

UDKAST

Forslag til

Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af al-
mene boliger og forskellige andre love
(*Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser
som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt m.v.*)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet

§ 1

I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, som ændret ved § 1 i lov nr. 1311 af 27. september 2022 og § 6 i lov nr. 482 af 12. maj 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 1, 2. pkt., ændres »53« til: »§ 53, stk. 1 og 4,«.
2. I § 17, stk. 3, indsættes som 2. pkt.: »Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«
3. I § 72, stk. 4, 3. pkt., indsættes efter »bygninger,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølings sæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmemforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart,«.
4. I § 114, stk. 2, 5. pkt., ændres »§ 70, stk. 1« til: »§ 69, stk. 1«.
5. I § 120, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 60« til: »§ 59«.
6. I § 120, stk. 3, ændres »§ 63« til: »§ 62«.

UDKAST

7. I § 132, stk. 5, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.

8. I § 198, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »når«: »der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, eller når«.

§ 2

I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, § 2 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, § 5 i lov nr. 482 af 12. maj 2023 og § 25 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. § 21, stk. 2, nr. 6, ændres »§ 16« til: »§ 15«.

2. I § 22, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 16« til: »§ 15«.

3. I § 51, stk. 4, 1. pkt., ændres »6-årsperioden efter« til: den aftalte periode, jf.«

4. Efter kapitel 12 indsættes:

»Kapitel 12 a Beregning af bruttoetageareal

§ 101 a. Social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 681 af 6. juni 2023, foretages følgende ændringer:

1. I § 52, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter »m.v.,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejereren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i

UDKAST

fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart,«.

2.I § 98, stk. 2, ændres »§ 109, stk. 3, i lov om leje« til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.

Beskæftigelsesministeriet

§ 4

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 229 af 12. februar 2021, som ændret ved § 2 i lov nr. 546 af 3. maj 2022 og § 42 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændring:

1.§ 11, stk. 2, 1. og 2. pkt. affattes således:

»Stk. 2. For lejligheder omfattet af § 6, stk. 1, i lov om leje, kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 38 i lov om leje. For lejligheder omfattet af kapitel 4 i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 45 i lov om leje. «

Justitsministeriet

§ 5

I lov om retsafgifter, jf. lov nr. 425 af 16. marts 2021, foretages følgende ændring:

1.§ 8, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 45, eller sager, der er omfattet af lejelovens §§ 6, 7 eller 9 og vedrører huslejeregulering, udvendig vedligeholdelse af ejendommen eller forbedringer, når ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. lejelovens § 4.«

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse

§ 6

UDKAST

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2024.

Stk. 2. § 1, nr. 1 og 4, § 3, nr. 2, § 4, nr. 1, og § 5, nr. 1, finder anvendelse fra den 1. juli 2022.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen

2.1.1. Gældende ret

2.1.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.2. Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger

2.2.1. Gældende ret

2.2.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.3. Skærpelse af lejelovens regler om tilbudspligt

2.3.1. Gældende ret

2.3.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

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

5. Administrative konsekvenser for borgerne

6. Klimamæssige konsekvenser

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

8. Forholdet til EU-retten

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Nærværende lovforslag udmønter dele af den del af den boligpolitiske aftale af 15. maj 2023 indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet, som vedrører lejelovgivningen.

Partierne ønsker med aftalen at iværksætte en række målrettede bygge- og boligpolitiske indsatser. I forhold til lejelovgivningen er aftalt følgende indsatser, som skal indgå i nærværende lovforslag:

