren bemyndiges til at fastsætte de nærmere om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse.

Det er hensigten, at det fastsættes i en bekendtgørelse, at Grundejernes Investeringsfond som gebyr for administration ved investeringsfondens udførelse af arbejder efter bestemmelsen kan opkræve et beløb, der udgør en angivet procentdel af det beløb, som investeringsfonden har lagt ud til

arbejdernes udførelse. Det skal herudover fastsættes, at Grundejernes Investeringsfond, uanset det udlagte beløbs størrelse, kan opkræve et minimumsgebyr.

Det foreslås i *stk. 4*, at såfremt udlejerens ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter *stk. 2*, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejeren et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter *stk. 3*. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter *stk. 1*. Fondens kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i *stk. 3, 1. pkt.* Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Bestemmelsen angår det lån, som investeringsfonden kan yde udlejeren, såfremt udlejeren ikke deponerer eller stiller sikkerhed for beløb, som fonden har lagt ud.

Efter bestemmelsens *stk. 1*, har Grundejernes Investeringsfond mulighed for på begæring af en lejer at udføre arbejder på ejendommen, som udlejeren ikke selv har fået udført. Hvis udlejeren er uenig i, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan udlejeren vælge at deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Såfremt udlejeren ikke deponerer beløbet eller stiller sikkerhed, kan fonden yde udlejeren et lån til dækning af udgifterne til de arbejder på ejendommen, som investeringsfonden har udført. Lånet tinglyses med sikkerhed i ejendommen.

Det er hensigten, at prisen på lånet fra Grundejernes Investeringsfond skal svare til et almindeligt realkreditlån. Det foreslås derfor at give Grundejernes Investeringsfond hjemmel til at opkræve et administrationsbidrag svarende til, hvad der opkræves for et realkreditlån.

Prisen på lånet følger af *stk. 3*. Lånet forrentes svarende til renten på et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut.

Det foreslås, at Grundejernes Investeringsfond kan få sikkerhed også for beløb, som afholdes til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens afgørelse af, hvorvidt den vil lade vedligeholdelsesarbejder udføre. Lånet dækker dermed alle fondens udgifter til de udførte arbejder.

Fonden kan endvidere opkræve administrationsgebyr. De nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligministeren i en bekendtgørelse, jf. *stk. 3*.

Fonden vil være pligtig til mod betaling at udlevere forundersøgelsesmateriale til en eventuel tvangsadministrator, og fonden kan kræve betaling herfor.

Det foreslås i *stk. 5*, at investeringsfonden i øvrigt kan bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Bestemmelsen fastslår, at investeringsfonden kan søge dækning for sine udlæg i indtil 50 pct. af lejeindtægten fra ejendommen.

Investeringsfonden skal lade sin beslutning om at opnå dækning i ejendommens lejeindtægter tinglyse på ejendommen. Den foreslåede regel indebærer således, at investeringsfonden får sikkerhed for, at krav på beløb, der for ejerens regning er anvendt af fonden på ejendommen, ikke udslettes ved en tvangsauktion, idet kravet ikke indgår i prioritetsrækken efter tinglysningstidspunktet.

Det foreslås i *stk. 6*, at såfremt investeringsfonden efter *stk. 5* kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejerens overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning.

Bestemmelsen angår den situation, hvor investeringsfonden efter *stk. 4* har besluttet, at en del af ejendommens lejeindtægter skal indbetales til fonden til dækning af fondens udlæg.

Har investeringsfonden besluttet at oppebære en del af ejendommens lejeindtægter til dækning for sit udlæg, skal fonden give alle ejendommens lejere påkrav om, at deres leje fremover skal indbetales til Grundejernens Investeringsfond. Når lejerne har modtaget et sådant påkrav, kan lejen kun betales med frigørende virkning til fonden.

Investeringsfonden kan i henhold til *stk. 4*, gøre krav på op til 50 pct. af ejendommens lejeindtægter. Det overskydende beløb fra lejernes indbetalinger refunderes til udlejerens.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 60. Bestemmelsen vedrører den situation, hvor udlejerens ikke har udført et af huslejenævnet pålagt vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde, og Grundejernens Investeringsfond herefter udfører det pågældende arbejde.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.12

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 60 a, at boligministeren efter indstilling fra fondens bestyrelse kan godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end den, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.

Det foreslås i § 8.12, *stk. 1*, at boligministeren efter indstilling fra fondens bestyrelse kan godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end den, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.

Efter bestemmelsen kan Grundejernes Investeringsfond med ministerens godkendelse anvende såvel sine kapitalindtægter som sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end dem, der er nævnt i det foreslåede §§ 59 a, 59 b og 61.

Som eksempel på andre aktiviteter, der kan støttes af fonden, kan nævnes ordninger med tilskud til forbedring og istandsættelse af private udlejningsejendomme, hvor fonden i tilknytning hertil tilbyder administrativ bistand, rådgivning og vejledning. Fondens kan i henhold til bestemmelsen ligeledes yde støtte til en aktiv indsats i den bypolitiske indsats vedrørende private udlejningsejendomme, f.eks. ved at yde økonomisk støtte til en ordning med private boligrådgivere eller til udviklingsopgaver i forbindelse med konvertering af erhverv til beboelse, hvor der f.eks. ses på nye ejerformer og inddragelse af de fremtidige beboere i planlægnings- og projekteringsfasen.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 60 a om Grundejernes Investeringsfonds mulighed for at anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.13

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 1, at fonden af sine finansindtægter kan foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber, samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fondens kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fondens kan endvidere inden for en årlig ramme på 5 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinjer fastsat af fondens bestyrelse. Fondens kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Fondens kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Boligministeren fastsætter de nærmere retningslinjer for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens finansindtægter for det pågældende år. Beløbet efter 3. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 2, at uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 3, at uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 106, stk. 4, og § 111, stk. 3, i lov om byfornyelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61, stk. 4, at de udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan staten uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., forlange refunderet af

Grundejernes Investeringsfond, i et omfang der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond. For 2004-2007 udgør refusionen fra Grundejernes Investeringsfond 50 mio. kr. årligt

Det foreslås i § 8.13, stk. 1, 1-3. pkt., at fonden af sine finansindtægter kan foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber, samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 5 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere.

Grundejernes Investeringsfond er en lovreguleret fond, der ikke kan afholde udgifter af sine frie midler, uden at der er hjemmel hertil i loven. Den foreslåede bestemmelse fastlægger det centrale område for Grundejernes Investeringsfonds dispositioner over egenkapitalen. For så vidt angår udlån på favorable vilkår, følger reglerne herom af det foreslåede §§ 59 a og 59 b.

Fonden kan ikke påtage sig at yde støtte til aktiviteter, som ikke er omfattet af de foreslåede bestemmelser. Den relativt snævre regulering af anvendelsesområdet for fondens egenkapital foreslås med henblik på at sikre en offentlig kontrol med anvendelsen af fondens midler.

Bestemmelsen indebærer, at Grundejernes Investeringsfond kan investere i både godkendte byfornyelsesselskaber og byfornyelsesselskaber, der har været godkendte, men som har frasagt sig godkendelsen. Det forudsættes dog, at byfornyelsesselskabet fortsat beskæftiger sig med ydelser vedrørende byggeri, bygningsfornyelse, udvikling af byer, byøkologi og lignende. Selskabet kan dog herudover efter eget valg beskæftige sig med virksomhed, som ikke falder inden for det beskrevne. Dette vil give selskaberne mulighed for at konkurrere på lige fod med andre selskaber, der bl.a. beskæftiger sig med de nævnte områder.

Bestemmelsen omfatter også initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger.

Det foreslås at give Grundejernes Investeringsfond mulighed for at yde udlejere og lejere en udvidet rådgivning i stil med den rådgivning, fonden har ydet i forbindelse med tidligere tilskudsordninger. Fonden kan yde gratis rådgivning i forbindelse med forhandlinger mellem lejere og udlejere om aftalt grøn byfornyelse. Der vil være tale om en uvildig rådgivning, der varetages af fonden selv.

Det foreslås i stk. 1, 4-10. pkt., at tilskud ydes efter retningslinjer fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Boligministeren fastsætter de nærmere retningslinjer for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det

årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens finansindtægter for det pågældende år. Beløbet efter 3. pkt. er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1.

Der fastsættes en økonomisk ramme for rådgivningen. Rammen fastlægges ved forhandling mellem Transport- og Boligministeriet og Grundejernes Investeringsfond, da udgifterne til rådgivningen afholdes af fondens frie midler. Beløbet reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset.

Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens finansindtægter for det pågældende år. Dette gælder dog ikke udgifter til lejers konsulentbistand efter aftalt boligforbedring. Baggrunden for dette er, at en stor del af fondens indtægter hidrører fra fx afkast på aktier. Det er samtidig ikke hensigten, at der sondres mellem forskellige typer af indtægter.

Efter de foreslåede §§ 59 a og 59 b kan Grundejernes Investeringsfond yde lån til lav rente til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring af bevaringsværdige ejendomme, ligesom fonden kan yde lån til finansiering af aftalt boligforbedring efter byfornyelseslovens kapitel 5.

Herudover afholder fonden af sine renteindtægter udgifter til administration af ordningen i det foreslåede BRL § 60 vedrørende gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder og forbedringer på ejerens vegne og for dennes regning. Fonden afholder ligeledes eventuelle tab i forbindelse med ordningen, der er forårsaget af, at fonden ikke kan inddrive de beløb, der er lagt ud.

Endelig anvender fonden en del af sine renteindtægter til at tilbyde en lavere rente på sine udlån efter den foreslåede BRL § 58, end fonden kunne have opnået ved anbringelse af sine midler i obligationer.

For samtidig at give mulighed for, at fonden kan påtage sig nye opgaver inden for den private udlejningsboligsektors område, foreslås det at give Grundejernes Investeringsfond mulighed for med godkendelse fra boligministeren at tage nye opgaver op, som ikke udtrykkeligt er nævnt i bestemmelsen.

Det er formålet med forslaget, at fonden med boligministerens godkendelse skal kunne medvirke til at sikre en god vedligeholdelse og forbedring af den private udlejningsboligsektor, samtidig med at fonden får mulighed for aktivt at medvirke til udvikling og implementering af bypolitiske initiativer, som berører sektoren. Herved opnås der en offentlig indflydelse på, hvilke nye initiativer fonden kan tage, og dermed indflydelse på, hvad fonden ud over det allerede fastlagte indsatsområde kan bruge sin egenkapital til.

Det er fonden, der skal tage initiativet til at tage et nyt anvendelsesområde op. Fonden skal i den forbindelse redegøre for, hvilke konsekvenser for egenkapitalen en opgaveudvidelse skønnes at ville få, herunder om fonden udelukkende forventer at bruge renteindtægterne fra egenkapitalen.

Boligministeren kan som led i sin godkendelse af et initiativ vælge at give sin tilladelse inden for en bestemt tidsperiode eller bestemt økonomisk ramme, således at fonden efter at have forbrugt rammen på ny må søge godkendelse, hvis der ønskes brugt flere midler til den pågældende opgave.

Som eksempler på opgaver inden for den private udlejningsboligsektor, som fonden kunne tænkes at få tilladelse til at gå ind i, kan nævnes en ordning med tilskud til forbedring og istandsættelse af

private udlejningsejendomme, hvor fonden i tilknytning hertil tilbyder administrativ bistand, rådgivning og vejledning. En bistands-, rådgivnings- og vejledningsindsats er under opbygning i forbindelse med fondens långivning. Fonden kunne tillige tænkes at få tilladelse til at gå aktivt ind i den bypolitiske indsats vedrørende private udlejningsejendomme, fx ved at yde økonomisk støtte til en ordning med private beboerrådgivere.

Der vil ligeledes være mulighed for, at fonden i begrænset omfang vil kunne få tilladelse til at anvende en del af sine renteindtægter eller af sin egenkapital til andre aktiviteter som udviklingsopgaver i forbindelse med konvertering af erhverv til beboelse, hvor der fx ses på nye ejerformer og inddragelse af de fremtidige beboere i planlægnings- og projekteringsprocessen.

Det er hensigten med forslaget at skabe hjemmel til, at der kan indgås en aftale mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren om det finansielle grundlag for en eventuel videreførelse af Byfornyelseslinjen. Det samtidig en forudsætning herfor, at der mellem lejere og ejere opnås enighed om en fortsættelse af Byfornyelseslinjen.

Det foreslås i *stk. 2*, at uanset bestemmelsen i *stk. 1* kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, *stk. 5*, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Bestemmelsen sikrer lovgrundlaget for Grundejernes Investeringsfonds udbetaling af tilskud i henhold til § 66, *stk. 5*, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

§ 66, *stk. 5* i lov om byfornyelse og boligforbedring fastslår, at såfremt staten har afholdt udgifter til ydelsesbidrag, som omfatter et beløb, der vedrører den del af ydelsen på det i § 59 b i lov om byfornyelse og boligforbedring nævnte nominallån, der overstiger 8, men ikke 11 pct. af det kontante låneprovenu, kan staten forlange beløbet refunderet af Grundejernes Investeringsfond.

Det foreslås i *stk. 3*, at de udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, *stk. 2*, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan staten uanset bestemmelsen i *stk. 1*, sidste pkt., forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond, i et omfang der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond.

Efter bestemmelsen er der mulighed for, at Grundejernes Investeringsfond efter aftale medfinansierer støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter byfornyelseslovens § 19, *stk. 2*.

Det følger af byfornyelseslovens § 19, *stk. 2*, at staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, såfremt kommunalbestyrelsen har fået tildelt en statslig udgiftsramme til byfornyelse, jf. byfornyelseslovens § 94, *stk. 1*.

Der henvises i øvrigt til byfornyelseslovens §§ 95 og 19, *stk. 2*.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 61 om hvilke arbejder, Grundejernes Investeringsfond kan yde tilskud til.

Den gældende boligreguleringslovs § 61, *stk. 3*, hvorefter fonden kan yde tilskud som nævnt i § 106, *stk. 4*, og § 111, *stk. 3*, i lov om byfornyelse foreslås ikke videreført, da lov om byfornyelse blev ophævet pr. 2004, og bestemmelserne har udtømt deres praktiske betydning.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.14

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 61 a, at Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i § 63 a, jf. kapitel X A, og §§ 113 a og 113 b i lov om leje.

Det foreslås i § 8.14, at Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i §§ 113 a og 113 b i lov om leje.

Efter reglerne i boligreguleringslovens § 18 b og de hertil knyttede bestemmelser i kapitel III A administrerer Grundejernes Investeringsfond de vedligeholdelseshensættelser, der skal bindes i fonden. Endvidere gennemfører Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 60 for ejerens regning påbudte arbejder på udlejningsejendomme, som ejeren ikke har udført inden for den frist, huslejenævnet har sat for arbejdernes gennemførelse.

Endelig påhviler der Grundejernes Investeringsfond opgaver efter lejelovens §§ 113 a og 113 b med registrering af ejere, der ikke har efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser eller har fået gennemført arbejder på ejendommen af Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond har til brug for administrationen af disse bestemmelser brug for forskellige oplysninger til entydig identifikation af ejeren. Fremskaffelsen af disse oplysninger har tidligere i nogle tilfælde været forbundet med vanskeligheder.

Det foreslås derfor, at der i loven indsættes en udtrykkelig hjemmel til, at fonden kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administrationen af bestemmelserne om bundne vedligeholdelses- og forbedringshensættelser, tvangsgennemførelse af påbudsarbejder og registrering af ejere efter lejelovens regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Forslaget indebærer, at Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at kræve oplysninger om ejerens CPR-nummer eller CVR-nummer til brug for fondens udførelse af påbudsarbejder og tinglysning af meddelelse om den tvungne gennemførelse og tinglysning af pantebrev, når fonden har gennemført arbejder for ejerens regning efter boligreguleringslovens § 60.

Efter forslaget får Grundejernes Investeringsfond ligeledes mulighed for at kræve oplysninger fra huslejenævnet om ejerens CPR-nummer eller CVR-nummer for at kunne identificere de ejere, der skal registreres efter lejelovens § 113 a for ikke at have efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser. Endvidere får fonden mulighed for at kræve oplysning om, hvilke ejendomme den pågældende udlejer ejer på landsbasis. Dette er nødvendigt, når der verserer en sag hos anklagemyndigheden om frakendelse af ejerens ret til at administrere udlejningsejendomme, og Grundejernes Investeringsfond skal tilrettelægge den fremtidige administration af ejerens ejendomme.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 61 a om Grundejernes Investeringsfonds mulighed for at afkræve offentlige myndigheder oplysninger.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.15

Efter den gældende boligreguleringslovs § 61 b, stk. 1, gælder, at Grundejernes Investeringsfond skal indhente oplysninger fra huslejenævnet, når fonden behandler sager, som omhandler fordeling af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 61 b, stk. 2, gælder, at når Grundejernes Investeringsfond foretager kontrol i en ejendom, skal fonden orientere huslejenævnet herom, senest 2 uger efter at kontrollen er afsluttet.

I § 8.15, stk. 1, foreslås, at Grundejernes Investeringsfond skal indhente oplysninger fra huslejenævnet, når fonden behandler sager, som omhandler fordeling af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at Grundejernes Investeringsfond ved behandling af sager, hvor arbejders fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring har relevans, altid får oplysninger fra huslejenævnene om, hvordan fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring blev delt i sager afgjort hos huslejenævnene.

Med relevante oplysninger menes enhver form for oplysning, som kan belyse, hvordan arbejdernes fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse er sket.

I stk. 2 foreslås, at når Grundejernes Investeringsfond foretager kontrol i en ejendom, skal fonden orientere huslejenævnet herom, senest 2 uger efter at kontrollen er afsluttet.

Med bestemmelsen pålægges det Grundejernes Investeringsfond at orientere nævnene, når der foretages kontrol i en ejendom. Dette har til formål at sikre, at huslejenævnene alene skal bruge tid og ressourcer på at rette henvendelse til Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnene behandler sager vedrørende ejendomme, som faktisk har været udtaget til kontrol hos Grundejernes Investeringsfond.

Orienteringen skal ske senest to uger efter kontrollen er foretaget.

Til § 8.16

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 62, stk. 1, at såfremt der opstår tab ved fondens virksomhed, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb indbetalte beløb efter § 18 b og § 63 a i lov om leje.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 62, stk. 2, at ved fondens ophør træffer fondens bestyrelse med tilslutning fra boligministeren og Finansudvalget beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.

Det foreslås i § 8.16, stk. 1, at såfremt der opstår tab ved fondens virksomhed, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb indbetalte beløb efter § 18 b.

Bestemmelsen angår situationen, hvor Grundejernes Investeringsfond lider tab ved sin virksomhed. Det kan fx være som følge af, at et lån ydet af investeringsfonden ikke fuldt ud kan inddrives.

Det foreslås, at tabet dækkes ved en forholdsmæssig nedskrivning af de vedligeholdelsesbeløb, der er bundet i fonden efter BRL § 18 b. Nedskrivningen forudsætter, at fondens egenkapital ikke kan dække tabet.

Det foreslås i stk. 2, at fondens bestyrelse med tilslutning fra boligministeren og Finansudvalget ved fondens ophør træffer beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.

Bestemmelsen angår fordelingen af et evt. overskud i Grundejernes Investeringsfond i tilfælde af fondens ophør.

Et overskud ved fondens ophør fordeles forholdsmæssigt blandt indskyderne af normaliseringsforhøjelser. Dette forudsætter dog, at fondens bestyrelse med tilslutning af boligministeren samt Finansudvalget ikke har truffet anden beslutning om fordelingen.

Det foreslås, at et eventuelt overskud skal fordeles efter en model, der foreslås af bestyrelsen for fonden, og som kan godkendes af såvel boligministeren som Finansudvalget. Staten får herved indflydelse på, hvorledes overskuddet ved fondens ophør kan fordeles på en hensigtsmæssig måde.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 62 om tab ved Grundejernes Investeringsfonds virksomhed og fondens ophør.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.17

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 f, at tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens kapitel III A afgøres af huslejenævnet.

Det foreslås i § 8.16, at tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold BRL §§ 22 a til 22 g afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet afgør tvister mellem såvel ejeren og lejerne, som ejeren og Grundejernes Investeringsfond, i henhold til reglerne om hensættelse samt udbetaling fra den bundne konto efter § 18 b.

I forbindelse med afgørelsen af tvister i henhold til bestemmelsen, kan nævnet anmode Grundejernes Investeringsfond om at give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 b jf. den foreslåede regel i § 22 d.

Ønsker udlejer beløb udbetalt fra kontoen efter § 18 b, må udlejer indsende frigivelsesbegæring samt dokumentation for afholdte udgifter til Grundejernes Investeringsfond, som herefter prøver,

om betingelserne for udbetaling fra den bundne konto er opfyldte, jf. det foreslåede § 22 b, stk. 1. Afslår Investeringsfonden at udbetale beløbet, kan udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet.

Det er tillige en betingelse for, at beløb kan udbetales fra § 18 b-kontoen, at udlejeren underretter beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt, jf. det foreslåede § 22 b, stk. 2. I den forbindelse kan beboerrepræsentanterne, henholdsvis et flertal af lejerne, protestere imod udbetalingen. Kan parterne herefter ikke nå til enighed, må udlejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde udbetalingskravet.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 22 f om, at tvister i henhold til boligreguleringslovens kapitel III A afgøres af huslejenævnet.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.18.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 g, at den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 18 b over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom han ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 63, stk. 1, at den, der i strid med reglerne i § 60, stk. 5, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse, straffes med bøde.

Det foreslås i § 8.18, stk. 1, at den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 18 b over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom denne ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren eller anden, som over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, som vedkommende ikke har kendskab til, vedrørende indbetaling til eller udbetaling fra en bunden konto efter § 18 b, kan straffes efter straffelovens § 163.

Det fremgår af den nævnte straffebestemmelse, at den, som i øvrigt til brug i retsforhold, der vedkommer det offentlige, skriftligt eller ved andet læsbart medie afgiver urigtig erklæring eller bevidner noget, som den pågældende ikke har viden om, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Bestemmelsen kan b.la. anvendes, hvor udlejeren afgiver urigtige oplysninger til Grundejernes Investeringsfond i forbindelse med det særskilte årsregnskab eller den årlige opgørelse, som skal indsendes til fonden jf. den foreslåede § 22 a, stk. 3. Bestemmelsen kan tillige anvendes, hvor udlejeren indsender urigtig dokumentation i forbindelse med et krav om udbetaling fra § 18 b-kontoen jf. § 22 b, stk. 1.

Det foreslås i stk. 2, at den, der i strid med reglerne i § 60, stk. 5, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse, straffes med bøde.

Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen angår sanktionen ved ikke at give Grundejernes Investeringsfond korrekte oplysninger vedrørende lejerne eller lejens størrelse.

Bestemmelsen relaterer sig til den foreslåede § 60, stk. 5, hvorefter fonden kan bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter, når fonden i henhold til § 60, stk. 1, har udført renholdelses-, vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder for udlejerens regning. Alle ejendommens lejere skal i så fald efter påkrav betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejerens overskydende beløb.

For at sikre håndhævelsen af bestemmelsen i § 60, stk. 5, skal Grundejernes Investeringsfond have korrekte oplysninger om ejendommens lejere og lejens størrelse. Det foreslås derfor, at der kan pålægges bødestraf for ikke at afgive behørig indberetninger til fonden, herunder om lejeforhøjelser.

Juridiske personer kan ligesom enkeltpersoner pålægges strafansvar, såfremt der undlades at give Grundejernes Investeringsfond alle nødvendige oplysninger om lejerne eller lejens størrelse.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs §§ 22 g og 63 om straf for afgivelse af urigtige oplysninger til Grundejernes Investeringsfond.

Der henvises til afsnit 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 9

Huslejenævn

Nedsættelse af huslejenævn

§ 9.1 I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Stk. 2. I kommuner, hvori der er nedsat mere end et nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

§ 9.2 Et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Stk. 2. Formanden beskikkes af Transport- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Formanden må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med huslejeforhold. Etablerer flere kommuner efter **§ 35, stk. 1**, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.

Stk. 4. Findes der ikke større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Stk. 5. I sager om tvister efter **§§ 79 a-79 c** i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, **jf. § 42, stk. 3**, i nævnet.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i stk. 2-5 nævnte regler.

Stk. 7. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

§ 9.3 Formand, medlem eller suppleant skal være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Stk. 2. Personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket

Stk. 3. Nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

Stk. 4. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

§ 9.4 Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 42, stk. 1 vederlag for deres virksomhed.

Nævnets behandling

§ 9.5 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 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1.

Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1.

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.

§ 9.6 Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 2. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 3. I sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Stk. 4. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 9.7 Ved behandling af sager, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnet inden for de seneste 3 år, i henhold til § 61 b, stk. 2, har modtaget orientering om, at ejendommen har været udtaget til kontrol. Dette gælder dog ikke sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om huslejenævnenes adgang til oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, herunder at afgørelserne gøres tilgængelige på en digital platform.

§ 9.8 Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Stk. 4. Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

§ 9.9 Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44 og udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.

Kommunalbestyrelsens tilsyn

§ 9.10 Kommunalbestyrelsen kan på vegne af en lejer af en bolig indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. BRL § 60.

Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

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

Ankenævn og boligret

§ 9.11 Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter **§§ 79 a-79 c i lov om leje, jf. § 44, stk. 1.**

Stk. 2. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne bortset fra afgørelser efter **§§ 79 a-79 c i lov om leje** indbringe afgørelsen. Lejelovens **§ 49, stk. 5, sidste pkt.**, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Huslejenævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 5. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter **§ 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje**, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter **§ 79 b, stk. 1, nr. 2, i lov om leje**, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Stk. 6. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i **§ 42, stk. 1**, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

§ 9.12 I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter **§§ 79 a-79 c i lov om leje** af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. **§ 43, stk. 3 og stk. 6**, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger.

Stk. 2. Ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i **§ 36, stk. 2**. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af

lejerforeninger. Bestemmelserne i § 36, stk. 6 og 7, og § 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1.

Stk. 5. Reglerne i §§ 38-42 finder anvendelse.

Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 43. Fristen på 1 år, jf. § 43, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

§ 9.13 Boligministeren kan fra huslejenævnene indhente og videregive oplysninger om de sager, der bliver behandlet i nævnene, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign.

Almindelige bemærkninger

2.9. Huslejenævn

2.9.1. Gældende ret

2.9.1.1. Nedsættelse af huslejenævn

Der er nedsat huslejenævn i alle kommuner i lighed med det system, som findes på det almene område, hvor der i kommuner med almene boliger nedsættes et eller flere beboerklagenævn til afgørelse af tvister efter almenlejeloven.

Nærværende kapitel vedrører huslejenævnenes sammensætning, organisation samt arbejdsmåde. Kapitlet indeholder samtidig regler om, hvorledes sager indbringes for nævnene, samt om nævnenes behandling heraf. Reglerne gælder for samtlige huslejenævn i landet.

Den gældende boligreguleringslovs §§ 35-38 indeholder reglerne om nedsættelse af huslejenævn og om valg af nævnets medlemmer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 35, stk. 1, at der nedsættes et eller flere huslejenævn i alle kommuner til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 35, stk. 2, at i kommuner, hvori der er nedsat mere end et nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer. Bestemmelsen skal sikre, at flere nævn i samme kommune har ensartet praksis.

Det foreslås, at der indføres huslejenævn i hele landet i lighed med det system, som er indført på det almene område med etablering af beboerklagenævn for denne sektor. En kommune kan vælge at nedsætte flere nævn, såfremt antallet af sager overstiger, hvad et nævn må formodes at kunne håndtere på tilfredsstillende vis.

Det foreslås således, at huslejenævnet indføres som generel tvisteinstans på lejelovens område i hele landet. Parterne kan ikke aftale, at tvister ikke skal kunne indbringes for huslejenævnet, henholdsvis boligretten, hvilket følger af den foreslåede **lejeloven § 112 a.**

Der vil således være adgang til at indbringe sager for huslejenævnet i alle kommuner. At der etableres huslejenævn for kommunen bevirker ikke, at de foreslåede regler, som viderefører reglerne i den gældende boligreguleringslov, dermed også nødvendigvis vil gælde i kommunen. Det er fortsat den enkelte kommunalbestyrelses beslutning.

Med henblik på at tilvejebringe et rationelt arbejdsgrundlag for huslejenævnene foreslås, at der gives mulighed for at etablere huslejenævn på fælleskommunalt niveau. Kommuner, som typisk ikke forventer et større antal sager ved nævnet, kan således oprette fælleskommunale huslejenævn enten med andre kommuner, som heller ikke forventer en større sagsmængde, eller med større kommuner, som allerede har eller vil få nævn med en større sagsmængde. Etablering af fælleskommunale huslejenævn må dog ikke ske på en sådan måde, at nærhedsprincippet, som er et væsentligt element i huslejenævnssordningen, sættes ud af kraft.

Ud over, at de enkelte nævn hermed sikres et vist minimum af sager, der gør det muligt at oparbejde en praksis og rutine for behandling og afgørelse af huslejenævnsager, ligger der ligeledes en økonomiske besparelse i denne konstruktion.

Såfremt der etableres fælleskommunale huslejenævn, bør kommunerne afklare, hvorledes udgifter og indtægter skal fordeles imellem kommunerne. Ligeledes bør det afklares, hvorledes udpegningsproceduren skal fastlægges.

Det er i overensstemmelse med de foreslåede regler, at etablere fælleskommunale huslejenævn på tværs af regionsgrænserne. I sådanne tilfælde er det vigtigt at afklare forhold, som påvirkes af denne omstændighed, så som beskikkelse af nævnsformanden

Huslejenævn, samt ankenævnet i Københavns Kommune, udgør en del af den offentlige forvaltning og er dermed administrative myndigheder eller forvaltningsorganer. Dette betyder, at nævnene er omfattet af de almindelige forvaltningsretlige regler i forvaltningsloven.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 1, at et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 2, at formanden beskikkes af Transport- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Han må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Formanden skal således være uvildig og hverken repræsentere lejer eller udlejers interesser. Det afgøres konkret, om den pågældende kandidat til formandsposten er generelt egnet til at varetage hvervet. Der ses i den forbindelse på, om personen er inhabil i forhold til, om der foreligger en særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer. Ved vurderingen vil det afgørende være, om der kan være tvivl om formandens upartiskhed.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 3, at de to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med husleje forhold. Etablerer flere kommuner efter § 35, stk. 1, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.

De to andre medlemmer af indstilles af henholdsvis udlejer- og lejerforeningerne i kommunen. Bestemmelsen skal sikre, at parternes synspunkter og position er repræsenteret i nævnet. Der ses ikke på de menige medlemmers uddannelse og erhverv, idet de blot skal være kendte med husleje forhold. Hvis der indstilles flere til posterne vælger kommunalbestyrelsen de mest kvalificerede.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 4, findes der ikke større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Kommunalbestyrelsen kan kun gå uden om de indstillede kandidater, hvis de utvivlsomt er uegnede til hvervet. I tilfælde af at der ikke indstilles kandidater af udlejer og lejerforeninger i kommunen, vælger kommunalbestyrelsen selv kandidaterne uden indstilling. Der stilles i så fald alene krav om, at det medlem, der repræsenterer udlejerne være en grundejer, der tillige er udlejer, og at det medlem, der vælges til at repræsentere lejerforeningerne skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 5, at i sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale

forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 42, stk. 3, i nævnet.

Bestemmelsen sikrer, at nævnet i sager om husordensovertrædelser opnår et bedre kendskab til de sociale forhold, som kan lægge til grund for tvisten. Den sagkyndige har ikke stemmeret og er således alene rådgivende. Den sagkyndige kan skabe forbindelse til sociale myndigheder, som derved kan bistå lejerens.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 6, at der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i stk. 2-5 nævnte regler.

Hvert medlem i nævnet har således en suppleant, der træder til, hvis det valgte medlem er fraværende, således at nævnet altid er beslutningsdygtigt. Suppleanterne må, ligesom nævnets faste medlemmer, ikke være inhabile og skal i øvrigt være kendte med huslejeforhold. Suppleanterne vælges efter samme regler som nævnets faste medlemmer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 7, at udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år. Nævnets medlemmer kan dermed ikke udnævnes for mere end 4 år ad gangen. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at medlemmer genudnævnes. Hvis et medlem udtræder af nævnet i den valgte periode, indtræder vedkommendes suppleant i stedet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 1, at formand, medlem eller suppleant skal opfylde betingelserne i § 109, stk. 2, i lov om leje, bortset fra betingelsen om dansk indfødsret.

Den gældende lejelovs § 109, stk. 2, fastslår en række krav til boligrettens lægdommere. Det følger af bestemmelsen, at de skal have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål eller under samværgemål, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 2, at bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse. Efter den gældende lejelovs § 109, stk. 3, kan personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, begære sig fritaget for at blive beskikket.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 3, at nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde. Huslejenævnet er kun i stand til at træffe afgørelse, når samtlige af nævnets medlemmer er til stede, og det er derfor vigtigt, at medlemmerne ikke udebliver. Bestemmelsen skal medvirke til at undgå, at sagsbehandlingstiden bliver unødigt lang.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 4, at bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Retsplejelovens §§ 60, stk. 1, og 61 fastslår en række habilitetskrav til dommere, som tillige gælder for huslejenævnets medlemmer. De pågældende regler i retsplejeloven vedrører tilfælde, hvor rettens medlemmer skal eller kan vige deres sæde og angår den specielle inhabilitet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 38, at kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m.

v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 42, stk. 1 vederlag for deres virksomhed.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at sørge for, at huslejenævnet har de fornødne lokaler og faciliteter. Udgifterne til drift af huslejenævnet afholdes af kommunen. Det er op til den enkelte kommunalbestyrelse at beslutte, hvorledes forholdene for nævnet i kommunen skal være.

2.9.1.1. Nævnets behandling

Med undtagelse af de særlige regler om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser samt lejens størrelse ved første udlejning, tager huslejenævnene alene stilling til tvister, som indbringes for nævnene.

Karakteristisk for lejelovgivningens afgørelsessystem er, at der som altovervejende hovedregel er tale om partstvister, som i første omgang behandles af huslejenævnet, der er et administrativt organ. Dette sker efter officialprincippet, idet der påhviler nævnet en pligt til selv at oplyse sagen.

I Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelser yderligere prøves ved indbringelse for ankenævnet jf. den foreslåede BRL § 44. Sager, der er afgjort af huslejenævnet og ankenævnet, kan indbringes for boligretten efter den foreslåede BRL § 43

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 1, at 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 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 2, at udlejerens skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Når en part vælger at indbringe en sag for huslejenævnet, skal der betales et fastsat gebyr. Gebyret for indbringelse af sag for nævnet udgør i 2020 314 kr., mens gebyret for indbringelse af sag om forhåndsgodkendelse i 2020 er på 524 kr. Begge beløb reguleres årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Gebyret betales for hver sag, der indbringes, uanset hvor mange lejere sagen vedrører. Det gælder uanset om sagen indbringes af en lejer eller af udlejerens. Det afgørende ved vurderingen af, om der er tale om en eller flere sager, når spørgsmålet indbringes for nævnet af flere lejere, vil være, om der er tale om en samlet sagsbehandling for nævnet, eller om der kræves individuel sagsbehandling for hver af lejernes klager. Hvorvidt der er tale om en eller flere sager afhænger således ikke af, hvor mange lejere sagen vedrører. Udlejerens kan indbringe én sag for nævnet, som angår mange lejere. Det er ligeledes ikke afgørende, om klagepunkterne indbringes ved én eller flere skrivelser.

Huslejenævnet kan pålægge udlejerens et gebyr, hvis lejeren får fuldt medhold i en klage ved nævnet. Gebyret udgør i 2020 2.180 kr. og går til de udgifter, der er forbundet med sagens

behandling. Gebyret pålægges udlejeren, når sagsbehandlingen i huslejenævnet fører til en afgørelse, som indebærer, at udlejeren har tabt sagen.

Lejeren har alene fået fuldt medhold, hvis alle lejerens klagepunkter imødekommes. Det er i den forbindelse uden betydning, om sagen er indbragt af lejeren eller af udlejeren. Hvis lejeren får fuldt medhold i en sag, som er indbragt af udlejeren, vil udlejeren derfor blive pålagt et gebyr på 2.180 kr. Det er op til nævnet at vurdere, om lejeren har fået fuldt medhold eller ej.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 3, at senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Bestemmelsen indebærer, at når en sag er indbragt for nævnet, skal nævnet høre modparten, herunder om de påstande, der er fremført. Modparten kan anmode nævnet om fristforlængelse til at fremsætte sine kommentarer til sagen. Nævnet må i den forbindelse foretage en vurdering af, om der konkret er omstændigheder, der taler for at efterkomme partens anmodning.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 1, at nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 2, at nævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Huslejenævnets kompetence er hovedsageligt fastsat i lejelovens § 106, stk. 1. Sager, der indebærer, at der må foretages en bevismæssig vurdering, vil nævnet efter omstændighederne skulle afvise med henvisning til, at sag anlægges ved boligretten.

Huslejenævnene er undergivet officialprincippet, hvorefter nævnene selv indhenter de nødvendige oplysninger til behandling af sagen. Nævnet skal sikre, at sagen bliver tilstrækkelig belyst og korrekt juridisk vurderet til, at der kan træffes en rigtig afgørelse, og nævnet kan derfor ikke alene henholde sig til de oplysninger, som sagens parter indgiver.

Hvis en part ikke fremsender oplysninger, som nævnet har anmodet om, vil nævnet herefter kunne fortolke tavsheden på den for modparten mest gunstige måde, medmindre oplysningerne uden videre besvær kan indhentes andetsteds fra. Det er ikke forbundet med yderligere sanktioner, hvis en part ikke fremsender oplysninger, som nævnet har anmodet om.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 3, at i sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Huslejenævnet har pligt til at undersøge mulighederne herfor, forinden nævnet beslutter at gøre lejeforholdet betinget eller tildele lejeren en advarsel. Nævnet kan indhente mere generelle oplysninger om sociale tilbud eller oplysninger, der vedrører den pågældende lejers konkrete muligheder for at gøre brug af tilbud fra den kommunale socialforvaltning. Nævnet kan også opfordre kommunen til at tilbyde en særlig indsats til voksne med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne efter § 81 i lov om social service.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 4, at nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens

parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40 a, stk. 1, at ved behandling af sager, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnet inden for de seneste 3 år, i henhold til § 61 b, stk. 2, har modtaget orientering om, at ejendommen har været udtaget til kontrol. Dette gælder dog ikke sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40 a, stk. 2, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om huslejenævnets adgang til oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, herunder at afgørelserne gøres tilgængelige på en digital platform.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 1, at nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

For at undgå at sagens parter kan forhale sagens behandling, fastsætter nævnet som udgangspunkt en frist på 2 uger til besvarelse af nævnets spørgsmål og anmodninger. Hvis fristen ikke overholdes, træffer nævnet afgørelse på det foreliggende grundlag.

Huslejenævnet har pligt til at foretage høring af sagens parter i overensstemmelse med forvaltningslovens regler. Nævnet kan ikke træffe afgørelse, før parterne er gjort bekendte med og har fået lejlighed til at udtale sig om oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som de må antages ikke at vide, at nævnet er i besiddelse af.

En række sager indebærer, at nævnet må foretage besigtigelse forinden, der kan træffes afgørelse. Det vil bl.a. være i sager, der omhandler vedligeholdelsesmangler. Sagens parter har krav på at blive indkaldt til besigtigelsen med mindst en uges varsel.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 2, at nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 3, at nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 4, at sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Parterne får herved mulighed for at kommentere på de oplysninger, som nævnet lægger vægt på i afgørelsen.

Huslejenævnet kan ikke holde møde med kun én af sagens parter, uden at den øvrige part er blevet indkaldt til mødet. Muligheden for at indkalde parterne til at afgive forklaring forudsætter, at begge parter indkaldes. Der er ikke tale om egentlig vidneforklaring efter retsplejelovens regler.

Sagerne forberedes af formanden inden nævnsmødet, hvor de drøftes til afgørelse mellem nævnets tre medlemmer. Forberedelsen indebærer, at alle relevante oplysninger og forhold, som er nødvendige for at kunne træffe den rigtige afgørelse, indhentes og belyses.

Sagens parter skal have udleveret alle de oplysninger, der har betydning for afgørelsen. De har derved mulighed for at kommentere på oplysningerne under sagens behandling. Samtidig

kan de bedre vurdere, om de er enige i nævnets afgørelse, eller om de derimod ønsker at indbringe nævnets afgørelse for ankenævnet eller boligretten.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 5, at i sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

Lejelovens §§ 79 a-79 c vedrører sager om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Nævnet skal vejlede parterne i det omfang, der er brug for det. Tvisterne kan føre til, at nævnet pålægger lejerer en advarsel eller gør lejeforholdet betinget, hvilket efterfølgende kan medvirkende til, at lejeforholdet ophæves.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 1, at huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 2, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 3, at huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 4, at nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 5, at nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44 og udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 6, at har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.

Huslejenævnet skal træffe afgørelse inden for en frist på 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar på et spørgsmål eller en anmodning. For at sagerne ikke trækker ud og af hensyn til den anden part skal nævnet dog afgøre sagen, når svarfristen er udløbet. Nævnet kan i den forbindelse fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde. Nævnet kan vælge at lægge et for sent indkommet svar til grund, hvis der er undskyldelige omstændigheder.

Huslejenævnet skal dog altid søge at nå frem til den korrekte afgørelse og kan derfor ikke lægge en parts fremstilling ukritisk til grund.

Det afgørende for 4-ugers fristens overholdelse er tidspunktet, hvor nævnet træffer afgørelse. Hvis nævnet overskrider fristen, kan den part, som har indbragt sagen for huslejenævnet, indbringe sagen for boligretten uden først at afvente nævnets afgørelse.

Hvis et medlem ikke kan deltage i afgørelsen af en sag, træder medlemmets suppleant i stedet. Medlemmerne og deres suppleanter har pligt til at møde, når de er indkaldt, og udeblivelse uden lovlig grund straffes med bøde.

Nævnets afgørelser skal føres til protokol. Sagerne behandles på skriftligt grundlag, og afgørelserne skal ligeledes foreligge skriftligt. Der skal således føres protokol over antal sager, og sagernes kategorier. Der skal bl.a. også føres protokol over tidspunktet for sagens indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse og hvem der gives medhold.

Afgørelserne skal begrundes, og begrundelsen skal være tilstrækkelig udførlig til, at parterne kan se hvilke omstændigheder og forhold, der er lagt vægt på. Afgørelsen skal samtidig henvise til de relevante retsregler.

Det skal fremgå, hvis en afgørelse ikke er enstemmig, hvilket skal hjælpe parterne med at tage stilling til, om de er enige i afgørelsen. Hvis en afgørelse er truffet med dissens, viser det sagens parter, at afgørelsens resultat ikke er entydigt. Afgørelsen skal i overensstemmelse med de almindelige forvaltningsretlige regler begrundes. En begrundelse kan ligeledes hjælpe parterne til bedre at forstå afgørelsen og beslutte, om afgørelsen skal påklages til huslejeankenævnet eller indbringes for domstolene.

I sager, der omhandler lejerens overtrædelse af god skik og orden, hvor nævnet træffer afgørelse om at gøre lejeforholdet betinget, skal det angives, hvori betingelserne består og tidspunktet for betingelsernes ophør. Betingelserne skal ophøre senest 1 år efter afgørelsen.

Parterne kan vælge at indbringe sagen for boligretten eller huslejeankenævnet, hvis de ikke er enige i afgørelsen.

Når en afgørelse indbringes for boligretten eller ankenævnet, har indbringelsen som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Indbringelse af sager, hvorefter nævnet har tiltrådt iværksættelsen af en forbedring, tillægges dog opsættende virkning for at undgå, at udlejeren i tiltro til huslejenævnets afgørelse iværksætter forbedringsarbejder, hvorefter afgørelsen omgøres af boligretten eller ankenævnet. Nævnet skal i så fald sørge for at meddele sagens parter, at indbringelse af afgørelsen for boligretten eller ankenævnet har opsættende virkning.

Den opsættende virkning indebærer, at udlejeren må afvente boligrettens eller ankenævnets afgørelse, selvom huslejenævnet har tiltrådt iværksættelsen af forbedringen. Udlejeren kan dermed ikke i tillid til nævnets afgørelse påbegynde forbedringsarbejderne, før boligretten eller ankenævnet har truffet afgørelse i sagen.

2.9.1.3. Kommunalbestyrelsens tilsyn

Det fremgår af den gældende lejelovs § 106 a, stk. 1, at kommunalbestyrelsen på vegne af en lejer af en bolig kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter reglerne i den gældende byfornyelseslovs § 76. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. den

gældende boligreguleringslovs § 60. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Det fremgår det af den gældende lejelovs § 106 a, stk. 2, at kommunalbestyrelsen, ud over i de i stk. 1 nævnte tilfælde, af egen drift kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig er behæftet med vedligeholdelsesmangler som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. den gældende boligreguleringslovs § 60.

Som led i indsatsen imod den spekulative udlejning af dårlige boliger, som især foregår i landdistrikterne, fastslår bestemmelsen, at såfremt kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på, at en udlejet bolig generelt fremstår i en meget dårlig stand, og lejereren 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.

Det forekommer således, at ejere udlejer lokaler til beboelse til boligsøgende til en leje, der ligger langt over det lejedes værdi. Endvidere iagttager udlejer efter lejemålets indgåelse ikke sin vedligeholdelsespligt. Ofte er der tale om en lejer, som enten ikke har ressourcer til at rejse en sag omkring lejemålets vedligeholdelsestilstand, eller som ikke har et ønske om at involvere det offentlige, herunder huslejenævnet. Der bliver derfor ikke rejst sag ved huslejenævnet, selv om boligens dårlige stand umiddelbart indikerer, at der kan være tale om et betydeligt misforhold imellem boligens leje- og brugsværdi og huslejens størrelse.

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

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

Med bestemmelsen er der således skabt mulighed for, at kommunen på vegne af lejer kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler og om lejens størrelse for huslejenævnet. Der er tale om en særlig mandatarordning, hvorefter kommunalbestyrelsen afholder eventuelle omkostninger forbundet med sagen, herunder eventuelle sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Såfremt der efterfølgende rejses en sag ved boligretten, finder retsplejelovens almindelige bestemmelser om rettergangsfuldmægtige anvendelse. Dette indebærer bl.a., at der skal gives møde ved advokat, medmindre sagen behandles under småsagsprocessen, jf. herved retsplejelovens § 131 og § 260, stk. 5.

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

Baggrunden for ordningen er, at de lejere, som oftest bliver ofre for en boligspekulants udlejning af boliger, der er i meget dårlig vedligeholdelsestilstand, i mange tilfælde ikke har ressourcer til eller forudsætninger for at rejse en sag for huslejenævnet.

I visse tilfælde forholder det sig imidlertid således, at lejerer - selv med kommunens tilbud om at føre sagen for dem - ikke ønsker, at spørgsmålet om lejemålets stand eller lejens størrelse indbringes for huslejenævnet. Det kan fx være i tilfælde, hvor lejerer frygter udlejers reaktion.

I disse tilfælde kan kommunen stå i en situation, hvor der efter de gældende regler ikke kan rejses en sag over for udlejer, selv om det er tydeligt, at der er tale om spekulativ udlejning af meget dårlige boliger.

Med bestemmelsens stk. 2 er indført en mulighed for, at kommunalbestyrelsen af egen drift kan indbringe sager om vedligeholdelsesmangler i en udlejet bolig med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler på klimaskærmen, og hvor lejerer ikke ønsker at give kommunalbestyrelsen fuldmagt til at indbringe sagen, for huslejenævnet.

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

Huslejenævnets behandling af sagen sker på grundlag af bestemmelserne i dette kapitel.

2.9.1.4. Ankenævn og boligret

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 1, at uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, jf. § 44, stk. 1.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 2, at indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Fristen for at indbringe huslejenævnets afgørelse for henholdsvis huslejeankenævnet i Københavns Kommune eller for boligretten er 4 uger, fra parterne har modtaget nævnets afgørelse.

Sager om lejerens manglende overholdelse af god skik og orden efter den gældende lejelovs §§ 79 a-79 c kan ikke indbringes for huslejeankenævnet i Københavns Kommune, men må indbringes for boligretten.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 3, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje indbringe afgørelsen. Lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Beboerrepræsentationen kan, bortset fra afgørelser om lejerens manglende overholdelse af god skik og orden, indbringe afgørelser for huslejeankenævnet i Københavns Kommune eller boligretten. Den gældende lejelovs § 49, stk. 5, sidste pkt., fastslår, at såfremt lejen nedsættes, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 4, at huslejenævnet efter boligrettens nærmere bestemmelse skal redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 5, at ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter § 79 b, stk. 1, nr. 2, i lov om leje, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Boligretten kan have behov for, at nævnet redegør for sin afgørelse, med henblik på at kunne træffe afgørelse om, hvorvidt nævnets afgørelse er korrekt. Særligt i sager om det lejedes værdi kan boligretten have behov for viden om fx mulige konkrete sammenligningslejemål.

Når en tvist indbringes for boligretten, hvor huslejenævnet eller huslejeankenævnet forinden har truffet afgørelse, vil nævnet ikke være part i boligretssagen, medmindre der ikke er en anden modpart, som sagen kan anlægges mod.

I sager om opsigelse eller ophævelse af lejeforholdet, hvor lejerer er blevet givet en advarsel, eller lejeforholdet er gjort betinget som følge af lejerens overtrædelse af god skik og orden kan boligretten vælge ikke at lægge huslejenævnets afgørelse i sagen til grund, men i stedet foretage en fuld prøvelse af nævnets afgørelse. Retten kan dermed også tage stilling til, om det var berettiget at tildele lejerer en advarsel eller at gøre lejeforholdet betinget.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 6, at har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 42, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

Nævnet skal træffe afgørelse inden 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4. Nævnets afgørelse er stadig gyldig, selv om fristen overskrides, men klageren har mulighed for at indbringe sagen for boligretten, inden nævnets afgørelse foreligger, såfremt nævnet ikke overholder fristen. Klageren er den part, som har indbragt sagen for nævnet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 1, at i Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 43, stk. 3 og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 2, at ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 3, formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i § 36, stk. 2. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i § 36, stk. 6 og 7, og § 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Afgørelser truffet af huslejenævnet i Københavns Kommune kan, bortset fra afgørelser om lejerens overtrædelse af god skik og orden, indbringes for et huslejeankenævn.

Formanden for ankenævnet skal opfylde de samme krav, som stilles til formanden for huslejenævnet. Det indebærer, at formanden skal være jurist og derudover ikke må have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Foruden formanden består ankenævnet af 4 medlemmer, som vælges efter indstilling fra henholdsvis landsdækkende udlejer- og lejerforeninger. Der skal vælges en suppleant for hvert medlem, og medlemmerne skal opfylde kravene efter den gældende boligreguleringslovs § 37.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 4, at klageren afkræves et beløb på 106 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvormed afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet 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.

Bestemmelsen fastslår det gebyr, som den klagende part betaler for at indbringe huslejenævnets afgørelse for huslejeankenævnet. Gebyret udgør i 2020 et beløb på 166 kr., som skal betales for hver lejlighed eller lokale, som huslejenævnets afgørelse vedrører. Beløbet tilfalder kommunen.

Gebyret betales af den, som indbringer huslejenævnets afgørelse for ankenævnet. Klageren får ikke tilbagebetalt beløbet uanset, om klageren får medhold i ankenævnets afgørelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 5, at reglerne i §§ 38-42 finder anvendelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 6, at ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 43. Fristen på 1 år, jf. § 43, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

Reglerne i den gældende boligreguleringslovs §§ 38-42 omhandler bl.a. huslejenævnets behandling af sager og gælder ligeledes for huslejeankenævnet. Det indebærer bl.a., at ankenævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag, og hvilke oplysninger der skal indhentes, for at der kan træffes afgørelse i sagen.

Sager som huslejenævnet har kompetence til at behandle, skal først indbringes for huslejenævnet. For afgørelser truffet af huslejenævnet i Københavns Kommune kan parterne herefter indbringe afgørelsen for huslejeankenævnet. Hvis huslejeankenævnet har kompetence til at behandle sagen, skal afgørelsen indbringes for ankenævnet forinden den kan indbringes for boligretten.

Ankenævnets afgørelse skal som udgangspunkt indbringes for boligretten senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44 a, at boligministeren kan indhente og videregive oplysninger fra huslejenævnene om de sager, der bliver behandlet i nævnene, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign.

Der er på baggrund af denne bestemmelse nedsat et udvalg bestående af medlemmer fra de huslejenævne, som behandler flest sager. Udvalget udvælger afgørelser truffet af nævnene,

som vurderes at være af principiel karakter og af offentlig interesse. Der er på nuværende tidspunkt oprettet databasen www.huslejenævn.dk, som indeholder opgørelser over huslejenævns- samt beboerklagenævnsafgørelser.

Formålet med databasen er at tilbyde brugerne en systematisk adgang til nævnsafgørelser af generel interesse og dermed øge kendskabet til huslejenævnenes og beboerklagenævnenes afgørelser, således at brugerne på området kan gøre sig bekendt med nævnspraksis på forskellige områder af lovgivningen. Hjemmesiden giver tillige nævn, som har et relativt mindre antal sager, mulighed for at få kendskab til, hvordan andre nævn tidligere har afgjort bestemte typer af sager. Formålet med ordningen er således at skabe øget gennemsigtighed på lejelovgivningens område.

2.9.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.9.2.1. Nedsættelse af huslejenævn

Reglerne om huslejenævn foreslås videreført sproglige og redaktionelle justeringer i kapitel 9.

Reglerne om nedsættelse af huslejenævn viderefører med sproglige og redaktionelle justeringer den gældende boligreguleringslovs §§ 35-38.

Den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 1 og 2, om de betingelser der skal opfyldes af huslejenævnets medlemmer, henviser til den gældende lejelovs § 109, stk. 1 og 2. De foreslåede bestemmelser, der viderefører den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 1 og 2, foreslås omformuleret således, at betingelserne fremgår af bestemmelserne.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.9.2.2. Nævnets behandling

Reglerne om nævnets behandling viderefører med sproglige og redaktionelle justeringer den gældende boligreguleringslovs §§ 39-42.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.9.2.3. Kommunalbestyrelsens tilsyn

Reglerne om kommunalbestyrelsens adgang til at indbringe sager om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet på vegne af en lejer viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 106 a.

Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.9.2.4. Ankenævn og boligret

Reglerne om ankenævn og boligret viderefører med sproglige og redaktionelle justeringer den gældende boligreguleringslovs §§ 43-44 a.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 9.1

Efter den gældende boligreguleringslovs § 35, stk. 1, nedsættes et eller flere huslejenævn i alle kommuner til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 35, stk. 2, påhviler det nævnene, i kommuner, hvori der er nedsat mere end ét nævn, ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

I § 9.1, stk. 1, foreslås, at der i alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Bestemmelsen fastslår, at der skal etableres huslejenævn i alle kommuner. Nævnene må derved forventes at have tilstrækkeligt kendskab til de lokale forhold, idet hvert huslejenævn som udgangspunkt kun omfatter én kommune. Særligt for så vidt angår sager om lejens størrelse, hvori der kan inddrages sammenligningslejemål, findes det hensigtsmæssigt, at huslejenævnene har et godt lokalkendskab.

Med huslejenævn i alle kommuner er der skabt lighed med det system, som findes på det almene område, hvor der i kommuner med almene boliger nedsættes et eller flere beboerklagenævn til afgørelse af tvister efter almenlejeloven.

En kommune kan vælge at nedsætte flere nævn, såfremt antallet af sager overstiger, hvad et nævn må formodes at kunne håndtere på tilfredsstillende vis.

Huslejenævnet er generel tvisteinstans på lejelovens område i hele landet. Parterne kan ikke aftale, at tvister ikke skal kunne indbringes for huslejenævnet, henholdsvis boligretten, jf. **lejeloven § 112 a.**

Der er således adgang til at indbringe sager for huslejenævnet i alle kommuner. At der etableres huslejenævn i kommunen, ændrer ikke i anvendelsesområdet for reglerne om huslejerregulering m.v. i den gældende boligreguleringslov. Det er fortsat den enkelte kommunalbestyrelse, som beslutter, om reglerne skal gælde i kommunen.

Med henblik på at tilvejebringe et rationelt arbejdsgrundlag for huslejenævnene er der givet mulighed for at etablere huslejenævn på fælleskommunalt niveau. Kommuner, som ikke forventer et større antal sager ved nævnet, kan således oprette fælleskommunale huslejenævn enten med andre kommuner, som heller ikke forventer en større sagsmængde, eller med større kommuner, som allerede har eller vil få nævn med en større sagsmængde. Etablering af fælleskommunale huslejenævn må dog ikke ske på en sådan måde, at nærhedsprincippet, som er et væsentligt element i huslejenævnssordningen, sættes ud af kraft.

Ud over, at de enkelte nævn hermed sikres et vist minimum af sager, der gør det muligt at oparbejde en praksis og rutine for behandling og afgørelse af huslejenævnsager, ligger der ligeledes en økonomiske besparelse i denne konstruktion.

Såfremt der etableres fælleskommunale huslejenævn, bør kommunerne afklare, hvorledes udgifter og indtægter skal fordeles imellem kommunerne. Ligeledes bør det afklares, hvorledes udpegningsproceduren skal fastlægges.

Der er ikke noget til hinder for, at der etableres fælleskommunale huslejenævn på tværs af regionsgrænserne. I sådanne tilfælde er det vigtigt at afklare forhold, som påvirkes af denne omstændighed, så som beskikkelse af nævnsformanden.

Huslejenævn, samt ankenævnet i Københavns Kommune, udgør en del af den offentlige forvaltning og er dermed administrative myndigheder eller forvaltningsorganer. Dette betyder, at nævnene er omfattet af de almindelige forvaltningsretlige regler i forvaltningsloven.

I stk. 2 foreslås, at i kommuner, hvori der er nedsat mere end et nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

I kommuner, der har valgt at oprette mere end et huslejenævn, påhviler det nævnene at sørge for, at deres sagsbehandling sker efter ensartede retningslinjer.

Formålet med bestemmelsen er bl.a. at sikre, at der ikke blandt de enkelte nævn i kommunen opstår forskellige opfattelser af gældende ret. Eventuelle tvivlsspørgsmål må tages op og afklares blandt nævnene. Nævnene må samtidig sikre, at deres sagsbehandling i det væsentlige foregår på samme måde og efter samme procedure.

Hensigten hermed er at opretholde kvaliteten af nævnenes afgørelser.

Der er på nuværende tidspunkt nedsat mere end et nævn i Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune samt Aarhus Kommune.

Bestemmelsen viderefører uden ændringer den gældende boligreguleringslovs § 35 og angår nedsættelsen af huslejenævnene.

Der henvises til afsnit 2.9.1.1. og 2.9.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.2

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 1, at et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 2, at formanden beskikkes af Transport- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Han må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 3, at de to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med huslejeforhold. Etablerer flere kommuner efter § 35, stk. 1, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 4, at såfremt der ikke findes større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 5, at i sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 42, stk. 3, i nævnet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 6, at der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i stk. 2-5 nævnte regler.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 36, stk. 7, at udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

I § 9.2, stk. 1, foreslås, at et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Hvert huslejenævn består skal bestå af tre medlemmer, herunder en formand samt to menige medlemmer.

Formanden udpeges af Transport- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, mens de øvrige medlemmer indstilles af kommunens større udlejer-, henholdsvis lejerforeninger. Nævnets menige medlemmer skal således medvirke til at sikre, at der opnås tilstrækkeligt et kendskab til både udlejer og lejerforhold ved nævnets behandling af sager.

Nævnets menige medlemmer skal samtidig repræsentere henholdsvis udlejer- og lejerinteresserne i sagen. Nævnets formand skal derimod være upartisk og uden væsentlig interesse i lejer- og udlejerforhold.

Der henvises til stk. 2 og 3 for nærmere om udpegning af samt kravene til nævnets formand og øvrige medlemmer.

Nævnets medlemmer er underlagt de almindelige habilitetsregler i forvaltningslovens kapitel 2.

I stk. 2 foreslås, at formanden beskikkes af Transport- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Formanden må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Bestemmelsen angår beskikkelsen af, samt kravene til huslejenævnets formand.

Der gælder ingen særlige regler for, hvordan kommunen skal ansætte formanden. Efter kommunens indstilling af en person til formandsposten beskikkes den pågældende af Transport- og Boligministeriet. Ministeriet må i den forbindelse sikre, at den pågældende kandidat er egnet til posten og i øvrigt opfylder betingelserne til hvervet.

Bestemmelsen fastlægger et generelt habilitetskrav til de personer, som skal fungere som formænd for huslejenævnene. Formålet hermed at sikre, at der ikke beskikkes personer til

hvervet som formand, som grundet deres erhvervsmæssige aktiviteter kan risikere speciel inhabilitet i et ikke uvæsentligt antal af nævnets sager.

Reglerne om valget af nævnets formand samt øvrige medlemmer tilsigter at sikre, at valget sker efter rent saglige, upartiske linjer, således at nævnet kan nyde ubetinget tillid i befolkningen.

Det må afgøres ud fra en konkret vurdering, om den pågældende generelt er egnet til at varetage hvervet, herunder en vurdering af, om der foreligger en særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller erhvervsmæssige interesser i ejendomshandel. Vurderingen må gå på, om tilknytningen har en sådan styrke, at der er risiko for at så tvivl om formandens upartiskhed. Som følge heraf kan personer, som udøver erhvervsmæssig handel med ejendomme i et ikke uvæsentlig omfang, ikke beskikkes til formænd. Afgørende vil i den forbindelse være, om formanden har en personlig økonomisk interesse i lejeniveauet for et bestemt område.

Kravene er ikke til hinder for, at formanden kan være menigt medlem af udlejer- eller lejerorganisationer, så længe et sådant medlemskab ikke kan skabe tvivl om formandens upartiskhed.

I *stk. 3* foreslås, at de to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med husleje forhold. Etablerer flere kommuner efter **§ 35, stk. 1**, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.

Til de menige medlemmer af huslejenævnet stilles alene krav om, at de skal være kendt med husleje forhold. De pågældendes uddannelse og erhverv er således uden betydning. Kommunen må vælge de bedst kvalificerede blandt de indstillede kandidater.

Etableres der et fælleskommunalt nævn, vil alle større udlejer- og lejerforeninger i én eller flere af de kommuner, der indgår som en del af det geografiske område for det fælleskommunale huslejenævn, være indstillingsberettigede. Det vil således kunne forekomme, at flere lejer- og udlejerorganisationer vil være indstillingsberettigede.

Valget som medlem af huslejenævnet er personligt. Et medlem kan således ikke kræves udskiftet af den indstillende forening, såfremt den pågældendes tilknytning til foreningen ophører.

Kommunalbestyrelsen kan kræve, at de i bestemmelsen nævnte foreninger indstiller et passende antal kandidater. Kommunalbestyrelsen må tage udgangspunkt i de indstillede kandidater til valg af medlemmer af huslejenævnet. Medmindre det står klart, at en af de indstillede kandidater er uegnet som huslejenævnsmedlem, kan kommunalbestyrelsen ikke gå uden om de indstillede kandidater.

Menige huslejenævnsmedlemmer indstilles af, men vælges ikke som repræsentanter for henholdsvis udlejer- og lejerforeningerne. Det forudsættes derfor ikke, at de i hvervet som nævnsmedlem også har en tilknytning til den indstillende forening. Det ligger til grund for indstillingen af nævnsmedlemmerne, bortset fra formanden, at de på et generelt plan skal varetage de interesser, som foreningerne står for. Dette gælder tilsvarende for suppleanterne. Denne generelle interesse begrundes ikke i sig selv inhabilitet.

På udlejersiden er det foreninger af udlejere, som er indstillingsberettigede, jf. dog stk. 4. I tilfælde, hvor der er flere foreninger, som ønsker at indstille medlemmer til huslejenævnet, herunder grundejerforeninger, bør det således vurderes, hvilke af de pågældende foreninger, der repræsenterer udlejere. I denne forbindelse er det ikke afgørende, om foreningen benævnes udlejerforening eller grundejerforening, men derimod i hvilket omfang foreningens medlemmer er udlejere.

På samme måde er det afgørende for, om lejerforeninger er indstillingsberettigede, at foreningerne består af lejere og repræsenterer lejernes interesser.

Det er samtidig et krav, at foreningen virker i kommunen. For de kandidater, der indstilles af foreninger, kan der ikke stilles krav om, at udlejerrepræsentanter tillige skal være udlejere, eller at lejerrepræsentanter, udover at være lejere, ikke tillige kan virke som udlejere. Der kan ligeledes ikke stilles krav om, at nævnsmedlemmerne skal være bosat i den pågældende kommune.

Uenighed om hvilke af kommunens foreninger, der skal tildeles ret til at indstille kandidater, kan indbringes for Familieretshuset, som varetager det kommunale tilsyn.

Hvis ingen udlejer- eller lejerforeninger opfylder betingelserne for at være indstillingsberettigede, finder det foreslåede **stk. 4** anvendelse. Kommunalbestyrelsen vælger herefter nævnsmedlemmerne uden indstilling.

I *stk. 4* foreslås, at såfremt der ikke findes større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Bestemmelsen fastslår, at kommunen selv udvælger nævnets øvrige to medlemmer, såfremt kommunens indstillingsberettigede udlejer- og lejerforeninger ikke afgiver indstilling af kandidater, eller såfremt der ikke findes sådanne foreninger i kommunen.

Såfremt kommunalbestyrelsen vælger nævnsmedlemmerne uden indstilling, skal det medlem, der repræsenterer udlejerne være en grundejer, der tillige er udlejer. Det medlem, der vælges til at repræsentere lejerforeningerne skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

I *stk. 5* foreslås, at i sager om tvister efter **§§ 79 a-79 c i lov om leje** tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. **§ 42, stk. 3**, i nævnet.

Bestemmelsen fastslår, at ved tvister om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, skal en sagkyndig i sociale forhold deltage i behandlingen af sagen.

Idet sociale forhold ofte kan have væsentlig betydning i sager af den type, skal nævnet bistås af en sagkyndig i sociale forhold, når der behandles tvister om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Formålet hermed er at sikre, at nævnet opnår et bedre kendskab til de sociale forhold, som kan ligge til grund for tvistens opståen.

Den sagkyndige har ikke stemmeret og er således alene rådgivende. Den sagkyndige kan skabe forbindelse til sociale myndigheder, som derved kan bistå lejerens.

Sager om lejerers tilsidesættelse af god skik og orden behandles af huslejenævnene, jf. **lejeloven § 79 c**. Huslejenævnene har imidlertid ikke kompetence til at træffe afgørelse om opsigelse eller ophævelse af et lejemål begrundet i lejerens manglende overholdelse af god skik og orden. Nævnene har alene mulighed for at træffe afgørelse om, at lejerer tildes en advarsel eller at lejeforholdet gøres betinget efter den foreslåede **lejeloven § 79 b**.

Ved behandlingen af sager om god skik og orden, skal huslejenævnet samtidigt undersøge mulighederne for, at lejerer kan gøre brug af sociale tilbud fra kommunen jf. **BRL § 40, stk. 3**.

I *stk. 6* foreslås, at der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i *stk. 2-5* nævnte regler.

Bestemmelsen fastslår, at der vælges en suppleant for hvert af nævnets medlemmer samt for den socialt sagkyndige.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at nævnet altid er beslutningsdygtigt. Er et nævnsmedlem således ikke i stand til at deltage i forbindelse med afgørelsen af en sag, indtræder medlemmets suppleant i stedet for.