- Aftalepartierne er enige om at stemme for nærværende lovforslag, som indeholder rettelser som følge af fejl i sammenskrivningen af lejelovgivningen samt en justering af regler om udgifter, som kan medtages i forbrugsregnskabet.
- Det vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at muligheden for at aftale nettopprisregulering af omkostningsbestemte lejemål alene består, når der foreligger aftale herom.
- Der gennemføres en ændring af lejeloven, som sikrer, at tilbudspligten udløses, når der afstås en majoritet af stemmer i et selskab, selv om ingen af de enkelte erhververe opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Lovforslaget indeholder på den baggrund 3 hovedelementer, som dels skal rette op på uhensigtsmæssigheder i lovgivningen og videreføre den hidtil gældende retstilstand, som ikke med tilstrækkelig tydelighed er videreført i den nye lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022 (herefter lejeloven) og lov om bolig forhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022 (herefter boligforholdsloven), som begge trådte i kraft den 1. juli 2022. Lovforslaget skal endvidere sikre overensstemmelse mellem lejelovgivningens regler om forbrugsregnskaber og regler fastsat i energioplysningsbekendtgørelsen i medfør af lov om varmforsyning, jf. lovbekendtgørelse nr. 2068 af 16. november 2021 (herefter varmforsyningsloven). Endelig foreslås med henblik på at hindre omgåelse af reglerne om tilbudspligt en ændring af lejelovens regler herom.

For det første indeholder lovforslaget en række ændringer af lejeloven og boligforholdsloven, som skal rette op på utilsigtede ændringer i lovgivningen implementeret ved de to nye love samt rette fejlhenvvisninger. Ændrin-

UDKAST

gerne foreslås for at bringe lovgivningen i overensstemmelse med retspraksis efter vedtagelsen af lejeloven og boligforholdsloven, som udmønter den del af lejelovsforliget af 11. juni 2014 mellem den daværende regering (S og RV), Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten, som omhandler en sammenskrivning af lejelovgivningen. Derudover indeholder lovforslaget et par konsekvensrettelser som følge af sammenskrivningen i anden lovgivning.

For det andet foreslås det at indføre mulighed for udlejeren til at medtage udgifter, som udlejeren må afholde til tredjepart for at opfylde nye krav om månedlige leverancer af forbrugsoplysninger til lejerne, i forbrugsregnskaberne. Ændringen foreslås for at sikre overensstemmelse mellem lejelovgivningens regler og energioplysningsbekendtgørelsen, som implementerer energieffektivitetsdirektivet.

For det tredje foreslås en ændring af lejelovens regler om tilbudspligt. Det har i praksis vist sig, at det i tilfælde, hvor flere erhververe erhverver en privat udlejningsejendom, uden at nogen af erhververne opnår majoritet i de selskaber, der ejede ejendommen, er muligt at undgå, at der udløses tilbudspligt. Det er hensigten med lovforslaget, at dette hul i loven lukkes.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen

2.1.1. Gældende ret

Lovforslagets § 1, nr. 1

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

Det følger således af lejelovens § 6, stk. 1, 1. pkt., at lejelovens kapitel 3 om omkostningsbestemt husleje m.v. alene gælder i regulerede kommuner, og det følger af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., at lejelovens § 53 ikke gælder for ejendomme beliggende i regulerede kommuner.

Lejelovens § 19, stk. 1, som er indeholdt i lejelovens kapitel 3, vedrører omkostningsbestemte lejemål. Det fremgår af § 19, stk. 1, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastet af

UDKAST

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

Lejelovens § 19, stk. 2, som er indeholdt i lejelovens kapitel 3, vedrører gennemgribende forbedrede lejemål. Det fremgår af § 19, stk. 2, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 161, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 128 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 129, stk. 1, i den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, m.v. vedrørende særlige lejeforhøjelser. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 1. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Det fremgår af § 53, stk. 2, i lejeloven, at det kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. dog stk. 3. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Det følger således af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., at det for omkostningsbestemte lejemål omfattet af § 19, stk. 1, og for gennemgribende forbedrede lejemål omfattet af § 19, stk. 2, ikke kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

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

Retstilstanden blev endeligt fastslået med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, jf. TBB2022.484, som stadfæstede boligrettens dom af 14. december 2020, hvorefter lejemål med en leje fastsat efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, om omkostningsbestemt leje, jf. lovbekendtgørelse nr.