Det ligger til grund for indstillingen af nævnsmedlemmerne, bortset fra formanden, at de på et generelt plan skal varetage de interesser, som foreningerne står for. Dette gælder tilsvarende for suppleanterne. Denne generelle interesse begrundes ikke i sig selv inhabilitet.

Der kan vælges flere suppleanter for hvert medlem, såfremt det findes hensigtsmæssigt.

I *stk. 7* foreslås, at udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

Bestemmelsen fastslår, at nævnets medlemmer vælges for en periode på indtil 4 år. Dette gælder for såvel nævnets formand, som de øvrige medlemmer samt suppleanter. Ethvert medlem af nævnet kan imidlertid vælge at udtræde efter at være fyldt 67 år.

Træder et nævnsmedlem i funktionsperioden ud af huslejenævnet på grund af alder, indtræder vedkommendes suppleant i nævnet. Der skal herefter vælges en ny suppleant for den resterende funktionsperiode.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 36 i den gældende boligreguleringslov og omhandler valget af, samt kravene til huslejenævnets medlemmer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.3

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 1, at formand, medlem eller suppleant skal opfylde betingelserne i § 109, stk. 2, i lov om leje, bortset fra betingelsen om dansk indfødsret.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 2, at bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 3, at nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 37, stk. 4, at bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

I § 9.3, stk. 1, foreslås, at formand, medlem eller suppleant skal være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Bestemmelsen fastslår en række betingelser, som skal være opfyldt af personer, som beskikkes til at være medlem huslejenævnet.

Betingelserne skal ikke alene være opfyldt ved beskikkelsen, men også under de pågældendes virke som medlemmer af nævnet. Ophører nogen af de nævnte betingelser med at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

I stk. 2 foreslås, at personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Bestemmelsen fastslår, at personer, der er fyldt 65 år, kan begære sig fritaget for at blive beskikket som medlem af nævnet. Retten til at begære sig fritaget gælder uanset hvilken medlemspost, personen beskikkes til. Herudover kan personer, der for mindre end 4 år siden blev beskikket til at være medlem af et huslejenævn, begære sig fritaget for en ny beskikkelse.

Anden rimelig grund til at begære sig fritaget kan fx være den pågældendes helbred.

I stk. 3 foreslås, at nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

For at sikre, at nævnets medlemmer så vidt muligt giver møde i nævnet efter at være korrekt indkaldt, kan udeblivelse uden lovligt forfald straffes med bøde.

Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede jf. § 43, stk. 3. Formålet med bestemmelsen er at undgå, at sagsbehandlingstiden i nævnet bliver unødigt lang som følge af, at der ikke kan træffes afgørelse, fordi et medlem er fraværende.

Oplyser et medlem af nævnet, at vedkommende ikke kan møde i nævnet, indkaldes vedkommendes suppleant.

Ved lovligt forfald forstås fravær på grund af fx sygdom, sygdomskarantæne eller varetægtsfængsling.

I stk. 4 foreslås, at bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Reglerne i retsplejeloven, som der henvises til, omhandler tilfælde, hvor rettens personer skal eller kan vige deres sæde. Reglerne angår den specielle inhabilitet.

Er en sag afgjort ved nævnet under medvirken af et inhabilt nævnsmedlem, vil afgørelsen være ugyldig. Sagen vil derfor skulle behandles på ny. I den forbindelse vil det pågældende nævnsmedlems suppleant træde i stedet.

Sagens parter kan ikke give afkald på at gøre en indsigelse om inhabilitet gældende. Fristreglen i **BRL § 43, stk. 2**, er ikke til hinder for, at retten kan behandle en påstand om inhabilitet.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne i retsplejelovens §§ 60, stk. 1, og 61.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 37 i den gældende boligreguleringslov og omhandler de generelle krav og betingelser, som skal være opfyldt af huslejenævnets medlemmer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.4

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 38, at kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold mv., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 42, stk. 1, vederlag for deres virksomhed.

I § 9.4 foreslås, at kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter **§ 42, stk. 1**, vederlag for deres virksomhed.

Bestemmelsen angår kommunalbestyrelsens forpligtelse til at sikre, at huslejenævnet har lokaler til rådighed samt i øvrigt at sikre, at nævnet har de fornødne faciliteter. Kommunen afholder udgifterne til nævnets virksomhed, herunder til kontorhold, medlemmernes eventuelle udlæg samt vederlag for medlemmernes virksomhed.

Det er op til den enkelte kommunalbestyrelse at sikre, at bestemmelsen opfyldes således, at nævnet har de fornødne forhold til, at nævnet kan udføre sit arbejde effektivt. Den enkelte kommunalbestyrelse fastsætter endvidere selv aflønningen af nævnets medlemmer, herunder vederlagets karakter og størrelse.

Bestemmelsen viderefører med en redaktionel ændring den gældende boligreguleringslovs § 38 om kommunalbestyrelsens pligt til at sikre forholdene vedrørende huslejenævnets arbejde. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.5

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 1, at 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 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 2, at udlejeren skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 3, at senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor

I § 9.5, stk. 1, foreslås, at 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 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 11.1..

Bestemmelsen stiller krav om, at ved indbringelse af sag for huslejenævnet, skal den nødvendige dokumentation vedlægges. Der skal tillige betales et gebyr, når en sag indbringes for nævnet.

Gebyret for indbringelse af sag for nævnet fastsættes til 314 kr. Ved indbringelse af sag om forhåndsgodkendelse efter det foreslåede lejeloven § 59, a stk. 4, skal der indbetales et gebyr på 524 kr. Begge beløb er fastsat i 2020-niveau og reguleres årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Ved indbringelse af sager om besigtigelse i henhold til § 5, stk. 3, skal der indbetales et gebyr på 4.000 kr. (2020-niveau). Beløb afholdt til besigtigelsen vil kunne indgå i opgørelsen af, hvorvidt investeringskravet i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven er overholdt. Der betales beløb for hvert lejemål, der besigtiges.

Baggrunden for bestemmelsen er et ønske om en vis brugerbetaling til dækning af de administrative udgifter, uden at betalingen bliver af en sådan størrelse, at den forhindrer lejere med almindelige indkomster i at indbringe sager for nævnet.

Sager skal indbringes for nævnet af en af sagens parter. Det i bestemmelsen angivne beløb betales pr. sag, uanset hvor mange lejere, der i fællesskab indbringer sagen for nævnet. Det samme gælder, såfremt udlejeren indbringer en sag, der omfatter flere lejere. Flere lejere kan således samtidigt indbringe enslydende klagepunkter for hver deres lejeforhold med den virkning, at det betragtes som én sag. Det afgørende vil i den forbindelse være, om der er tale om en samlet sagsbehandling af spørgsmålet, eller om lejernes klager hver især kræver individuel sagsbehandling.

Hvorvidt der er tale om en eller flere sager afhænger ikke af, hvor mange lejere sagen vedrører, og som er parter i sagen. En udlejer kan således indbringe én sag for nævnet, som angår mange lejere. Det er samtidig ikke afgørende, om klagepunkterne indbringes ved én eller flere skrivelser.

Indbringer udlejer en fx en varslings af lejeforhøjelse for nævnet, efter at beboerrepræsentationen eller lejerne har fremsat indsigelse, skal der alene betales ét gebyr på trods af, at sagen vedrører flere lejemål. Ønsker udlejer en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser i forbindelse med udførelsen af forbedringsarbejder, vil det afgørende for, om der er tale om en eller flere sager, være, om der er tale om flere forskellige forbedringsarbejder, som hver især kræver individuel sagsbehandling af nævnet.

I huslejenævnene behandles sagerne på skriftligt grundlag, og ved sagsbehandlingen forudsættes, at parterne ikke er repræsenteret ved advokat.

Er der ikke indsendt den nødvendige dokumentation, anmoder nævnet den pågældende part om at indsende de nødvendige oplysninger inden en fastsat frist. Såfremt fristen for indsendelse af manglende dokumentation ikke overholdes, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen jf. **boligreguleringsloven § 42, stk. 2.**

Indbringelse af sager for huslejenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

I **stk. 2** foreslås, at udlejer skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejer får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. **§ 11.1.**

Bestemmelsen fastslår, at såfremt lejer får fuldt medhold i sin sag ved huslejenævnet, pålægges udlejer at betale et beløb på 6.000 kr. til nævnet.

Det vil sige, at såfremt lejer får fuldt medhold i en klage ved nævnet, skal udlejer ved at betale et beløb på 6.000 kr. bidrage til de udgifter, der er forbundet med sagens behandling. Beløbet udløses, når sagsbehandlingen i huslejenævnet fører til en afgørelse fra nævnet, som betyder, at udlejer har tabt sagen.

Der er alene tale om fuldt medhold, hvis alle lejerens klagepunkter imødekommes. Vælger lejer at opgive klagepunkter under sagens behandling, kan lejer ikke få fuldt medhold i sagen. Det er imidlertid uden betydning, om sagen er indbragt af lejer eller af udlejer. Får lejer således fuldt medhold i en sag, som er indbragt for nævnet af udlejer, vil udlejer blive pålagt et gebyr på 6.000 kr.

Der er ikke krav om, at lejere hos huslejenævnet skal formulere en egentlig påstand, og det kan ikke knyttes op på en påstand, hvorvidt lejer har fået fuldt medhold. Det kræves heller ikke, at lejerne formulerer påstande af en vis klarhed, for at lejerne kan få fuldt medhold.

Huslejenævnet må se på tvistens omdrejningspunkt og se, hvor meget medhold lejer og udlejer har fået ved afgørelsen.

Udlejere vil kunne undgå at ifalde betalingen på 6.000 kr., hvis de under huslejenævnsagen helt eller delvist imødekommer modpartens synspunkter.

Reglen finder anvendelse for alle sager for huslejenævnet, hvor udlejer er part. Der kan således også pålægges udlejer et gebyr i en sag mellem udlejer og Grundejernes

Investeringsfond. Udlejeren har mulighed for at prøve selve afgørelsen om gebyret ved boligretten.

Sager om forhåndsgodkendelser, hvor der ikke er en tvist, vil udlejeren heller ikke kunne ifalde betaling.

Indgår parterne forlig efter, at lejerer har indbragt sag for nævnet, ophæves sagen. Der pålægges i så fald ikke udlejeren et gebyr.

Gebyret pålægges udlejeren for hver sag, hvori lejerer får fuldt medhold. Har lejerer anført flere klagepunkter, må der af nævnet foretages en vurdering af, om der er tale om en eller flere sager.

Såfremt sagen efterfølgende indbringes for huslejeankenævnet i København, er det udfaldet af sagen i ankenævnet, der er afgørende for, om udlejeren skal betale gebyr. Udlejeren pålægges derfor alene et gebyr, såfremt lejerer får fuldt medhold i ankenævnet. Vælger en af parterne at indbringe sagen for boligretten, vil rettens afgørelse imidlertid ikke have betydning for huslejeævningsgebyret.

Tilsvarende andre beløb i lejelovgivningen reguleres gebyrets størrelse én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

I stk. 3 foreslås, at senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejerforholdet 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.

Bestemmelsen fastslår, at efter sag er indbragt for nævnet, underrettes den anden part om sagen senest en uge efter indbringelsen med henblik på at give parten mulighed for at komme med sine bemærkninger.

Bestemmelsen har til hensigt, at det undgås, at nævnets sagsbehandlingstid bliver unødigt lang.

Såfremt nævnet ikke overholder bestemmelsens frister, vil afgørelsen efter omstændighederne være ugyldig. Det vil bero på en konkret vurdering, hvorvidt manglerne ved afgørelsen er så væsentlige, at sagen må gå om.

En part kan anmode nævnet om fristforlængelse til at fremsætte sine ytringer. Nævnet må i den forbindelse foretage en vurdering af, om forholdene indebærer, at der skal gives parten fristforlængelse til at indgive sine bemærkninger. Som eksempel på omstændigheder, der kan tale for at indrømme fristforlængelse, kan nævnes den situation, hvor en part er repræsenteret ved advokat eller lign., som har behov for at indhente oplysninger fra parten. Der kan ligeledes indrømmes fristforlængelse i særligt komplicerede sager samt i sager, som implicerer mange lejere.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 39 i den gældende boligreguleringslov og angår indbringelse af sager for huslejeævnets. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.6

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 1, at nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 2, at nævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 3, at i sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 4, at nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

I § 9.6, stk. 1, foreslås, at nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet foretager en vurdering af, om nævnet har kompetence til at behandle indkomne klager, og om sagerne egner sig til at blive behandlet af nævnet.

Huslejenævnet skal afvise sager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. Skønnes en sag at være uegnet til behandling i nævnet, eller har nævnet i øvrigt ikke kompetence til at behandle spørgsmålet, må sagen i stedet indbringes for boligretten eller eventuelt fogedretten, jf. lejelovens § 107, stk. 1.

Afgørelser i husordenssager findes at afvige i en sådan grad fra de sagstyper, huslejenævnene efter regelgrundlaget for huslejenævnenes virke er indrettet til at afgøre, at husordenssager, der forudsætter bevisførelse i form af vidne- og partsforklaringer, ikke bør afgøres af nævnene.

Der kan, for så vidt angår andre retsområder, som omfatter nævnsbehandling af tvister, henvises til lov om forbrugerklagenævnet § 7, hvoraf fremgår, at nævnet afviser klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. En tilsvarende bestemmelse findes i ligestillingslovens § 20.

Det almindelige udgangspunkt for huslejenævnsager er, at sagerne kan behandles på skriftligt grundlag. Nævnet kan således bl.a. ikke foranstalte bevisførelse, herunder afhøring af parter og vidner. Reglen, indebærer således, at nævnet skal afvise klager, hvis behandling forudsætter en egentlig bevisførelse. Er sagens parter uenige om forhold, som fordrer, at der fx sker afhøring af vidner eller syn og skøn, må nævnet afvise klagen og henvise til, at sagen anlægges ved boligretten.

Nævnet må også i øvrigt afvise sager, som skønnes mere egnede til behandling ved domstolene, eller som det i øvrigt giver anledning til betænkelighed at behandle i nævnet.

Huslejenævnets afvisning af sager efter bestemmelsen er afgørelser i forvaltningslovens forstand. Sådanne afgørelser kan indbringes for boligretten, der kan tage stilling til kompetencespørgsmålet som 1. instans, herunder eventuelt hjemvise sagen til fornyet behandling i huslejenævnet.

I stk. 2 foreslås, at nævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Bestemmelsen vedrører officialprincippet, hvorefter nævnet selv vurderer, hvilke undersøgelser der skal foretages, samt hvilke oplysninger der skal indhentes, for at sagen oplyses tilstrækkeligt.

Nævnets sagsbehandling foregår efter officialmaksimen. Princippet er ikke lovfæstet, men følger af almindelige retsgrundsætninger. Det er herefter op til nævnet at sikre, at sagen bliver tilstrækkelig belyst og korrekt juridisk vurderet. Nævnet kan ikke blot henholde sig til de oplysninger, som sagens parter indgiver. Nævnet har således pligt til selv at oplyse sagen i fornødent omfang, både for så vidt angår det retlige som det faktiske grundlag.

Nævnets sagsbehandling er omfattet af forvaltningslovens § 19. Nævnet har derfor pligt til at foretage høring af en part, såfremt der senere i sagsforløbet fremkommer oplysninger til ugunst for den pågældende, som er af væsentlig betydning for afgørelsen af sagen.

Det er op til nævnet at vurdere, hvilke oplysninger der skal indhentes, for at den indbragte sag oplyses tilstrækkeligt til, at der kan træffes en korrekt afgørelse. I den forbindelse anmoder nævnet parterne om at indsende relevante oplysninger, som de er i besiddelse af. Såfremt en part ikke indsender oplysninger, som nævnet har anmodet om, må nævnet anlægge et skøn ud fra i øvrigt tilgængelige oplysninger. Det kan bl.a. få betydning i sager om lejens størrelse, hvor lejen fastsættes omkostningsbestemt.

Fremsender en part ikke oplysninger, som nævnet har krævet, vil nævnet kunne fortolke den pågældendes tavshed på den for modparten mest gunstige måde. Dette gælder dog ikke for så vidt angår oplysninger, som nævnet uden videre besvær kan indhente andetsteds fra. Det er ikke forbundet med yderligere sanktioner, såfremt en part ikke efterkommer nævnets krav om fremsendelse af oplysninger.

Parterne er således forpligtede til selv at bidrage til sagens oplysning, i det omfang det må stå dem klart, at bestemte oplysninger er relevante for sagens behandling. Har en part fremsendt oplysninger til nævnet i forbindelse med nævnets behandling af en sag, har parten mulighed for at fremlægge de pågældende oplysninger i forbindelse med en senere boligretssag, uanset om nævnet lader oplysningerne indgå i behandlingen af sagen.

Såfremt en part ikke efterkommer huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysning og dokumentation, der er fornødne for afgørelse af sagen, vil parten som udgangspunkt være afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger i boligretten, hvis modparten protesterer herimod.

Nævnet fastlægger sagens genstand ud fra klagens formulering. Nævnet må i den forbindelse foretage en vurdering af, hvilke nærmere spørgsmål, der skal behandles. Nævnet kan ikke af egen drift inddrage spørgsmål, som ikke kan anses for indeholdt i klagen, men nævnet er ikke begrænset af de forhold, som anføres af parterne i relation til klagen.

Gør lejerne således fx indsigelse mod en varslet forbedringsforhøjelse og begrundet indsigelsen i et konkret forhold, må nævnet af egen drift tillige foretage en undersøgelse af,

om der er andre mangler ved varslingen, end anført af lejerne. Såfremt en lejer gør indsigelse mod en eller flere poster i en fraflytningsrapport, må huslejenævnet først undersøge, om udlejer har overholdt de formelle regler omkring fraflytningssynet samt fraflytningsrapporten.

I *stk. 3* foreslås, at i sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Bestemmelsen henviser til de foreslåede regler i lejeloven § 79 a-79c, som angår sager om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Efter bestemmelsen skal nævnet undersøge mulighederne for at gøre brug af tilbud fra den kommunale socialforvaltning i sager efter lejelovens kapitel V.

Lejerens sociale forhold har ofte betydning i sager, der angår lejerens manglende overholdelse af god skik og orden. Bestemmelsen fastslår, at nævnet har pligt til at undersøge, om lejeren kan gøre brug af tilbud fra kommunen, såfremt der er tale om en sag af social karakter.

Nævnet har pligt til at undersøge mulighederne herfor, forinden nævnet beslutter, at gøre lejeforholdet betinget eller tildele lejeren en advarsel efter det foreslåede LL § 79 b, stk. 1.

Nævnet kan indhente mere generelle oplysninger om sociale tilbud eller oplysninger, der vedrører den pågældende lejers konkrete muligheder for at gøre brug af tilbud fra den kommunale socialforvaltning. Dette forudsætter imidlertid, at forvaltningslovens betingelser er opfyldt, og at nævnet i øvrigt finder det af betydning.

Nævnet kan opfordre kommunen til at tilbyde en særlig indsats til voksne med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne efter § 81 i lov om social service. Er funktionsevnen betydeligt nedsat, og kan den pågældende ikke tage vare på sine egne interesser, skal kommunen efter § 82 i lov om social service yde hjælpen, uanset om vedkommende har givet samtykke.

I *stk. 4* foreslås, at nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Bestemmelsen fastslår, at der som udgangspunkt gælder en frist på 2 uger for besvarelse af nævnets spørgsmål eller anmodninger.

Huslejenævnet har en pligt til at foretage høring af sagens parter i overensstemmelse med forvaltningslovens regler herom. Hvis nævnet stiller spørgsmål til sagens parter eller andre, skal der fastsættes en frist for besvarelse, der ikke bør overstige 2 uger, medmindre der foreligger særlige forhold.

Reglerne om partshøring suppleres af forvaltningslovens regler om kontradiktion jf. forvaltningslovens § 19. Afgørelse kan herefter ikke træffes, før en part er gjort bekendt med eller har fået lejlighed til at udtale sig om oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som parten ikke antages at være bekendt med er i myndighedens besiddelse. Retten til kontradiktion omfatter dog kun oplysninger, som er til ugunst for parten og af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Pligten til partshøring skal ses i sammenhæng med det forhold, at huslejenævns-sager behandles efter officialmaksimen jf. **BRL § 40, stk. 2**. Høringspligten omfatter ikke alene oplysninger, som fremkommer ved udtalelser fra modparten, men også oplysninger, som nævnet selv indhenter.

Høringspligten gælder, uanset om parten har kendskab til de pågældende oplysninger eller ej, idet det afgørende er, om det kan antages, at parten har kendskab til, at myndigheden er i besiddelse af oplysningerne, og at oplysningerne dermed vil kunne indgå i beslutningsgrundlaget.

Hvorvidt der er en pligt for nævnet til at foretage partshøring af oplysninger i sager om det lejedes værdi afhænger af, om der er konkrete oplysninger om lejens størrelse i et sammenligningslejemål. Konkrete oplysninger om sammenligningslejemål er faktiske oplysninger i forvaltningslovens forstand. Høringspligten indtræder, hvis sådanne konkrete oplysninger indgår i nævnets sagsbehandling, medmindre høring kan undlades af andre årsager. Der henvises til forvaltningslovens § 19, stk. 2, om i hvilke tilfælde, partshøring kan undlades.

Det gælder endvidere efter forvaltningslovens § 21, at en part på ethvert tidspunkt af sagens behandling kan forlange, at sagens afgørelse udsættes, indtil parten har afgivet en udtalelse til sagen. Denne ret er dog begrænset af en række undtagelser, herunder at en lovbestemt frist for sagens afgørelse overskrides på grund af udsættelsen, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 2.

Udlejeren og lejeren har pligt til efter anmodning fra huslejenævnet at indsende oplysninger. For at undgå, at sagens parter kan forhale sagens behandling, fastsætter nævnet som udgangspunkt en frist på 2 uger til besvarelse af nævnets spørgsmål og anmodninger. Overholdes fristen ikke, træffer nævnet afgørelse på det foreliggende grundlag. Den part, der trods nævnets opfordring ikke har fremskaffet de fornødne oplysninger, må da selv bære eventuelle uheldige følger heraf.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 40 om huslejenævnenes pligt til at indhente oplysninger til brug for sagens behandling. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.7

Efter den gældende boligreguleringslovs § 40 a, stk. 1, gælder, at ved behandling af sager, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnet inden for de seneste 3 år, i henhold til § 61 b, stk. 2, har modtaget orientering om, at ejendommen har været udtaget til kontrol. Dette gælder dog ikke sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 40 a, stk. 2, gælder, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om huslejenævnenes adgang til oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, herunder at afgørelserne gøres tilgængelige på en digital platform.