UDKAST

929 af 4. september 2019, kan nettoprisindekseres. Landsretten stadfæstede både boligrettens resultat og begrundelse. Det fremgik af boligrettens begrundelse, at hverken ordlyden af § 53, stk. 2, i den indtil 1. juli 2022 gældende lejelov eller bemærkningerne hertil var til hinder for, at der i omkostningsbestemte lejemål kunne aftales pristalsregulering med nettoprisindekset.

Lovforslagets § 1, nr. 2

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

Lovforslagets § 1, nr. 4

Det fremgår af lejelovens § 114, stk. 2, 5. pkt., at Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i lov om boligforhold.

Lovforslagets § 1, nr. 5

Det fremgår af lejelovens § 120, stk. 1, 3. pkt., at det beløb, som i ejendomme taget i brug før 1970 skal afsættes til udvendig vedligeholdelse, indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.

Lovforslagets § 1, nr. 6

Det fremgår af lejelovens § 120, stk. 3, at det beløb, der indsættes på en konto i Grundejernes Investeringsfond, ikke kan gøres til genstand for kreditorforfølgning og kun kan udbetales efter reglerne i § 122 og § 63 i lov om boligforhold.

Lovforslagets § 1, nr. 7

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

Lovforslagets § 2, nr. 1

Det fremgår af § 21, stk. 2, nr. 6, i boligforholdsloven, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det fremgår af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Lovforslagets § 2, nr. 2

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

Det fremgår af lejelovens § 16, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Lovforslagets § 2, nr. 3

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

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

Lovforslagets § 2, nr. 5

Efter lejelovens § 206 kan social- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til lejeloven.

Efter den tidligere gældende lov nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) § 66 a kunne indenrigs- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Boligforholdsloven indeholder ikke en hjemmel til, at social- og boligministeren kan fastsætte regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til boligforholdsloven.

UDKAST

Lovforslagets § 3, nr. 2

Det fremgår af § 98, stk. 2, i almenlejeloven, at bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lejeloven finder tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af lejelovens § 109, stk. 3, at indbringelse efter §§ 89 eller 90 i lov om boligforhold af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

Lovforslagets § 4

Det fremgår af § 11, stk. 2, 1 og 2. pkt., i lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 229 af 12. februar 2021 (herefter boligstøtteloven), at for lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov.

Lovforslagets § 5

Det fremgår af § 8, stk. 2, i lov om retsafgifter, jf. lov nr. 425 af 16. marts 2021 (herefter retsafgiftsloven), at afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Det vil sige sager, der vedrører tvister om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. tidligere gældende lejelovs § 49. Boligreguleringslovens kapitel II-V angår huslejeregulering for beboelseslejligheder, vedligeholdelse og opretning, vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, forbedringer, huslejeregulering for mindre ejendomme og huslejeregulering for enkeltværelser.

2.1.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lovforslagets § 1, nr. 1

Adgangen til at regulere lejen i omkostningsbestemte lejemål og gennemgribende forbedrede lejemål, jf. lejelovens § 19, stk. 1 og 2, i regulerede kommuner efter nettoprisindeks blev som følge af formuleringen af den ny lejelovs § 6, stk. 1, 2. pkt., afskåret. Dette var imidlertid ikke hensigten.

Efter de indtil den 1. juli 2022 gældende regler i lejelovgivningen antoges, at lejen i gennemgribende forbedrede lejemål, hvor lejen var fastsat efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af

UDKAST

4. september 2019, kunne reguleres efter bestemmelsen i dagældende lejelovs § 53, stk. 2, 2. pkt., hvorefter det kunne aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det fremgik af forarbejderne til § 1, nr. 32, i lov nr. 310 af 30. marts 2015, hvorved blandt andet lejelovens § 53, stk. 2, blev ændret, at ”Det indebærer, at lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., (...)”, jf. Folketingstidende, 2014-15, L 97 som fremsat, side 70.

Retsstillingen blev endeligt fastslået for lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, herunder gennemgribende moderniserede lejemål, med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, jf. TBB2022.484, som stadfæstede boligrettens dom af 14. december 2020, hvorefter lejen i omkostningsbestemte lejemål kan nettoprisindekseres. Landsretten stadfæstede både boligrettens resultat og begrundelse. Det blev lagt til grund, at hverken ordlyden af § 53, stk. 2, i den indtil 1. juli 2022 gældende lejelov eller bemærkningerne hertil var til hinder for, at der i omkostningsbestemte lejemål kunne aftales pristalsregulering med nettoprisindekset.

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

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

Det foreslås derfor, at lejelovens § 6, stk. 1, ændres, således at det tydeliggøres, at lovens § 53, stk. 2, om muligheden for at regulere lejen én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks finder anvendelse for lejemål med en lejefastsættelse efter § 19, stk. 1 og 2. Det er en forudsætning for, at udlejeren én gang om året kan regulere lejen i omkostningsbestemte og gennemgribende moderniserede lejemål efter nettoprisindeks, at aftale herom er indeholdt i lejeaftalen.

Lovforslagets § 1, nr. 2

UDKAST

Efter ordlyden af § 17, stk. 3, i den nye lejelov respekteres størst mulige offentlige lån til enhver tid ikke længere.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at offentlige lån dog skal respekteres, også selvom disse stiftes senere end den tinglyste rettighed, samt at der ikke med bestemmelsen er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, side 145.

Det er herefter Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at det ikke var hensigten, at lovens § 17, stk. 3, skulle ændres, hvorefter lejeres rettigheder tinglyst i medfør af § 17, stk. 3, ikke skulle respektere størst mulige offentlige lån til enhver tid.

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

Lovforslagets § 1, nr. 4

Det foreslås at rette henvisningen i lejelovens § 114, stk. 2, 5. pkt., således at der henvises til boligforholdslovens § 69, stk. 1, og ikke til § 70, stk. 1.

Efter boligforholdslovens § 69, stk. 1, kan Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer lade vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som udlejereren ikke har udført, udføre for udlejerens regning. Med henvisningen til boligforholdslovens § 69, stk. 1, i stedet for til § 70, stk. 1, bringes retstilstanden i overensstemmelse med de regler, som var gældende forud for ikrafttræden af den nye lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Lovforslagets 1, nr. 5

Det foreslås at rette henvisningen i lejelovens § 120, stk. 1, 3. pkt., således at der henvises til boligforholdslovens § 59 og ikke til § 60.

Efter lejelovens § 120, stk. 1, 3. pkt., skal beløb, som hensættes til udvendig vedligeholdelse for ejendomme, som er taget i brug før 1970, indsættes på en konto i Grundejernes Investeringsfond. I boligforholdslovens § 59 findes de nærmere regler om indbetaling til kontoen samt investeringsfondens løbende forpligtelser i forhold til denne. Med henvisningen til boligforholdslovens § 59 i stedet for til § 60, bringes retstilstanden i overensstemmelse

UDKAST

med de regler, som var gældende forud for ikrafttræden af den nye lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Lovforslagets § 1, nr. 6

Det foreslås at rette henvisningen i lejelovens § 120, stk. 3, således at der henvises til § 62 og ikke til § 63.

Efter lejelovens § 120, stk. 3, kan beløb indbetalt til vedligeholdelseskontoen i Grundejernes Investeringsfond ikke gøres til genstand for kreditorfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i lejelovens § 122 og § 63 i lov om boligforhold. § 62 i boligforholdsloven handler således om, i hvilke tilfælde der kan ske udbetalinger fra kontoen, som indestår i Grundejernes Investeringsfond. Med henvisningen til boligforholdslovens § 62 i stedet for til § 63 bringes retstilstanden i overensstemmelse med de regler, som var gældende forud for ikrafttræden af den nye lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Lovforslagets § 1, nr. 7

Det foreslås at foretage en rettelse i henvisningen i § 132, stk. 5, i lejeloven, som handler om huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af leje. Ved en fejl henvises til hhv. § 83, stk. 3, og § 84, stk. 4, i boligforholdsloven. Der burde retteligt henvises til § 82, stk. 3, og § 83, stk. 4, i boligforholdsloven.