I § 9.7, stk. 1, foreslås, at ved behandling af sager, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnet inden for de seneste 3 år, i henhold til **§ 61 b, stk. 2**, har modtaget orientering om, at ejendommen har

været udtaget til kontrol. Dette gælder dog ikke sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at huslejenævnet ved behandling af sager, hvor arbejders fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring har relevans, altid får oplysning fra Grundejernes Investeringsfond om, hvordan fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring er for arbejderne hos Grundejernes Investeringsfond.

Bestemmelsen vil omhandle behandling af personoplysninger i form af en adresse.

Med relevante oplysninger menes enhver form for oplysning, som kan belyse, hvordan arbejderne fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse er sket.

I stk. 2 foreslås, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om huslejenævnenes adgang til oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, herunder at afgørelserne gøres tilgængelige på en digital platform.

Det er med bemyndigelsen hensigten, at der fastsættes hjemmel til, at Grundejernes Investeringsfond kan udarbejde en digital platform, hvorpå kontrolsager kan gøres tilgængelige for huslejenævnene. Dette skal medvirke til, at informationsudvekslingen mellem Grundejernes Investeringsfond og huslejenævnene i mindre omfang medfører bureaukrati og forsinket arbejdsgang.

Det er tillige med bemyndigelsen hensigten at fastsætte regler om tilgængeligheden af platformen, således at det alene er Grundejernes Investeringsfond og huslejenævnene, som kan tilgå denne.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 40 a uden ændringer.

Der henvises til afsnit 2.9.1.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.8

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 1, at nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 2, at nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 3, at nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 4, at sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 41, stk. 5, at i sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser

I § 9.8, stk. 1, foreslås, at nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Bestemmelsen vedrører huslejenævnets behandling af sagen og fastslår, at nævnet har mulighed for at foretage besigtigelse, såfremt nævnet vurderer, at en besigtigelse kan bidrage til sagens oplysning. Besigtigelse vil særligt være relevant i sager, hvor nævnet skal tage stilling til lejens størrelse.

Bestemmelsen skaber en udtrykkelig hjemmel til, at nævnet kan foretage besigtigelse.

Bestemmelsen giver huslejenævnet adgang til at besigtige det omtvistede lejemål og mulige sammenligningslejemål, som nævnet enten selv er bekendt med, eller som parterne påberåber sig. Bestemmelsen har sammenhæng med nævnets pligt til selv at oplyse sagen jf. BRL § 40, stk. 2.

Besigtigelse kan fx være relevant i sager, hvor nævnet skal besigtige ejendommens vedligeholdelsesstand eller vurdere værdien af udlejerens forbedringer.

Besigtigelse sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne. Besigtigelsen medfører således fristforlængelse, idet parterne skal have mulighed for at komme med indlæg efter besigtigelsen. Parterne vil i den forbindelse som udgangspunkt have 2 uger til at indgive deres svar, jf. BRL § 40, stk. 4. En indkaldelse fra nævnet til besigtigelse eller afholdelse af møde bevirker derved, at fristen på 4 uger efter det foreslåede BRL § 42, stk. 1, til at træffe afgørelse udskydes, således at nævnet må vente med at træffe afgørelse, til parterne har haft anledning til at kommentere på besigtigelsen.

Sagens parter har krav på at blive indkaldt til besigtigelsen med mindst en uges varsel.

Nævnets formand skal ikke nødvendigvis deltage i besigtigelsen. Den kan således foretages af udlejer- og lejerrepræsentanten uden formandens tilstedeværelse.

I stk. 2 foreslås, at nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Når parter indkaldes til at møde i nævnet, er der ikke tale om en indkaldelse til at afgive egentlig vidneforklaring i retsplejelovens forstand.

Huslejenævnet kan ikke holde møde med kun én af sagens parter, uden at den øvrige part er blevet indvarslet til mødet. Muligheden for at indkalde parterne til at afgive forklaring for nævnet forudsætter således, at begge parter indkaldes. Dette hænger sammen med, at der for nævnbehandlingen gælder det princip, at enhver af sagens parter har ret til at gøre sig bekendt med og udtale sig om, hvad den anden part gør gældende.

Dette princip kan indebære en betragtelig afgørelsestid, medmindre nævnet fastsætter en kort svarfrist efter et indlæg fra hver af parterne.

Parterne kan møde ved en befuldmægtiget.

I stk. 3 foreslås, at nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Det påhviler nævnets formand at sørge for, at sagerne forberedes til behandling i nævnsmøde. Forberedelse af sagerne indebærer, at alle relevante oplysninger og forhold, som er nødvendige for at kunne træffe den rigtige afgørelse, indhentes og belyses.

Sagerne forberedes inden nævnsmødet, hvor sagerne drøftes til afgørelse mellem nævnets tre medlemmer.

I *stk. 4* foreslås, at sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Bestemmelsen har sammenhæng med reglerne om partshøring og kontradiktion.

Sagens parter skal have udleveret alle oplysninger af betydning for sagens afgørelse, således at parterne har mulighed for under sagen at kommentere på oplysningerne. Parterne vil samtidig herved bedre kunne vurdere, hvorvidt de er enige i nævnets afgørelse, eller om de derimod ønsker at indbringe afgørelsen for ankenævnet eller boligretten.

I *stk. 5* foreslås, at i sager om tvister efter **§§ 79 a-79 c i lov om leje** skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

Bestemmelsen omhandler sager, der vedrører lejerens manglende overholdelse af god skik og orden jf. **LL §§ 79 a-79 c**.

Bestemmelsen fastslår, at nævnet skal vejlede parterne i sager om lejerens manglende overholdelse af god skik og orden, såfremt parterne har brug herfor. Nævnet skal samtidig bistå parterne ved udformning af skriftlige udtalelser og indlæg i sagen.

Tvister om lejerens manglende overholdelse af god skik og orden kan føre til, at nævnet pålægger lejeren en advarsel eller gør lejeforholdet betinget. Dette kan være medvirkende til, at lejeforholdet senere ophæves. Det findes derfor hensigtsmæssigt, at lejeren sikres den fornødne bistand og hjælp således, at lejeren kan varetage sine interesser på betryggende vis i forbindelse med sagen.

Der kan særligt være behov for, at lejeren bistås i sager, der angår lejerens sociale forhold.

Bestemmelsen viderefører med en redaktionel ændring den gældende boligreguleringslovs § 41. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.9.

Til § 9.9

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 1, at huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 2, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 3, at huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 4, at nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 5, at nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44 og udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 42, stk. 6, at såfremt nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning

I § 9.9, stk. 1, foreslås, at huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Bestemmelsen fastslår, at nævnet skal træffe afgørelse inden for en frist på 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget modpartens svar efter sagens indbringelse, jf. BRL § 39, stk. 3, eller svar fra en part på et spørgsmål eller en anmodning fra nævnet i henhold til BRL § 40, stk. 4, eller hvor fristen herfor er udløbet. Det samme er tilfældet fra det tidspunkt, hvor parterne har givet møde i nævnet efter BRL § 41, stk. 2, eller nævnet har foretaget besigtigelse.

Nævnet skal give den anden part i retsforholdet underretning om sagens indbringelse senest 1 uge efter, at sagen er indbragt. Den pågældende har derefter 2 uger til at fremsætte sine ytringer. Såfremt der ikke foretages yderligere, har nævnet 4 uger til at træffe afgørelse i sagen, efter partens ytringer er indgivet, eller fristen herfor er udløbet. Det indebærer, at i sager, hvor kun den anden part i retsforholdet skal høres, vil der være en ekspeditionstid på højst i alt 7 uger, medmindre nævnet har forlænget svarfristen.

For at sagerne ikke trækker i langdrag og af hensyn til den anden part i retsforholdet, fremgår det af stk. 2, at nævnet skal afgøre sagen, når svarfristen er udløbet, idet nævnet kan fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde. Dette kan medføre, at huslejenævnene vil afvise krav om lejeforhøjelser, som senere, når oplysningerne fremkommer, viser sig at være materielt er berettigede. Konsekvensen heraf vil være, at den klager, der på grund af egen forsinkelse ikke kan få gennemført sit krav om lejeforhøjelse, må begynde forfra med ny varsling til lejerne etc.

Det afgørende for fristens overholdelse vil være tidspunktet, hvor nævnet træffer afgørelse i sagen. Fristen regnes indtil afgørelsestidspunktet, det vil sige den dag, hvor der træffes afgørelse i et nævnsmøde, og afgørelsen protokolleres. Det er således ikke afgørende, hvornår afgørelsen meddeles til sagens parter. Er fristen overskredet, kan den part, som har indbragt sagen for huslejenævnet, indbringe sagen for boligretten uden først at afvente nævnets afgørelse.

Parterne skal hver især gøres bekendt med indlæg, som indsendes af den øvrige part i sagen samt øvrige oplysninger, som huslejenævnet indhenter, og som får betydning for sagens udfald. Parterne skal tillige have mulighed for at udtale sig om, hvad den øvrige part gør gældende, samt de oplysninger, som huslejenævnet lægger til grund i sagen.

Nævnet kan i sager om husordensovertrædelser foreslå afholdelse af konfrontation i form af mediation. Denne mulighed skal ses i lyset af, at konfrontation ikke er medtaget som retsfølge. Bestemmelsen giver således huslejenævnet mulighed for at foreslå afholdelse af mediation med deltagelse af de implicerede parter i tilfælde, hvor nævnet vurderer, at dette vil kunne afhjælpe de pågældende problemer.

Udgiften til afholdelse af mediation påhviler kommunen i henhold til **BRL § 38**.

I *stk. 2* foreslås, at i tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Bestemmelsen giver nævnet mulighed for at fortolke en parts tavshed til modpartens fordel. Der er alene tale om en mulighed for nævnet. Bestemmelsen pålægger således ikke nævnet en pligt hertil.

Bestemmelsen indebærer, at såfremt en part ikke inden for den frist, som nævnet fastsætter efter **BRL § 40, stk. 4**, indgiver sit svar, kan nævnet lægge modpartens fremstilling til grund. Nævnet kan vælge at lægge et for sent indkommet svar til grund, såfremt der findes at være undskyldelige omstændigheder.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at en part ikke kan drage fordel af, ikke at efterkomme huslejenævnets anmodning om at indsende bestemte oplysninger. Bestemmelsen ændrer imidlertid samtidig ikke ved, at huslejenævnet skal søge at nå frem til den for sagen korrekte afgørelse. Nævnet kan således ikke lægge en parts fremstilling ukritisk til grund, såfremt fremstillingen ikke stemmer overens med sagens øvrige oplysninger.

Udbeder nævnet sig oplysninger om ejendommens driftsudgifter i forbindelse med udarbejdelsen af et skyggebudget efter **BRL § 29 c**, og indsender udlejeren ikke de anmodede oplysninger, må huslejenævnet fastsætte lejen ved et skøn ud fra i øvrigt tilgængelige oplysninger.

I *stk. 3* foreslås, at huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Nævnets afgørelser træffes ved stemmeflerhed således, at formandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed.

Da nævnets medlemmer, bortset fra formanden, repræsenterer lejernes henholdsvis udlejernes interesser, kan nævnet kun træffe afgørelse, når samtlige medlemmer er til stede.

Kan et medlem ikke deltage i afgørelsen af en sag, træder medlemmets suppleant i stedet. Nævnets medlemmer samt suppleanter er pligtige at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde jf. **BRL § 37, stk. 3.**

Dissens vil eksempelvis kunne forekomme ved afgørelser om det lejedes værdi eller fastsættelse af administrationshonorarer.

I *stk. 4* foreslås, at nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Bestemmelsen fastslår, at nævnets afgørelser føres til protokol. I huslejenævnene behandles sagerne på skriftligt grundlag. Nævnets afgørelse skal ligeledes foreligge skriftligt.

Der skal således føres protokol over bl.a. antallet af sager, der behandles ved nævnene samt sagernes kategorier. Herudover skal der føres protokol over tidspunktet for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign.

Afgørelserne skal begrundes, jf. *stk. 5*. Begrundelsen skal være tilstrækkelig udførlig til, at parterne kan se hvilke omstændigheder og forhold, der er lagt vægt på. Afgørelsen skal samtidig henvise til de relevante retsregler.

Er en afgørelse ikke enstemmig, skal dette fremgå. Formålet hermed er at sikre, at parterne kan tage stilling til, om de er enige i afgørelsen. Er en afgørelse truffet med dissens, viser det sagens parter, at afgørelsens resultat ikke er entydigt. Parterne har herefter mulighed for at indbringe sagen for boligretten henholdsvis ankenævnet, som ligeledes ud fra nævnets begrundelse kan tage stilling til, om afgørelsen er korrekt.

Bestemmelsen har sammenhæng med det foreslåede **BRL § 44 a**, hvorefter boligministeren kan indhente og videregive oplysninger fra huslejenævnene om de sager, der bliver behandlet i nævnene. Der føres statistik over nævnenes afgørelser, herunder antallet af sager, deres udfald og hvad sagerne vedrører, og det er i den forbindelse afgørende, at afgørelserne protokolleres af nævnene.

I *stk. 5* foreslås, at nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter **§ 79 b, stk. 1, i lov om leje** skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter **§§ 43 og 44 og udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje**. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. **§ 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje**, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Huslejenævnets samt ankenævnets afgørelser meddeles skriftligt sagens parter.

Bestemmelsen omhandler endvidere nævnets forkyndelse til parterne af sagens afgørelse, når der træffes afgørelse om, at lejerens lejeforhold gøres betinget efter **lejeloven § 79 b**. Dette gælder, såfremt lejerer ikke har svaret eller er mødt for nævnet. Om de nærmere krav til forkyndelsen henvises til retsplejelovens § 155.

Huslejenævnets afgørelse skal ledsages af en begrundelse samt angivelse af eventuel dissens. Nævnet skal gøre sagens parter bekendte med muligheden for at indbringe nævnets afgørelse for boligretten eller ankenævnet i henhold til **BRL §§ 43 og 44**, herunder at afgørelsen skal indbringes senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt sagens parter. Huslejenævnets

afgørelser kan efter de nævnte bestemmelser indbringes for huslejeankenævnet i Københavns kommune henholdsvis boligretten i landets øvrige kommuner.

Huslejenævnet skal tillige, hvis afgørelsen er omfattet af § 107 a i lov om leje, meddele udlejereren om dennes forpligtelse til inden for 2 uger fra endelig afgørelse at meddele beboerrepræsentationen eller, når der for ejendommen ikke er en beboerrepræsentation, lejerne om afgørelsen i henhold til § 107 i lov om leje.

Nævnets afgørelse skal begrundes. Kravet om begrundelse giver en øget garanti for, at afgørelsen er rigtig, og at grundlaget for afgørelsen er sagligt og fyldestgørende. En begrundelse kan desuden hjælpe parten til bedre at forstå afgørelsen og kan give denne et grundlag for at tage stilling til, om afgørelsen skal påklages til ankenævnet i København eller indbringes for domstolene.

Til brug for parternes vurdering af, om afgørelsen skal indbringes for boligretten eller ankenævnet, skal huslejenævnet gøre opmærksom på, om der er tale om en enstemmig afgørelse og i tilfælde af uenighed begrunde, hvori uenigheden har bestået.

I tilfælde af en sag om husordensovertrædelser, hvor der træffes afgørelse om at gøre lejeforholdet betinget, skal angives, hvori betingelserne består samt tidspunktet for disses ophør. Betingelserne ophører senest 1 år efter afgørelsen.

Reglerne i forvaltningslovens kapitel 6 indeholder en række regler, der supplerer nærværende bestemmelse. Således fremgår det blandt andet af forvaltningslovens § 24, at en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, og at de hovedhensyn, som har været bestemmende for et eventuelt administrativt skøn i henhold til de anvendte retsregler, skal angives. Yderligere skal afgørelsen om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

Huslejenævnets afgørelse står som udgangspunkt ved magt, når den ikke inden for fristen indbringes for ankenævnet eller boligretten, uanset at afgørelsen måtte være behæftet med mangler. Er afgørelsen imidlertid behæftet med indholdsmæssige mangler, fx ved at være truffet på et forkert retsgrundlag, kan huslejenævnet være forpligtet til efter opfordring fra en part at genoptage sagen til fornyet behandling.

Er afgørelsen behæftet med væsentlige sagsbehandlingsfejl, har sagens parter efter omstændighederne ret til at få sagen genoptaget, ligesom nævnet har pligt til at genoptage sagen, såfremt nævnet bliver opmærksom på fejlene.

I stk. 6 foreslås, at har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.

Indbringes en afgørelse truffet af huslejenævnet for boligretten eller ankenævnet, tillægges indbringelsen som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

For at undgå, at udlejereren i tiltro til huslejenævnets afgørelse iværksætter forbedringsarbejder, hvorefter afgørelsen omgøres af boligretten eller ankenævnet, tillægges sager vedrørende iværksættelse af forbedringsarbejder opsættende virkning. Bestemmelsen fastslår, at i forbindelse med, at huslejenævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, skal nævnet meddele sagens parter, at indbringelse af afgørelsen for boligretten henholdsvis ankenævnet har opsættende virkning.

Dette indebærer, at på trods af, at udlejeren har fået medhold i huslejenævnet, hvorved nævnet tiltræder udlejerens iværksættelse af en forbedring, må udlejeren herefter afvente boligrettens henholdsvis ankenævnets afgørelse, såfremt lejereren indbringer sagen herfor. Udlejeren kan således ikke i tillid til nævnets afgørelse påbegynde forbedringsarbejderne, forinden boligretten eller ankenævnet har truffet afgørelse.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til **BRL § 25, stk. 3**, hvorefter indbringelse af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 42 om huslejenævnets afgørelse. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit **2.9.** i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.10

Det følger af den gældende lejelovs § 106 a, stk. 1, at kommunalbestyrelsen på vegne af en lejer af en bolig kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Det følger af den gældende lejelovs § 106 a, stk. 2, at ud over i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig er behæftet med vedligeholdelsesmangler som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene

I § 9.10, stk. 1, 1-2. pkt., foreslås, at kommunalbestyrelsen på vegne af en lejer af en bolig kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for på vegne af en lejer i ejendommen at indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet. Bestemmelsen fastsætter en mandatarordning, hvorefter kommunalbestyrelsen kan tage kontakt til lejereren med henblik på at få lejerens samtykke til, at der indbringes sag for nævnet.

Mandatarordningen stiftes ved lejerens viljeserklæring til kommunen. Bestemmelsen indebærer ikke, at der er særlige formkrav til lejerens fuldmagtserklæring. Efter almindelige

fuldmagtsregler vil lejeren blive bundet af kommunalbestyrelsens handlinger og undladelser inden for fuldmagts grænser. Lejeren kan altid vælge at tilbagekalde bemyndigelsen. Udlejeren skal i så fald som modpart have meddelelse herom.

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

Ordningen omfatter boliger, som udefra umiddelbart synes at være i væsentlig dårlig vedligeholdelsesstand. Kommunalbestyrelsen vurderer, om der er grundlag for efter bestemmelsen at indbringe sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet.

Bestemmelsen kan fx anvendes i den situation, hvor kommunalbestyrelsen i forbindelse med udførelse af sin tilsynspligt efter byfornyelseslovens § 75 bliver opmærksom på, at en bolig, som lejes ud til beboelsesformål, er behæftet med væsentlige vedligeholdelsesmangler, der dog ikke kan føre til påbud om kondemnering. Byfornyelseslovens § 75 vedrører kommunalbestyrelsens tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, og som vurderes ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold at være sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Den foreslåede bestemmelse kan dog også finde anvendelse i andre tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen på anden vis er blevet bekendt med, at den konkrete bolig, der udlejes til beboelsesformål, er i en mangelfuld vedligeholdelsestilstand. I sådanne tilfælde kan kommunen efter bestemmelsen med lejerens accept indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet.

Når kommunalbestyrelsen har indbragt en sag for huslejenævnet, skal nævnet vurdere, om der er tale om vedligeholdelsesmangler af et omfang, som forudsat i bestemmelsen. Hvis dette er tilfældet, kan huslejenævnet tage stilling til, hvilke vedligeholdelsesmangler det påhviler udlejeren at udføre.

Huslejenævnet kan i sager indbragt efter stk. 1 - i modsætning til efter stk. 2 - give påbud om såvel udvendige som indvendige vedligeholdelsesarbejder, da det forudsættes, at lejeren vil give huslejenævnet adgang til boligen.

Væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler på boligens klimaskærm kan bl.a. være huller i og andre skader på tag, revner i og andre skader på murværk, herunder sætningsskader, utætte og revnede vinduer, der gør boligen mindre egnet til beboelse, forudsat at manglen, såfremt vedligeholdelsen ikke udføres, vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte med den virkning, at bygningen nedbrydes.

Ved behandlingen af en sag om vedligeholdelsesmangler kan nævnet tillige træffe afgørelse om lejens størrelse. Huslejenævnet kan nedsætte huslejen med et beløb, der svarer til den brugsværdiforringelse, som vedligeholdelsesmanglen udgør. Endvidere kan huslejenævnet tage stilling til den aftalte husleje, og såfremt den anses at overstige det, som følger af lejelovgivningen, kan nævnet som i andre sager om huslejens størrelse nedsætte huslejen.

Særligt i forhold til huslejenævnets eventuelle afgørelse om huslejens størrelse bemærkes det, at en eventuel håndhævelse heraf vil bero på lejeaftalens parter. Kommunalbestyrelsen gives

således ikke med ordningen adgang til at gøre denne del af huslejenævnets afgørelse gældende i forhold til udlejer.

Huslejenævnets behandling af sagen sker på grundlag af de almindelige bestemmelser om nævnets sagsbehandling. Huslejenævnet vil således skulle tage stilling til, hvem af parterne det påhviler at udbedre de pågældende vedligeholdelsesmangler. Endvidere vil huslejenævnet efter **LL § 19, stk. 3**, kunne påbyde udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for nærmere fastsatte frister. Overholder udlejer ikke huslejenævnets påbud, kan kommunalbestyrelsen efter **BRL § 60, stk. 1**, anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre arbejderne for udlejerens regning.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til reglerne i **LL § 19, stk. 3**, og **BRL § 60, stk. 1**.

I stk. 1, 3-4. pkt., foreslås, at kommunalbestyrelsen endvidere kan indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. **BRL § 60**. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Ud over adgangen til på en lejers vegne at indbringe sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, kan kommunalbestyrelsen tillige indbringe nævnets afgørelse for boligretten. Kommunalbestyrelsen afholder i så fald eventuelle omkostninger forbundet med sagen, herunder eventuelle sagsomkostninger.

Såfremt der rejses en sag ved boligretten, finder retsplejelovens almindelige bestemmelser om rettergangsfuldmægtige anvendelse. Dette indebærer bl.a., at der skal gives møde ved advokat, medmindre sagen behandles under småsagsprocessen, jf. herved retsplejelovens § 131 og § 260, stk. 5.

Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder gebyr for indbringelse for huslejenævnet og sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten enten af kommunalbestyrelsen på lejerens vegne eller af udlejer. I de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har indbragt en sag ved huslejenævnet, og udlejer efterfølgende indbringer sagen for boligretten, vil kommunalbestyrelsen således skulle afholde udgifterne ved sagens førelse.

Såfremt huslejenævnet fastsætter en frist for udlejer til at udføre de pågældende vedligeholdelsesarbejder jf. **LL § 19, stk. 3**, og udlejer ikke overholder fristen, har kommunalbestyrelsen herudover mulighed for at gøre nævnet opmærksom herpå. Den manglende overholdelse af afgørelsen kan af nævnet indberettes til Grundejernes Investeringsfond, jf. **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, idet huslejenævnene giver oplysning til fonden om endelige afgørelser, som ejeren ikke har efterlevet.

Vedrørende sager om rettighedsfrakendelse som skyldes, at fonden har påbegyndt arbejder på ejendommen på udlejerens vegne, giver fonden meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder i henhold til **BRL § 60**. Huslejenævnet foretager herefter en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt.

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

I stk. 2 foreslås, at ud over i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig er behæftet med vedligeholdelsesmangler som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. **BRL § 60**.

Bestemmelsen fastslår, at såfremt lejerer ikke ønsker, at der indbringes sag om lejemålets stand eller lejens størrelse, har kommunalbestyrelsen mulighed for af egen drift at indbringe sag for huslejenævnet.

Lejerer kan fx tænkes at afslå kommunalbestyrelsens tilbud om at føre sagen i tilfælde, hvor lejerer frygter udlejerens reaktion. Kommunalbestyrelsen kan i så fald stå i en situation, hvor der efter de gældende regler ikke kan rejses en sag over for udlejerer, selv om det er tydeligt, at der er tale om udlejning af meget dårlige boliger.

Ordningen, der giver kommunalbestyrelsen en selvstændig adgang til at indbringe spørgsmål om vedligeholdelsespligt for huslejenævnet, tager som stk. 1 sigte på de boliger, der ikke er i så dårlig stand, at de er kondemnabel, men som dog er i en så dårlig vedligeholdelsesstand, at det vurderes, at vedligeholdelsesarbejderne bør søges gennemtvunget. Som anført vil der være tale om vedligeholdelsesmangler, der - såfremt vedligeholdelse ikke udføres - vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte med den virkning, at bygningen nedbrydes.

En forudsætning for, at kommunen kan søge sagen rejst ved huslejenævnet, er, at der ligesom efter stk. 1 er tale om så væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler på boligens klimaskærm, at boligen umiddelbart vurderes at være i mindre velegnet stand til beboelse på grund af flere og/eller omfattende synlige mangler. Da kommunalbestyrelsen og huslejenævnet ikke kan forlange at få adgang til ejendommen, skal der være tale om mangler, som kan konstateres udefra. Nævnet har således ikke hjemmel til at kræve adgang til ejendommen. Derfor vil besigtigelsen skulle ske udefra og uden at gå ind på den pågældende grund, medmindre lejerer giver huslejenævnet adgang til boligen.

Der vil skulle være tale om flere eller omfattende mangler, som kan konstateres udefra, herunder nedslidt tag med synlige utætheder, mangelfuldt vedligeholdt murværk med revner og afskalning, herunder sætningsskader, nedslidte vinduer med utætheder og revnede ruder og træværk med synlige råd- og svampeangreb samt meget ringe vedligeholdte og tilgroede udenoms- og adgangsarealer.

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

Der skal endvidere efter huslejenævnets vurdering være tale om væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, før nævnet på kommunens foranledning - uden medvirken fra lejeren - kan påbyde udlejeren at udføre vedligeholdelsesarbejder på boligen.

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

Huslejenævnets behandling af sagen sker på grundlag af de almindelige bestemmelser om nævnets sagsbehandling.

Hvis huslejenævnet træffer afgørelse om, at der er tale om en bolig i en vedligeholdelsesstand som nævnt i stk. 1, kan nævnet påbyde udlejeren at udføre nærmere bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for bestemte frister.

Det er kommunalbestyrelsen og ikke lejeren, der er part i såvel nævns- som retssager rejst efter bestemmelsen. 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.

Ligesom efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen også i sager rejst efter nærværende bestemmelse i henhold til **BRL § 60** anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre de påbudte vedligeholdelsesarbejder for ejerens regning, når den af huslejenævnet fastsatte frist er udløbet, og arbejderne ikke er udført. Dette forudsætter dog, at der er tale om en ejendom beliggende i en reguleret kommune. I de uregulerede kommuner har Grundejernes Investeringsfond ikke hjemmel til at udføre arbejderne for ejerens regning.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 106 a om kommunalbestyrelsens adgang til at indbringe sager om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit **2.9.** i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.11

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 1, at uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, jf. § 44, stk. 1.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 2, at indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 3, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne bortset fra afgørelser efter §§ 79a-79c i lov om leje indbringe afgørelsen. Lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 4, at huslejenævnet efter boligrettens nærmere bestemmelse skal redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 5, at ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter § 79 b, stk. 1, nr. 2, i lov om leje, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 43, stk. 6, at har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 42, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

I § 9.11, stk. 1, foreslås, at uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, jf. § 44, stk. 1.

Boligretten er en særlig domstol, dels fordi dens kompetence er begrænset til sager om hus eller husrum jf. **lejelovens § 107, stk. 1**, dels fordi den har en speciel sammensætning. Boligretten tiltrædes af to lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det, eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke jf. **lejeloven § 107, stk. 2**.

Uden for Københavns Kommune skal huslejenævnets afgørelse indbringes for boligretten inden 4 uger efter, at parterne har modtaget afgørelsen jf. stk. 2. Boligretten kan dog vælge at dispensere fra fristen. Det samme er gældende i Københavns kommune for afgørelser truffet af det københavnske huslejeankenævn. Da huslejeankenævnet ikke har kompetence til at tage stilling til sager vedrørende lejerens manglende overholdelse af god skik og orden, kan huslejenævnets afgørelser i sådanne sager indbringes direkte for boligretten i Københavns Kommune.

Parterne har mulighed for at anmode huslejenævnet om at genoptage en sag, hvori nævnet har truffet afgørelse, til fornyet behandling. Genoptagelse af en sag forudsætter imidlertid, at der er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at der i øvrigt er væsentlige mangler ved afgørelsen. En anmodning til nævnet om at genoptage sagen afbryder ikke fristen for indbringelse af afgørelsen for boligretten.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelse sker ved, at der indgives en stævning til retten.

Udlejeren må i den forbindelse angive, at sagsøgte er den enkelte lejer eller lejere, såfremt sagen angår flere lejere. Uanset at beboerrepræsentationen kan være udlejerens modpart i huslejenævnssagen, er det ikke beboerrepræsentationen, som er modpart, når nævnets afgørelse indbringes for boligretten. Dette følger af, at en beboerrepræsentation ikke kan sagsøges eller i øvrigt optræde som part ved boligretten.

Tilsvarende må lejerne, eller den enkelte lejer, optræde som sagsøger ved boligretten, såfremt de ønsker at indbringe nævnets afgørelse for retten.

På samme måde skal en part ikke stævne huslejenævnet, når nævnets afgørelse indbringes for boligretten. Sagen må anlægges mod den anden part i tvisten. Dette gælder dog ikke for så

vidt angår nævnets kendelser vedrørende f.eks. forhåndsgodkendelse af lejen. Her må sagen anlægges mod nævnet, såfremt en part ønsker at anfægte kendelsen. Dette følger af, at der ikke er en anden modpart i tvisten, som sagen kan anlægges imod.

Det er en betingelse, at klageadgangen til huslejenævnet er benyttet, før sagen kan indbringes for boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet eller ankenævnet har behandlet sagen jf. **lejelovens § 107, stk. 1.**

Huslejenævnets afgørelser angående lejerens overtrædelse af god skik og orden efter bestemmelserne i **lejeloven §§ 79 a-79 c**, kan i Københavns Kommune ikke indbringes for ankenævnet. Afgørelserne skal i stedet indbringes for boligretten, jf. **BRL § 44, stk. 1.**

Der skal foreligge en afgørelse, før sagen kan indbringes for boligretten. Såfremt nævnet afviser at behandle en klage pga. manglende dokumentation, vil der ikke foreligge en afgørelse, som kan indbringes for boligretten. Den klagende part må i et sådant tilfælde indbringe sagen for huslejenævnet igen, når den manglende dokumentation foreligger.

Finder boligretten, at nævnets afgørelse er ugyldig, vil sagen som udgangspunkt blive hjemvist til fornyet behandling i nævnet.

Boligretten prøver huslejenævnets afgørelse i henhold til de almindelige regler om domstolsprøvelse af forvaltningsafgørelser. Huslejenævnet er imidlertid ikke part i retssagen.

Det bemærkes, at den huslejenævnsafgørelse, der indbringes for boligretten, ikke i sig selv er et bevis. Afgørelsen indgår blandt sagens bilag, og den dokumenteres ved domsforhandlingens påbegyndelse. Huslejenævnets afgørelse kan imidlertid have en bevismæssig vægt, herunder fordi den er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer. Hvilken bevismæssig vægt, afgørelsen tillægges i den konkrete sag, afhænger navnlig af, hvor udførligt sagens faktiske omstændigheder er beskrevet, og hvor velbegrundet afgørelsen er. Det kan også have betydning, om afgørelsen er enstemmig.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelse for boligretten har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Sagens parter kan således handle i tillid til nævnets afgørelse på trods af, at sagen behandles af boligretten.

I **stk. 2** foreslås, at indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Bestemmelsen omhandler fristen for indbringelse af huslejenævnets afgørelse for boligretten. Huslejenævnets afgørelse skal indbringes inden 4 uger efter, at parterne har modtaget afgørelsen. Det samme gælder for afgørelser truffet af det københavnske huslejeankenævn.

Boligretten kan dog undtagelsesvist vælge at dispensere fra fristen, hvis der ansøges om tilladelse hertil. Giver der en sådan tilladelse, skal afgørelsen indbringes senest 4 uger efter, at tilladelsen er meddelt den pågældende. Huslejenævnets afgørelse skal i alle tilfælde indbringes for boligretten senest 1 år efter, at afgørelsen er meddelt parterne.

Fristen på 4 uger gælder ikke, såfremt sagen indbringes for boligretten, forinden nævnet har truffet afgørelse, fordi sagens behandling ved nævnet har overskredet fristen på 4 uger, jf. **BRL § 42, stk. 1.** Der er i den forbindelse ikke tale om, at nævnets afgørelse indbringes for retten.

Fristen på 4 uger regnes fra tidspunktet, hvor parterne modtager afgørelsen fra nævnet. Det følger af § 7 i lov om digital post, at offentlige myndigheder, herunder huslejenævn, som udgangspunkt skal anvende digital post. Af § 10, nr. 1, i lov om digital post fremgår det, at meddelelser, der sendes under anvendelse af Offentlig Digital Post anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

Nævnets afgørelser om, at lejerer tildes en advarsel, eller at lejerforholdet gøres betinget som følge af lejerer manglende overholdelse af god skik og orden, er ikke endelige, uanset at afgørelserne ikke indbringes for boligretten, jf. stk. 5. Dette vil sige, at boligretten vil kunne efterprøve huslejenævnets afgørelse om at gøre lejerforholdet betinget, herunder om der er givet den fornødne påmindelse, uanset at denne afgørelse ikke blev indbragt inden for fristen på daværende tidspunkt. Virkningen er dermed, at en sådan afgørelse ikke vil skulle lægges uprøvet til grund ved en senere sag om ophævelse. Det samme gælder med hensyn til huslejenævnets meddelelse af advarsel i tilfælde, hvor advarslen danner grundlag for en senere ophævelse eller ophævelse

Fristen på 4 uger gælder alene for tvister, som huslejenævnet har kompetence til at behandle. Fristen vil gælde, når sagen angår en tvist, som nævnet har kompetence til at behandle, men har afvist. Indbringes huslejenævnets afgørelse ikke rettidigt for boligretten, har nævnets afgørelse retskraft.

I stk. 3 foreslås, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje indbringe afgørelsen. Lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen fastslår, at beboerrepræsentationen har kompetence til at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten, medmindre der er tale om afgørelser, der omhandler lejerens manglende overholdelse af god skik og orden, jf. lejeloven §§ 79 a-79c.

Bestemmelsen indebærer, at husordenssager er undtaget fra beboerrepræsentanternes adgang til at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten. Baggrunden herfor er, at det bør være op til den enkelte lejer selv at beslutte, om en afgørelse fra huslejenævnet i sådanne sager skal indbringes for boligretten.

Beboerrepræsentationen kan alene indbringe afgørelser for boligretten, såfremt beboerrepræsentationen er tillagt kompetencen til at indbringe sag vedrørende den pågældende tvist for huslejenævnet. Beboerrepræsentationen har fx kompetence til at indbringe sag om nedsættelse af lejen efter den foreslåede LL § 49, stk. 5.

Uanset at beboerrepræsentationen kan være udlejerens modpart i huslejenævnsagen, er det ikke beboerrepræsentationen, som er modpart, når nævnets afgørelse indbringes for boligretten. Dette gælder også for afgørelser, som indbringes for boligretten af beboerrepræsentationen. En beboerrepræsentation kan ikke sagsøges eller i øvrigt optræde som part ved boligretten.

Bestemmelsen fastslår, at lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse. Efter lejelovens § 49, stk. 5, sidste punkt, kan beboerrepræsentanterne i sager om nedsættelse af lejen, anvende tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

Når beboerrepræsentationen indbringer sag for boligretten, er det de lejere, som sagen vedrører, som kan indtræde i sagen. Såfremt lejerne ikke vælger at indtræde, må beboerrepræsentanterne selv afholde eventuelle udgifter, der er forbundet med sagen. I en

sådan situationen kan beboerrepræsentanterne kræve et eventuelt tilbagebetalingsbeløb anvendt til dækning af deres udgifter i forbindelse med sagens førelse.

I stk. 4 foreslås, at huslejenævnet efter boligrettens nærmere bestemmelse skal redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at de synspunkter, som nævnet har lagt til grund ved sin afgørelse, bliver retten bekendt.

Boligretten kan i sager om det lejedes værdi have behov for viden om konkrete forhold, der kan tillægges vægt ved rettens afgørelse af sagen, herunder viden om mulige konkrete sammenligningslejemål. I det omfang huslejenævnet ikke fremkommer med konkrete oplysninger i sin redegørelse i sager om det lejedes værdi, men fx alene henviser til nævnets almene kendskab til lejeniveauet, har retten ikke mulighed for ad denne vej, at opnå kendskab til sammenligningslejemål.

Indbringes en tvist for boligretten, hvori huslejenævnet eller huslejeankenævnet forinden har truffet afgørelse, vil nævnet ikke være part i boligretssagen. Det gælder imidlertid ikke for sager, hvor der ikke er en anden modpart, som sagen kan anlægges mod. I sådanne sager må udlejeren nødvendigvis anlægge sagen mod nævnet. Har huslejenævnet fx forhåndsgodkendt lejen efter **BRL § 25 a, stk. 2**, vil udlejeren kunne anlægge sag ved boligretten herom med nævnet som modpart.

I stk. 5 foreslås, at ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter **§ 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje**, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter **§ 79 b, stk. 1, nr. 2, i lov om leje**, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Bestemmelsen omhandler indbringelse af huslejenævnets afgørelse for boligretten i sager om lejerens overtrædelse af god skik og orden.

Baggrunden for boligrettens udvidede prøvelsesadgang i disse sager er, at en afgørelse, som i sidste ende kan føre til, at lejeforholdet opsiges eller ophæves, er særlig alvorlig for lejerens.

Huslejenævnet kan ikke behandle sager om opsigelse eller ophævelse af lejeforhold som følge af lejerens manglende overholdelse af god skik og orden, men alene afgøre hvorvidt lejerens skal tildes en advarsel, eller lejeforholdet skal gøres betinget.

Der gælder som udgangspunkt en frist på 4 uger fra nævnets afgørelse er meddelt parterne, inden for hvilken afgørelsen skal indbringes for boligretten jf. stk. 2. Indbringes afgørelsen ikke for boligretten inden fristens udløb, er huslejenævnets afgørelse endelig. Boligretten kan dog vælge at dispensere fra fristen.

Bestemmelsen i stk. 5 indebærer, at nævnets afgørelse i en sag om lejerens overtrædelse af god skik og orden jf. **§ 79 b**, ikke er endelig, uanset at afgørelsen ikke indbringes for boligretten inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne. Boligretten har således altid mulighed for at prøve nævnets afgørelse, så længe sagen ikke tidligere er afgjort af boligretten.

Boligretten kan prøve afgørelsesgrundlaget i fuldt omfang i sager om ophævelse som følge af en lejers overtrædelse af betingelserne i en tidligere truffet afgørelse om, at gøre lejeforholdet betinget.

Boligretten kan således i forbindelse med prøvelsen af selve opsigelsen eller ophævelsen foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets forudgående afgørelse om, at lejeforholdet gøres betinget, eller at lejeren gives en advarsel. Boligretten vil i den forbindelse bl.a. kunne efterprøve, om der er givet den fornødne påmindelse, uanset at huslejenævnets afgørelse ikke blev indbragt inden for fristen på daværende tidspunkt.

Virkningen er dermed, at en sådan afgørelse ikke vil skulle lægges uprøvet til grund ved en senere sag om ophævelse. Det samme gælder med hensyn til huslejenævnets meddelelse af advarsel i tilfælde, hvor advarslen danner grundlag for en senere opsigelse eller ophævelse.

Bestemmelsen tillægger boligretten en ubegrænset adgang til at prøve huslejenævnets afgørelse, uanset om afgørelsen går på at gøre lejeforholdet betinget eller at give lejeren en advarsel, da grænsen mellem advarsel og betinget ophævelse er uskarp. En afgørelse om, at lejeren meddeles en advarsel kan således efter omstændighederne medføre alvorlige konsekvenser.

I stk. 6 foreslås, at har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 42, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

Det følger af § 42, stk. 1, at nævnet skal træffe afgørelse inden 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4. Det samme er gældende fra det tidspunkt, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller fra det tidspunkt, hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2

Overskrides fristen således, at nævnet først træffer afgørelse efter 4 ugers fristens udløb, er nævnets afgørelse stadig gyldig.

Alene klageren har mulighed for at indbringe sagen for boligretten, inden nævnets afgørelse foreligger, såfremt nævnet ikke overholder fristen efter § 42, stk. 1. Ved klageren forstås den part, som har indbragt sagen for nævnet. Udlejeren er klager i sager, som udlejeren efter loven har pligt til at indbringe for nævnet efter indsigelse fra lejerne.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 43 om indbringelse af huslejenævnets afgørelse for boligretten. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.12

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 1, at i Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 43, stk. 3 og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 2, at ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af

boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 3, at formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i § 36, stk. 2. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i § 36, stk. 6 og 7, og § 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 4, at klageren afkræves et beløb på 106 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet 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 følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 5, at reglerne i §§ 38-42 finder anvendelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 6, at ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 43. Fristen på 1 år, jf. § 43, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse

I § 9.12, stk. 1, foreslås, at i Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 43, stk. 3 og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger.

Bestemmelsen vedrører ankenævnet for huslejenævnene i København. Bestemmelsen fastslår, at afgørelser truffet af de københavnske huslejenævn kan indbringes for ankenævnet inden for en frist af 4 uger, fra huslejenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Ved indbringelse af huslejenævnets afgørelse for ankenævnet pålægges klageren at betale et gebyr jf. stk. 4.

Bortset fra sager vedrørende lejerens manglende overholdelse af god skik og orden, jf. de foreslåede LL §§ 79 a-79 c, har ankenævnet kompetence til at behandle samme sager som huslejenævnet. Huslejenævnets afgørelser efter §§ 79 a-79 c kan dermed ikke indbringes for ankenævnet i Københavns Kommune, idet ankenævnsbehandling i husordenssager findes uforholden.

Ankenævnets sagsbehandling følger officialmaksimen og er i øvrigt lig sagsbehandlingen i huslejenævnet. Ankenævnet tager dog alene stilling til nævnets afgørelse, idet det er nævnets afgørelse, som indbringes for ankenævnet. Ønsker en af sagens parter, at der tages stilling til øvrige spørgsmål, må disse i første omgang indbringes for huslejenævnet.

Ankenævnet har mulighed for at hjemvise sagen til fornyet behandling i huslejenævnet, såfremt ankenævnet finder, at huslejenævnets afgørelse er truffet på et utilstrækkeligt grundlag.

Der er alene oprettet et ankenævn for de københavnske huslejenævn. Afgørelser fra landets øvrige huslejenævn må indbringes for boligretten. Såfremt ankenævnet har kompetence til at behandle en tvist, skal sagen indbringes for ankenævnet, forinden den indbringes for boligretten. Parterne kan imidlertid aftale, at sagen ikke først skal indbringes for ankenævnet, men i stedet for boligretten jf. **LL § 107, stk. 1.**

Huslejenævnsafgørelser vedrørende lejerens manglende overholdelse af god skik og orden kan ikke indbringes for ankenævnet, men skal som nævnt ovenfor indbringes direkte for boligretten.

Har beboerrepræsentationen indbragt sag for huslejenævnet på vegne af samtlige lejere, har de enkelte lejere efterfølgende mulighed for at indbringe sagen for ankenævnet.

Ankenævnet kan ikke ændre en afgørelse til skade for den ankende part, medmindre den anden part ligeledes anker.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelse for ankenævnet skal ske inden 4 uger, fra parterne modtager afgørelsen. Indbringelsen er rettidig, såfremt den modtages inden for normal kontortid på 4-ugersdagen fra modtagelsen af huslejenævnets afgørelse.

Der er adgang til genoprejsningsbevilling i tilfælde, hvor en huslejenævnsafgørelse søges indbragt for ankenævnet efter fristens udløb efter de samme retningslinjer, som gælder ved indbringelse af huslejenævnsafgørelser uden for København for boligretten efter 4-ugesfristens udløb

Ankenævnet har herefter mulighed for undtagelsesvist at behandle sager, der indbringes efter fristens udløb. Adgangen hertil svarer til boligrettens mulighed for at dispensere fra fristens overskridelse efter **BRL § 43, stk. 2.** Gives der tilladelse til, at sagen indbringes, på trods af at fristen er overskredet, skal sagen indbringes inden 4 uger fra tilladelsen er kommet frem.

En manglende adgang til genoprejsningsbevilling ville indebære, at der i Københavns Kommune i modsætning til i resten af landet ingen mulighed var for at indbringe en huslejenævnsafgørelse hverken for ankenævnet eller for boligretten i tilfælde, hvor fristen er udløbet.

I *stk. 2* foreslås, at ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Ankenævnet består af i alt 5 medlemmer, herunder en formand samt 2 bygningskyndige.

Bestemmelsen om, at beskikkelse af formanden for ankenævnet sker efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, svarer til det, som gælder om beskikkelse af formanden for huslejenævnene jf. **BRL § 36, stk. 2.**

I *stk. 3* foreslås, at formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i **§ 36, stk. 2.** Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i **§ 36, stk. 6 og 7, og**

§ 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Bestemmelsen omhandler de nærmere krav, der stilles til medlemmerne af det københavnske huslejeankenævn.

Formanden for ankenævnet skal være sagkyndig i boligspørgsmål. Formanden skal i øvrigt opfylde de samme krav, som stilles til formanden for huslejenævnet. Denne skal herefter have bestået juridisk kandidateksamen og må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

De øvrige medlemmer beskikkes efter indstilling af landsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme henholdsvis lejerforeninger. Der beskikkes to medlemmer indstillet af hver organisation, hvoraf det ene medlem skal være bygningssagkyndig. Ankenævnet vil således bestå af 2 bygningskyndige medlemmer.

Huslejenævnsmedlemmer kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet. Dette begrundes i, at ankenævnet har til opgave at prøve huslejenævnets afgørelser. Herudover gælder for ankenævnsmedlemmer de samme regler som for huslejenævnsmedlemmer efter **§ 36, stk. 6 og 7, samt § 37**. Der henvises i den forbindelse til bemærkningerne til de nævnte bestemmelser.

I *stk. 4* foreslås, at 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 2020-niveau og reguleres en gang årligt, jf. **§ 11.1**.

Bestemmelsen angår beløbet, som skal betales, ved indbringelse af sag for ankenævnet.

Ved indbringelse af huslejenævnets afgørelse for ankenævnet, skal der betales et beløb på 166 kr. for hver lejlighed eller lokale, som huslejenævnets afgørelse vedrører. Beløbet tilfalder kommunen, idet kommunen afholder udgifterne til ankenævnet.

Gebyret adskiller sig derved forskelligt fra det gebyr, som betales ved indbringelse af sag for huslejenævnet jf. **§ 39, stk. 1**.

Ved indbringelse af huslejenævnsager, der omhandler ejendommens fællesarealer mv., skal beløbet betales for hver lejlighed eller lokale, som har brugsret til de pågældende arealer, og hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet vil således blive pålagt de lejere, som indbringer sagen, og som har brugsret til de pågældende fællesarealer.

Gebyret pålægges den eller de, der indbringer huslejenævnets afgørelse for ankenævnet. Klageren får ikke tilbagebetalt beløbet uanset, om der gives klageren medhold.

I *stk. 5* foreslås, at reglerne i **§§ 38-42** finder anvendelse.

Bestemmelserne i **BRL §§ 38-42** omhandler huslejenævnets forhold.

Bestemmelsen indebærer, at ankenævnets behandling af sagen foregår efter samme regler, som gælder for huslejenævnets behandling af sagen.

Det indebærer bl.a., at ankenævnets behandling af sagen sker efter officialprincippet således, at ankenævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag, og hvilke oplysninger der skal indhentes.

Der henvises til bemærkningerne til **BRL §§ 38-42.**

I *stk. 6* foreslås, at ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i **§ 43**. Fristen på 1 år, jf. **§ 43, stk. 1**, regnes fra ankenævnets afgørelse.

Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten. Afgørelsen skal indbringes senest 4 uger efter, at ankenævnets afgørelse er meddelt sagens parter.

Sager skal, for så vidt huslejenævnet har kompetence til at behandle sagen, først indbringes for huslejenævnet. Nævnets afgørelse kan herefter indbringes for huslejeankenævnet i Københavns Kommune.

Indbringes sagen for huslejeankenævnet, forinden den er behandlet af huslejenævnet, må ankenævnet afvise sagen. Det samme gør sig gældende, såfremt en sag indbringes umiddelbart for boligretten uden først at være indbragt for huslejenævnet henholdsvis huslejeankenævnet.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 44 om huslejeankenævnet i Københavns Kommune. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit **2.9** i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.13

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 44 a, at boligministeren kan indhente og videregive oplysninger fra huslejenævnene om de sager, der bliver behandlet i nævnene, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign.

I **§ 9.13** foreslås, at boligministeren kan indhente og videregive oplysninger fra huslejenævnene om de sager, der bliver behandlet i nævnene, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at der opnås et vist kendskab til huslejenævnenes praksis.

Der er med udgangspunkt i denne bestemmelse nedsat et udvalg bestående af medlemmer fra de huslejenævn, som behandler flest sager. Udvalget udvælger afgørelser truffet af nævnene, som vurderes at være af principiel karakter og af offentlig interesse.

Der er på nuværende tidspunkt oprettet databasen www.huslejenavn.dk, som indeholder opgørelser over huslejenævns- samt beboerklagenævnsafgørelser. Hjemmesiden drives af Transport- og Boligministeriet samt Grundejerns Investeringsfond. Hensigten med databasen er at give borgere og andre mulighed for at opnå kendskab til huslejenævnenes praksis på forskellige områder. Databasen giver samtidig de enkelte huslejenævn mulighed for at orientere sig om praksis fra de øvrige nævn.

Databasen indeholder endvidere huslejenævns- og beboerklagenævnsafgørelser. Indlæggelse af afgørelser i databasen sker ved, at et udvalg af de nævn, som har flest sager, udvælger de

afgørelser, som nævnene finder, er af mere principiel interesse, og overfører afgørelserne samt en række oplysninger om sagen til databasen.

Formålet med databasen er at tilbyde brugerne en systematisk adgang til nævnsafgørelser af generel interesse og dermed øge kendskabet til huslejenævnene og beboerklagenævnene af afgørelser, således at brugerne på området kan gøre sig bekendt med nævnspraksis på forskellige områder af lovgivningen. Hjemmesiden giver tillige nævn, som har et relativt mindre antal sager, mulighed for at få kendskab til, hvordan andre nævn tidligere har afgjort bestemte typer af sager. Formålet med ordningen er således at skabe øget gennemsigtighed på lejelovgivningens område.

Databasen indeholder som nævnt ovenfor også et statistik-modul, hvortil nævnene skal indberette en række oplysninger om de sager, som indbringes for og afgøres af huslejenævn og beboerklagenævn. Formålet med statistik-modulet er at sikre et bedre kendskab til nævnene behandling af sager, herunder hvor mange og hvilke typer af sager, nævnene behandler, om der foretages besigtigelse, og hvorledes udfaldet af sagerne er.

I forbindelse med etableringen af databasen blev det besluttet, at der fra databasen skal leveres relevante data til DIADEM. Der skal derfor leveres oplysning til DIADEM, når en sag er indbragt for huslejenævnet, idet det vurderes at være af betydelig interesse for en potentiel køber at få kendskab til verserende sager ved huslejenævnet. Huslejenævnet skal således indberette oplysning om indbringelsesdato og ejendommens id. Når sagen herefter er afgjort, skal nævnet tillige indberette dette til databasen. Disse oplysninger vil løbende blive videregivet til DIADEM.

På den baggrund er i reglerne om huslejenævn og beboerklagenævn indsat bestemmelser om, at boligministeren kan pålægge nævnene at indberette de omhandlede oplysninger, herunder indberette oplysninger i digital form.

Bestemmelsen viderefører uden ændringer den gældende boligreguleringslovs § 44 a om boligministerens adgang til at indhente og videregive oplysninger om de sager, der bliver behandlet i huslejenævne.

Der henvises til afsnit 2.9. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 10

Boligretten

Saglig kompetence

Dato
J. nr.

§ 10.1. Tvister om lejeforhold, der er omfattet af lejeloven, kan i 1. instans indbringes for byretten, hvis spørgsmålet ikke efter lejeloven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet. Retten benævnes boligretten.

Stk. 2. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet og i Københavns Kommune ankenævnet har behandlet sagen.

Stk. 3. Indbringes en sag, der henhører under de almindelige domstole, for boligretten, eller indbringes en sag, der er omfattet af lejeloven, for en almindelig domstol, henviser dommeren sagen til rette domstol.

Stk. 4. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Stedlig kompetence

§ 10.2. En sag anlægges på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Stk. 2. Er sag anlagt, kan parterne med rettens samtykke fravige reglen i stk. 1.

Dommere og lægdommere

§ 10.3. Dommeren er boligrettens formand. I retskredse, hvor der er ansat mere end én dommer, fastsættes efter retsplejelovens regler, hvem af dommerne der skal være rettens formand.

Stk. 2. For hver retskreds beskikker præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen.

Stk. 3. Findes der ikke større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen, udpeges de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, medens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere.



Stk. 4. Boligministeren bestemmer, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles.

§ 10.4. De, der beskikkes, skal være kendt med bolig- og husleje forhold.

Stk. 2. De, der beskikkes, skal have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Stk. 3. Personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Stk. 4. Domstolsstyrelsen fastsætter regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

§ 10.5. Boligrettens formand udtager efter forhandling med sagens parter én person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til leje forhold af den art, sagen angår. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Lægdommere deltager ikke i forberedelsen af hovedforhandlingen, medmindre retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt. Formanden kan dog altid tilkalde lægdommerne under forberedelsen.

§ 10.6. Retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det, eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

Sagens behandling

§ 10.7. Sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

Stk. 2. Under forberedelsen af hovedforhandlingen kan forligsmægling foretages af formanden alene.

Stk. 3. Retten kan foretage besigtigelse af det lejede.

Stk. 4. Boligrettens afgørelse træffes ved stemmeflerhed.



Stk. 5. Retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces finder tilsvarende anvendelse.

Anke og kære

§ 10.8. Anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

Tvangsfuldbyrdelse

§ 10.9. Boligrettens afgørelser og forlig indgået for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

Præceptivitet

§ 10.10. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.

Almindelige bemærkninger

3.10. Boligretten

3.10.1. Gældende ret

3.10.1.1. Saglig kompetence

Af den gældende § 107, stk. 1, i lejeloven fremgår, at tvister om leje-forhold, der er omfattet af lejeloven, kan i 1. instans indbringes for byretten, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet og i Københavns Kommune ankenævnet har behandlet sagen.

Tvister om lejeforhold omfatter også fremlejeforhold.

Sager, som huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i, kan således ikke indbringes for boligretten i 1. instans, medmindre parterne enes herom, efter tvisten er opstået. Et vilkår i en lejeaftale, der fx lyder, at boligretten er 1. instans for tvister, vil derfor være ugyldigt.



Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser indbringes for boligretten. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser indbringes for ankenævnet, og ankenævnets afgørelser kan herefter indbringes for boligretten.

Det fremgår af den gældende § 111, stk. 3, i lejeloven, at indbringes en sag, der henhører under de almindelige domstole, for boligretten, eller indbringes en sag, der er omfattet af denne lov, for en almindelig domstol, henviser dommeren sagen til rette domstol.

Henvisning kan dog ikke ske fra boligret til huslejenævn eller fra huslejenævn til boligret, og rettens afgørelse om henvisning er genstand for kære til landsretten.

Er der tale om en tvist om, hvorvidt en aftale er omfattet af lejelovgivningens regler, bør sag anlægges ved byretten.

Endvidere fremgår det af den gældende § 107, stk. 3, i lejeloven, at § 107, stk. 1 og 2, ikke begrænser fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Bestemmelsen indebærer, at det forhold at hovedsagen hører under boligrettens kompetence ikke medfører, at fogedretten er afskåret fra undtagelsesvis at tillade anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2. Det gør det ikke i sig selv betænkeligt at fremme en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Fogedretten kan således tillade, at udlejerens fører et begrænset antal vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejerens har tilsidesat god skik og orden, og at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet som anført i lejeloven. Det har i praksis navnlig betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Fogedretten vil fortsat kunne afvise at fremme forretningen, hvis fogedretten af andre grunde, end at hovedsagen hører under boligretten under medvirken af lægdommere, finder det betænkeligt at fremme forretningen. Fogedretten kan ligeledes afvise at fremme forretningen, hvis sagen er af principiel betydning.



3.10.1.2. Stedlig kompetence

Af den gældende § 111, stk. 1, i lejeloven fremgår, at en sag anlægges på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Endvidere fremgår af den gældende § 111, stk. 2, at en sag anlagt, kan parterne med rettens samtykke fravige reglen i stk. 1.

Et vilkår i en lejeaftale, der fastsætter et andet værneting end stedet for ejendommens beliggenhed, vil derfor være ugyldigt.

Parternes aftale om et andet værneting kan dermed alene opretholdes, når den indgås efter sagsanlæg, og den forudsætter herudover rettens samtykke.

Er ejendommen beliggende i flere retskredse, må sagen anlægges i den retskreds, hvor hovedbygningen ligger.

3.10.1.3. Dommere og lægdommere

Det fremgår af den gældende § 108, stk. 1, i lejeloven, at dommeren er boligrettens formand. I retskredse, hvor der er ansat mere end én dommer, fastsættes, hvem af dommerne der skal være rettens formand, efter retsplejelovens regler.

Efter retsplejelovens § 12, stk. 2, vil formanden beskikkes af præsidenten for byretten, og i fornødent fald vil den embedsældste af de dommere, af hvilke retten dannes, træde i formandens sted.

Det fremgår af den gældende § 108, stk. 2, i lejeloven, at for hver retskreds beskikker præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen.

Præsidenten for landsretten beskikker lægdommere blandt den kreds af personer, der figurerer på de to lister. Der er ikke krav om, at de personer, der udpeges, skal tilhøre hverken de udpegende eller nærmere bestemte foreninger.

Af den gældende § 108, stk. 3, i lejeloven fremgår endvidere, at findes der ikke større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen, udpeges de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, medens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere.



Efter den gældende § 108, stk. 4, i lejeloven bestemmer boligministeren, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles.

Det fremgår af den gældende § 109, stk. 1, i lejeloven, at de, der beskikkes, skal være kendt med bolig- og huslejeforhold.

Herudover fremgår af den gældende § 109, stk. 2, at de skal have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Hvis der opstår forhold, der indikerer, at en eller flere af betingelserne ikke er opfyldt, må det konkret vurderes, om beskikkelsen skal tilbagekaldes.

Endvidere fremgår af den gældende § 109, stk. 3, i lejeloven, at personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Det følger af den gældende § 109, stk. 4, i lejeloven, at Domstolsstyrelsen fastsætter regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

Med hjemmel i bestemmelsen er der fastsat nærmere regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere. Der tilkommer herefter lægdommere 1.100 kr. for hver dag og 120 kr. for hver nat, de i anledning af deres hverv må være borte fra hjemmet. Endvidere kan rettens formand undtagelsesvis tillægge lægdommere en særlig godtgørelse, såfremt lægdommerens deltagelse i sagens behandling har påført denne et tab, som væsentligt overstiger de nævnte vederlag.

Det fremgår af den gældende § 110, stk. 1, i lejeloven, at boligrettens formand efter forhandling med sagens parter udtager én person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Endvidere fremgår det af den gældende § 110, stk. 2, i lejeloven, at lægdommere ikke deltager i forberedelsen af hovedforhandlingen, medmindre retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt. Formanden kan dog altid tilkalde lægdommerne under forberedelsen.



Endelig fremgår af den gældende § 107, stk. 2, i lejeloven, at retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

Boligretten kan således egenhændigt bestemme, at lægdommere skal medvirke, såfremt retten finder det hensigtsmæssigt.

Der sondres mellem lægdommere, der kan tiltræde boligretten, og sagkyndige medlemmer, der efter retsplejelovens regler kan tiltræde byretten.

3.10.1.4. Sagens behandling

Af den gældende § 112, stk. 1, i lejeloven fremgår, at sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

Endvidere fremgår af § 112, stk. 2, at forligsmægling under forberedelsen af hovedforhandlingen kan foretages af formanden alene.

Det fremgår af den gældende § 112, stk. 3, i lejeloven, at retten kan foretage besigtigelse af det lejede.

Det fremgår af den gældende § 112, stk. 4, i lejeloven, at boligrettens afgørelse træffes ved stemmeflerhed.

Det fremgår af den gældende § 112, stk. 5, i lejeloven at retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces finder tilsvarende anvendelse.

Ud over muligheden for at hjemvise en sag til behandling ved en underordnet domstol, kan hjemvisning også ske til huslejenævnet.

Reglerne om nødvendigt procesfællesskab finder også anvendelse i boligretssager.

Almindeligvis vil påstande og fremlæggelse af bevismidler, der ikke har været fremsat for huslejenævnet – men som kunne have været fremsat – ikke kunne fremsættes for boligretten.

Endvidere gælder de almindelige regler om bevisbedømmelse, og boligretten har desuden fuld prøvelsesret over for huslejenævnets afgørelser.

3.10.1.5. Anke og kære

Det fremgår af den gældende § 113, stk. 1, i lejeloven, at anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.



Reglerne om anke af retsafgørelser findes i retsplejelovens kapitel 36. Efter retsplejelovens regler kan domme afsagt af en byret som hovedregel af parterne ankes til den landsret, i hvis kreds byretten ligger.

3.10.1.6. Tvangsfuldbyrdelse

Det fremgår af den gældende § 113, stk. 2, i lejeloven, at boligrettens afgørelser og forlig indgået for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

Retsplejelovens bestemmelser om tvangsfuldbyrdelse følger af anden bog, fjerde afsnit, og er dermed direkte anvendelige på boligrettens afgørelser og forlig indgået for boligretten.

3.10.1.7. Præceptivitet

Af den gældende § 112 a i lejeloven fremgår, at reglerne i lejelovens kapitel XVIII (§§ 106-113) om huslejenævn og boligret ikke kan fraviges.

Eksempler på betydningen af ufravigeligheden er, at det ikke gyldigt kan aftales, at indbringelse af en sag for huslejenævnet undlades, før sagen rejses ved boligretten, ligesom aftaler om voldgift er uden retsvirkning. Ligeledes kan det ikke gyldigt aftales, at sag anlægges et andet sted end hvor ejendommen er beliggende, før sagen rejses ved boligretten, i hvilket tilfælde retten desuden skal give sit samtykke til værnetingsreglens fravigelse.

3.10.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.10.2.1. Saglig kompetence

Det foreslås, at de gældende regler om boligrettens saglige kompetence, der fremgår af den gældende lejelovs § 107, stk. 1 og 3, samt § 111, stk. 3, videreføres med enkelte redaktionelle ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

3.10.2.2. Stedlig kompetence

Det foreslås, at de gældende regler om boligrettens stedlige kompetence, der fremgår af den gældende lejelovs § 111, stk. 1 og 2, videreføres.

3.10.2.3. Dommere og lægdommere

Det foreslås, at de gældende regler om dommere og lægdommere ved boligretten, der fremgår af den gældende lejelovs §§ 108-110 samt § 107, stk. 2, videreføres med enkelte redaktionelle justeringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.



3.10.2.4. Sagens behandling

Det foreslås, at de gældende regler om sagernes behandling ved boligretten, der fremgår af den gældende lejelovs § 112, videreføres.

3.10.2.5. Anke og kære

Det foreslås, at de gældende regler om anke og kære, der fremgår af den gældende lejelovs § 113, stk. 1 videreføres.

3.10.2.6. Tvangsfuldbyrdelse

Det foreslås, at de gældende regler om tvangsfuldbyrdelse af forlig samt boligrettens afgørelser, der fremgår af den gældende lejelovs § 113, stk. 2, videreføres.

3.10.2.7. Præceptivitet

Det foreslås, at de gældende regler om præceptivitet, der fremgår af den gældende lejelovs § 112 a videreføres.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 10.1

Efter den gældende regel i lejelovens § 107, stk. 1, kan tvister om lejeforhold, der er omfattet af lejeloven, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet og i Københavns Kommune ankenævnet har behandlet sagen.

Efter den gældende regel i lejelovens § 111, stk. 3, henviser dommeren, hvis en sag, der henhører under de almindelige domstole, indbringes for boligretten, eller hvis en sag, der er omfattet af lejeloven, indbringes for en almindelig domstol, sagen til rette domstol.

Efter den gældende regel i lejelovens § 107, stk. 3, begrænser stk. 1 og 2 ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. den gældende retsplejelovs kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

I § 10.1, stk. 1, foreslås, at tvister om lejeforhold, der er omfattet af lejeloven, i 1. instans kan indbringes for byretten, hvis spørgsmålet ikke efter lejeloven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet. Retten benævnes boligretten.



Tvister om lejeforhold omfatter også fremlejeforhold.

Huslejenævnets afgørelser uden for Københavns Kommune kan indbringes for boligretten. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser indbringes for ankenævnet, og ankenævnets afgørelser kan herefter indbringes for boligretten.

Endvidere kan sager, som huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i, ikke indbringes for boligretten i 1. instans, jf. dog nedenfor under det foreslåede stk. 2.

I *stk. 2* foreslås, at parterne, når der er opstået en tvist, kan aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet og i Københavns Kommune ankenævnet har behandlet sagen.

Bestemmelsen medfører, at et vilkår i en lejeaftale, der f.eks. lyder, at boligretten er 1. instans for tvister, vil være ugyldigt, da parternes tvist, som hører under huslejenævnets kompetence, skal have manifesteret sig, før end aftalen gyldigt kan indgås.

I *stk. 3* foreslås, at indbringes en sag, der henhører under de almindelige domstole, for boligretten, eller indbringes en sag, der er omfattet af lejeloven, for en almindelig domstol, henviser dommeren sagen til rette domstol.

Bestemmelsen indebærer, at retten, som en sag indbringes for, ex officio påser, at retten besidder den saglige kompetence, og at retten, hvis det ikke findes at være tilfældet, henviser sagen til rette domstol. Rettens afgørelse om henvisning er genstand for kære til landsretten.

Bestemmelsen medfører endvidere, at henvisning dog ikke kan ske fra boligret til huslejenævn eller fra huslejenævn til boligret.

Er der tale om en tvist om, hvorvidt en aftale er omfattet af lejelovgivningens regler, bør sag anlægges ved byretten.

I *stk. 4* foreslås, at stk. 1 og 2 ikke begrænser fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Bestemmelsen indebærer, at det forhold, at hovedsagen hører under boligrettens kompetence, dermed ikke betyder, at fogedretten er afskåret fra undtagelsesvis at tillade anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2, og gør det ikke i sig



selv betænkeligt at fremme en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Fogedretten kan tillade, at udlejerer fører et begrænset antal vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejerer har tilsidesat god skik og orden, og at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet som anført i lejeloven. Det vil i praksis navnlig have betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Fogedretten vil kunne afvise at fremme forretningen, hvis fogedretten af andre grunde, end at hovedsagen hører under boligretten under medvirken af lægdommere, finder det betænkeligt at fremme forretningen. Det foreslåede indebærer tilsvarende, at fogedretten ligeledes kan afvise at fremme forretningen, hvis sagen er af principiel betydning.

Forslaget indebærer, at de gældende regler i lejelovens § 107, stk. 1 og 3, samt § 111, stk. 3, om boligrettens saglige kompetence videreføres med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.1.

Til § 10.2

Efter den gældende regel i lejelovens § 111, stk. 1, anlægges en sag på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Efter den gældende regel i lejelovens § 111, stk. 2, kan parterne, efter at en sag er anlagt, med rettens samtykke fravige reglen i stk. 1 om, at værneting er det sted, hvor ejendommen er beliggende.

I § 10.2, stk. 1, foreslås, at en sag anlægges på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Bestemmelsen medfører, at et vilkår i en lejeaftale, der fastsætter et andet værneting end stedet for ejendommens beliggenhed, vil være ugyldigt.

Hvis ejendommen er beliggende i flere retskredse, må der lægges vægt på bygningernes placering, og der kan efter omstændighederne indrømmes sagsøgeren valgfrihed mellem retskredsene.

I stk. 2 foreslås, at er sag anlagt, kan parterne med rettens samtykke fravige reglen i stk. 1.



Bestemmelsen medfører, at parternes aftale om et andet værneting alene kan opretholdes, når den indgås efter sagsanlæg, og at den herudover forudsætter rettens samtykke.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 111, stk. 1 og 2, i lejeloven. Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.2.

Til § 10.3

Efter den gældende regel i lejelovens § 108, stk. 1, er dommeren boligrettens formand. I retskredse, hvor der er ansat mere end én dommer, fastsættes efter retsplejelovens regler, hvem af dommerne der skal være rettens formand.

Efter den gældende regel i lejelovens § 108, stk. 2, beskikkes præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere for hver retskreds. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen.

Efter den gældende regel i lejelovens § 108, stk. 3, udpeges, når der ikke findes større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, medens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere, hvor.

Efter den gældende regel i lejelovens § 108, stk. 4, bestemmer boligministeren, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles.

I § 10.3, stk. 1, foreslås, at dommeren er boligrettens formand. Endvidere foreslås, at i retskredse, hvor der er ansat mere end én dommer, fastsættes efter retsplejelovens regler, hvem af dommerne der skal være rettens formand.

Bestemmelsen medfører, at formanden efter retsplejelovens § 12, stk. 2, beskikkes af præsidenten for byretten, og i fornødent fald vil den embedsældste af de dommere, af hvilke retten dannes, træde i formandens sted.

Der henvises i øvrigt til retsplejelovens regler.



I *stk. 2* foreslås, at for hver retskreds beskikker præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen

Bestemmelsen medfører, at præsidenten for landsretten beskikker lægdommere blandt den kreds af personer, der figurerer på de to nedenfor beskrevne lister, som indeholder henholdsvis grundejer- og lejerforeningsudpegede personer.

Der er ikke et krav om, at de personer, der udpeges, skal tilhøre hverken de pågældende eller nærmere bestemte organisationer.

I *stk. 3* foreslås, at findes der ikke større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen, udpeges de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, medens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere.

I *stk. 4* foreslås, at boligministeren bestemmer, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles.

Forhandlingerne har til hensigt at udpege personer på to lister, fra hvilke præsidenten for landsretten beskikker lægdommere. Ved den ene liste forhandles med de større foreninger af grundejere i retskredsen. Ved den anden liste forhandles med de større lejerforeninger i retskredsen.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 108 i lejeloven. Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.3.

Til § 10.4

Efter den gældende regel i lejelovens § 109, stk. 1, skal de, der beskikkes som lægdommere, være kendt med bolig- og husleje forhold.

Efter den gældende regel i lejelovens § 109, stk. 2, skal de, der beskikkes, have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under kon-



kursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Efter den gældende regel i lejelovens § 109, stk. 3, kan personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, begære sig fritaget for at blive beskikket.

Efter den gældende regel i lejelovens § 109, stk. 4, fastsætter Domstolsstyrelsen regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.10.1.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

I **§ 10.4**, *stk. 1*, foreslås, at de, der beskikkes, skal være kendt med bolig- og huslejeforhold.

Bestemmelsen medfører, at der kan stilles krav om et vist dokumenteret kendskab til bolig- og huslejeforhold.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås, at de, der beskikkes, skal have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede.

Det lader sig hurtigt fastslå, om en person har dansk indfødsret og er myndig. Om den pågældende er berygtet således, at personen ikke kan beskikkes, må afgøres konkret. Der skal i så fald foreligge veldokumenterede omstændigheder for, at personen er straffet i et omfang der gør, at den pågældende ikke kan beskikkes.

I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås, at de ikke må være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling.

Bestemmelsen medfører, at det forhold, at en person er erklæret personligt konkurs, ikke i sig selv afskærer den pågældende fra at kunne beskikkes som lægdommer, da konkursbehandlingen af boet efter bestemmelsen blot ikke må pågå.

I *stk. 2, 3. pkt.*, foreslås, at ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Bestemmelsen medfører, at det konkret må vurderes, om beskikkelsen skal tilbagekaldes. En beskikkelse kan fx tilbagekaldes i tilfælde, hvor den pågældende idømmes straf i et omfang, der indebærer, at den person ikke længere kan anses for uberygtet. Endvidere vil beskikkelse



skulle tilbagekaldes såfremt, den beskikkede tages under værgemål efter værgemålslovens § 5.

I *stk. 3* foreslås, at personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Bestemmelsen indebærer, at der opereres med en almindelig adgang til at blive fritaget, når der foreligger rimelig grund.

I *stk. 4* foreslås, at Domstolsstyrelsen fastsætter regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

Der er i bekendtgørelse nr. 712 af 17. november 1987 som ændret ved bekendtgørelse nr. 613 af 7. juli 1997, bekendtgørelse nr. 1180 af 15. december 2000 og bekendtgørelse nr. 1503 af 14. december 2006, fastsat nærmere regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere. Det tilkommer herefter lægdommere 1.100 kr. for hver dag og 120 kr. for hver nat, de i anledning af deres hverv må være borte fra hjemmet. Endvidere kan rettens formand undtagelsesvis tillægge lægdommere en særlig godtgørelse, såfremt lægdommerens deltagelse i sagens behandling har påført denne et tab, som væsentligt overstiger de nævnte vederlag.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 109 i lejeloven.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.3.

Til § 10.5

Efter den gældende regel i lejelovens § 110, stk. 1, udtager boligrettens formand efter forhandling med sagens parter én person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Efter den gældende regel i lejelovens § 110, stk. 2, deltager lægdommere ikke i forberedelsen af hovedforhandlingen, medmindre retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt. Formanden kan dog altid tilkalde lægdommerne under forberedelsen.

I *§ 10.5, stk. 1, 1. pkt.* foreslås, at boligrettens formand, efter forhandling med sagens parter, udtager én person fra hver liste som lægdommer.



Bestemmelsen medfører, at sagens parter som minimum skal have lejlighed til at udtale sig om valget af lægdommere.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås, at det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår.

Bestemmelsen medfører, at boligrettens formand tilstedes et vist skøn til at vurdere, hvornår der foreligger særligt kendskab. Herudover er der også alene tale om, at boligrettens formand skal tilstræbes at udpege personer med et sådant kendskab, hvorfor omstændighederne kan tilsi-ge, at der vælges en lægdommer, der ikke nødvendigvis besidder et særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår.

I *stk. 1, 3. pkt.*, foreslås, at bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen medfører, at de almindelige habilitetsregler, som følger af retsplejeloven, også finder anvendelse for lægdommere.

I *stk. 2*, foreslås, at lægdommere ikke deltager i forberedelsen af hovedforhandlingen, medmindre retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et om-tvistet punkt. Endvidere foreslås, at formanden dog altid kan tilkalde lægdommerne under forberedelsen.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 110 i lejeloven.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.3.

Til § 10.6

Efter den gældende regel i lejelovens § 107, stk. 2, tiltrædes retten af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det, eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

I **§ 10.6** foreslås, at retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det, eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

Bestemmelsen medfører, at den ene part i udgangspunktet ikke kan afskære den anden part fra at opnå lægdommeres medvirken, når den anden part begærer det. Tilsvarende kan boligretten egenhændigt be- stemme, at lægdommere skal medvirke, hvilket også gælder, hvor ingen af parterne ønsker det.



Forslaget indebærer, at de gældende regler i lejelovens § 107, stk. 2, videreføres med redaktionelle ændringer.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.3.

Til § 10.7

Efter den gældende regel i lejelovens § 112, stk. 1, behandles sagerne af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

Efter den gældende regel i lejelovens § 112, stk. 2, kan forligsmægling under forberedelsen af hovedforhandlingen foretages af formanden alene.

Efter den gældende regel i lejelovens § 112, stk. 3, kan retten foretage besigtigelse af det lejede.

Efter den gældende regel i lejelovens § 112, stk. 4, træffes boligrettens afgørelse ved stemmeflerhed.

Efter den gældende regel i lejelovens § 112, stk. 5, finder retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces tilsvarende anvendelse.

I § 10.7, stk. 1, foreslås, at sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

Bestemmelsen medfører, at hjemvisning også kan ske til huslejenævnet.

Bestemmelsen medfører endvidere, at reglerne om nødvendigt procesfællesskab finder tilsvarende anvendelse i boligretssager.

Ligeledes medfører bestemmelsen, at påstande og fremlæggelse af bevismidler, der ikke har været fremsat for huslejenævnet – men som kunne have været fremsat – almindeligvis ikke vil kunne fremsættes for boligretten.

Bestemmelsen medfører ligeledes, at de almindelige regler om bevisbedømmelse gælder, og boligretten har herudover fuld prøvelsesret over for huslejenævnets afgørelser.

I stk. 2 foreslås, at under forberedelsen af hovedforhandlingen kan forligsmægling foretages af formanden alene.

I stk. 3 foreslås, at retten kan foretage besigtigelse af det lejede.



Boligretten behøver dermed ikke forlade sig på huslejenævnets eller ankenævnets tidligere besigtigelse.

Bl.a. i sager om det lejedes værdi vil en besigtigelse være relevant for retten at foretage.

I *stk. 4* foreslås, at boligrettens afgørelse træffes ved stemmeflerhed.

I *stk. 5* foreslås, at retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces finder tilsvarende anvendelse.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 112 i lejeloven. Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.4.

Til § 10.8

Efter den gældende regel i lejelovens § 113, stk. 1, sker anke og kære af boligrettens afgørelser til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

I § 10.8 foreslås, at anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

Bestemmelsen medfører, at hvis sagen angår et krav, der efter påstanden har en økonomisk værdi af højst 20.000 kr., kan dommen kun ankes med Procesbevillingsnævnets tilladelse. Dette følger af ankebegrænsningsreglen i retsplejelovens § 368, stk. 1, som også finder anvendelse på boligretssager.

Bestemmelsen medfører endvidere, at karebegrænsningsreglen i retsplejelovens § 389, stk. 2, tilsvarende finder anvendelse, hvorefter kendelser og beslutninger om sagsomkostninger og beslutninger om salær, der er fastsat til højst 20.000 kr., ikke kan kæres uden Procesbevillingsnævnets tilladelse.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 113, stk. 1, i lejeloven om anke og kære. Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.5.



Til § 10.9

Side 19/19

Efter den gældende regel i lejelovens § 113, stk. 2, kan boligrettens afgørelser og forlig indgået for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

I § 10.9 foreslås, at boligrettens afgørelser og forlig indgået for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

Bestemmelsen medfører således, at domme kan fuldbyrdes, når retsplejelovens fuldbyrdelsesfrist er udløbet, medmindre dommen forinden er anket. Fuldbyrdelsesfristen er på 14 dage efter dagen for dommens afsigelse, medmindre andet er bestemt i dommen. Dommen kan tilsvarende bestemme, at dommen skal kunne fuldbyrdes, selvom den ankes inden fuldbyrdelsesfristens udløb.

Bestemmelsen medfører endvidere, at forlig kan fuldbyrdes, når kravet er forfaldet, medmindre andet er bestemt i forliget.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 113, stk. 2, i lejeloven om tvangsfuldbyrdelse af afgørelser og forlig.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.6.

Til § 10.10

Efter den gældende regel i lejelovens § 112 a kan reglerne i lejelovens kapitel XVIII (§§ 106-113) om huslejenævn og boligret ikke fraviges.

I § 10.10 foreslås, at reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.

Bestemmelsen medfører eksempelvis, at det ikke gyldigt kan aftales, at indbringelse af en sag for huslejenævnet undlades, før sagen rejses ved boligretten, ligesom aftaler om voldgift er uden retsvirkning. Ligeledes kan det ikke gyldigt aftales, at sagen anlægges et andet sted, end hvor ejendommen er beliggende, før sagen er rejst ved boligretten. I disse tilfælde skal retten desuden give sit samtykke til, at værnetingsreglen fraviges.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 112 a i lejeloven.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 3.10.1.7.

Kapitel 11

Regulering af beløb og beløbsgrænser

§ 11.1. De i (lov om boligforhold) § 3.1, stk. 3, BRL § 39, stk. 1 og 2, BRL § 44, stk. 4, og § 61, stk. 1, 3. pkt., nævnte beløb er opgjort i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Almindelige bemærkninger

2.11. Regulering af beløb og beløbsgrænser

2.11.1. Gældende ret

Den gældende lejelov indeholder i § 46 b, stk. 3, og den gældende boligreguleringslov indeholder i § 39, stk. 1 og 2, § 44, stk. 4, og § 61, stk. 1, 3. pkt., beløb og beløbsgrænser, som alle én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode. De regulerede beløb afrundes hver især til nærmeste hele kronebeløb.

I de gældende bestemmelser er beløbene og beløbsgrænsen angivet i forskellige niveauer, herunder i 1994- og i 2014-niveau.

2.11.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at de bestemmelser i gældende lejelov og boligreguleringslov, som omhandler beløb, som én gang om året kan reguleres efter nettoprisindeks, og som videreføres i lov om boligforhold, alle reguleres på samme måde.

Det vil for det første sige, at alle beløb og beløbsgrænser fastsættes i 2020-niveau i loven.

For det andet vurderes det ud fra et forenklingssynspunkt hensigtsmæssigt at samle den nærmere beskrivelse af, hvordan den årlige regulering af beløbene skal foretages, i én bestemmelse i loven. Der indsættes en henvisning til denne bestemmelse i de respektive bestemmelser, som indeholder hjemlen for det pågældende beløb eller beløbsgrænse.

Der er tale om redaktioneller ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 11.1.

I den gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 1 og stk. 2, samt § 61, stk. 1, er fastsat beløb og en beløbsgrænse, som alle reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

I den gældende lejelovs § 46 b, stk. 3, og i gældende boligreguleringslovs § 44, stk. 4, er fastsat beløb, som begge er opgjort i 1994-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbene i stedet efter udviklingen i

Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

I § 11.1 foreslås, at de i lov om boligforhold § 3.1, stk. 3, BRL § 39, stk. 1 og 2, BRL § 44, stk. 4, og § 61, stk. 1, 3. pkt., nævnte beløb er opgjort i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen fastslår, dels at de beløb og beløbsgrænser, der er fastsat i de enkelte bestemmelser, som er opremset i bestemmelsen, er fastsat i 2020-niveau, og dels at de én gang om året reguleres efter nettoprisindeks.

Alle beløbene i de bestemmelser, der henvises til, reguleres hver d. 1. januar efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før. Ved den årlige beregning af beløbet tages udgangspunkt i det gældende beløb opgjort med 2 decimaler. Efter opregulering af beløbet afrundes beløbet til nærmeste hele kronebeløb.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 46 b, stk. 3, 3.-5. pkt., boligreguleringslovens § 39, stk. 1, 5.-7. pkt., og § 39, stk. 2, 2. og 3. pkt., § 44, stk. 4, 3. og 4. pkt., og § 61, stk. 1, 9. og 10. pkt. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.11.

Kapitel 12

Ikrafttrædelse m.v.

§ 12.1. Loven træder i kraft den [dato].

Stk. 2. Lov nr. 610 af 12. december 1984, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, om tvungen administration af udlejningsejendomme ophæves.

Stk. 3. Lov nr. 281 af 27. april 1994, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009, om kommunal anvisningsret ophæves.

§ 12.2. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

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

§ 12.3. Kommunalbestyrelsen kan i [dato] træffe beslutning efter [§ X om benyttelse af boliger/beboermaksimum] med virkning fra lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af [år] truffet beslutning som omhandlet i § 2, stk. 1 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af [§ X om benyttelse af boliger] i nærværende lov.

Stk. 3. Har en kommunalbestyrelse truffet beslutning i medfør af § 2, stk. 2 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af [§ X om beboermaksimum] i nærværende lov.

§ 12.4. Huslejenævn nedsat i henhold til § 35 i lov nr. 238 af 8. juni 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, anses for nedsat i henhold til [§ X].

§ 12.5. Afgørelser, domme, pålagt tvungen administration og påbegyndte arbejder, som indgår i vurderingen af, om der er grundlag for frakendelse i henhold til § 113 a, stk. 3, i lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, skal indgå ved vurderingen af, om der er grundlag for frakendelse i henhold til [ny § 113 a, stk. 3].

Stk. 2. Fastsatte frister og påbegyndte arbejder, som indgår i vurderingen af, om der er grundlag for at pålægge tvungen administration i henhold til § 2, stk. 2, i lov nr. 610 af 12. december 1984, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, om tvungen administration af udlejningsejendomme, skal indgå ved vurderingen af, om der er grundlag for at pålægge tvungen administration i henhold til [§ 2, stk. 2, i lov om tvangsadministration].

§ 12.6. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 12.1.

I *stk. 1* foreslås, at loven træder i kraft den [Dato].

I *stk. 2* foreslås, at lov nr. 610 af 12. december 1984 om tvungen administration af udlejningsejendomme med senere ændringer ophæves. Bestemmelserne fra denne lov er indarbejdet i nærværende forslag til lov om boligforhold.

I *stk. 3* foreslås, at lov nr. 281 af 27. april 1994 om kommunal anvisningsret med senere ændringer ophæves. Bestemmelserne fra denne lov er indarbejdet i nærværende forslag til lov om boligforhold.

Til § 12.2.

I *stk. 1* foreslås, at boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Bestemmelsen tillægger boligministeren kompetence til at uddelegere beføjelser, som tillægges ministeren efter denne lov.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 116.

Der er i henhold til den gældende lejelovs § 116 udstedt bekendtgørelse nr. 982 af 28. juni 2018 om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet.

Der skal i henhold til nærværende bestemmelse udstedes en tilsvarende bekendtgørelse i forbindelse med lovens ikrafttræden.

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

Bestemmelsen tillægger boligministeren kompetence til at fastlægge om det skal være mulighed for at påklage afgørelser truffet af styrelser bemyndiget efter stk. 1, og hvordan dette gøres.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 116, stk. 2.

Der er i henhold til den gældende lejelovs § 116 udstedt bekendtgørelse nr. 982 af 28. juni 2018 om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet. I bekendtgørelsens kapitel 3 er fastsat regler om klageadgangen til ministeriet.

Der skal i henhold til nærværende bestemmelse udstedes en tilsvarende bekendtgørelse i forbindelse med lovens ikrafttræden.

Til § 12.3

I *stk. 1* foreslås, at kommunalbestyrelsen kan i [dato] træffe beslutning efter [§ X om benyttelse af boliger/beboermaksimum] med virkning fra lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen gør det muligt for kommunalbestyrelsen inden lovens ikrafttræden, at træffe afgørelse om hvorvidt reglerne om benyttelse af boliger og beboermaksimum skal finde anvendelse efter den foreslåede bestemmelse med virkning fra lovens ikrafttræden.

I *stk. 2* foreslås, at har en kommunalbestyrelse inden udgangen af [år] truffet beslutning som omhandlet i § 2, stk. 1 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af [§ X om benyttelse af boliger] i nærværende lov.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at beslutninger truffet i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 1, bevarer sin gyldighed ved lovens ikrafttræden.

I *stk. 3* foreslås, at har en kommunalbestyrelse truffet beslutning i medfør af § 2, stk. 2 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af [§ X om beboermaksimum] i nærværende lov.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at beslutninger truffet i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 2, stk. 2, bevarer sin gyldighed ved lovens ikrafttræden.

Til § 12.4.

I § 12.4 foreslås, at huslejenævn nedsat i henhold til § 35 i lov nr. 238 af 8. juni 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, anses for nedsat i henhold til [§ X].

Bestemmelsen har til formål at sikre, at de eksisterende huslejenævne ikke formelt set ophører for derefter at skulle nedsættes på ny.

Til § 12.5

I § 12.5, *stk. 1*, foreslås, at afgørelser, domme, pålagt tvungen administration og påbegyndte arbejder, som indgår i vurderingen af, om der er grundlag for frakendelse i henhold til § 113 a, stk. 3, i lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, skal indgå ved vurderingen af, om der er grundlag for frakendelse i henhold til [ny § 113 a, stk. 3].

Bestemmelsen har til formål at sikre, at der ved vurderingen af, om der er grundlag for en frakendelse i henhold til [§ 113 a] også medtages afgørelser, domme, pålagt tvungen administration og påbegyndte arbejde, som er foretaget i henhold til lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019.

I *stk. 2* foreslås, at fastsatte frister og påbegyndte arbejder, som indgår i vurderingen af, om der er grundlag for at pålægge tvungen administration i henhold til § 2, stk. 2, i lov nr. 610 af 12. december 1984, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, om tvungen administration af udlejningsejendomme, skal indgå ved vurderingen af, om der er grundlag for at pålægge tvungen administration i henhold til [§ 2, stk. 2, i lov om tvangsadministration]. Bestemmelsen har til formål at sikre, at der ved vurderingen af, om der er grundlag for at pålægge tvungen administration i henhold til [§ 2, stk. 2 tvangsadministration], medtages de frister og påbegyndte arbejder, som indgår i vurderingen efter lov nr. 610 af 12. december 1984, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Til § 12.6

Det foreslås, at loven i lighed med den gældende lejelov, boligreguleringslov, tvungenadministrationslov og kommunal anvisningsretslov ikke skal gælde for Færøerne og Grønland, fordi sagsområderne er overtaget.