Lovforslagets § 2, nr. 1 og 2

Det foreslås at rette henvisningerne i boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6, og § 22, stk. 1, 3. pkt., der begge ved en fejl henviser til § 16 i lejeloven. Der burde i stedet have været henvist til § 15 i lejeloven.

Med rettelserne i boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6, og § 22, stk. 1, 3. pkt., der begge omhandler situationer, hvor en udlejer kan frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme, sikres, at der henvises til den korrekte bestemmelse i lejeloven. § 15 i lejeloven er den såkaldte ”dusørbestemmelse”, som foreskriver, at det ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold, ikke er tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Med henvisningen til lejelovens § 15 i stedet for til 16 i lejeloven bringes retstilstanden i overensstemmelse med de regler, som var gældende forud for ikrafttræden af boligforholdsloven, jf. lov nr. 342 22. marts 2022.

UDKAST

Lovforslagets § 2, nr. 3

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

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

Lovforslagets § 2, nr. 4

Den tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a om en bemyndigelse for indenrigs- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal efter denne lov blev ved en fejl ikke videreført i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold.

Det foreslås derfor, at der indsættes et nyt kapitel 12 a om beregning af bruttoetageareal og § 101 a i boligforholdsloven, hvorefter social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Lovforslagets § 3, nr. 2

I almenlejelovens § 98, stk. 2, henvises til lejelovens § 109, stk. 3, som handler om, i hvilke tilfælde man kan begære sig fritaget for at blive beskikket som lægdommer.

Det foreslås at rette henvisningen i almenlejelovens § 98, stk. 2, der ved en fejl ikke blev konsekvensrettet som følge af den nye lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, og boligforholdsloven, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, og derfor fortsat henviser til § 109, stk. 3, i lov om leje. Der bør i stedet henvises til § 95, stk. 3, i boligforholdsloven, hvor den tidligere gældende lejelovs § 109, stk. 3, er videreført uændret.

Lovforslagets § 4

Det foreslås at ændre henvisningerne i § 11, stk. 2, 1 og 2. pkt., i boligstøtteleven. Det fremgår af bestemmelsen, at for lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov.

Ved en fejl blev henvisningerne til bestemmelser i lejeloven ikke rettet som en konsekvens af den nye lejelov, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022. Med den foreslåede ændring af boligstøtteleven rettes op på fejlen.

Lovforslagets § 5

Det foreslås at ændre henvisningerne i § 8, stk. 2, i retsafgiftsloven. Efter bestemmelsen er sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, afgiftsfri.

Det vil sige sager, der vedrører tvister om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. tidligere gældende lejelovs § 49. Boligreguleringslovens kapitel II-V angår huslejeregulering for beboelseslejligheder, vedligeholdelse og opretning, vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, forbedringer, huslejeregulering for mindre ejendomme og huslejeregulering for enkeltværelser. Med den foreslåede ændring af retsafgiftsloven rettes op på fejlen.

2.2. Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger

2.2.1. Gældende ret

Lovforslagets § 1, nr. 3

Der er som følge af implementeringen af energieffektivitetsdirektivet i § 15, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser overfor slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v. (herefter energioplysningsbekendtgørelsen), som er udstedt i medfør af lov om varmforsyning, fastsat krav om, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, skal der leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmforsyning eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Tilsvarende er der i § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen fastsat krav om, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, skal der leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingsæsonen.

Der er i § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen givet mulighed for, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af

UDKAST

omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Der er i § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen givet mulighed for, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

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

Bestemmelsen indeholder en udtømmende opstilling af, hvilke udgifter der kan medtages i regnskabet. De månedlige udgifter som følge af energioplysningsbekendtgørelsen er ikke indeholdt i bestemmelsen, og udlejer kan derfor ikke medtage disse udgifter i det årlige forbrugsregnskab efter lejeloven.

Lovforslagets § 3, nr. 1

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

UDKAST

m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelse og lignende skal godskrives i regnskabet.

Bestemmelsen indeholder en udtømmende opstilling af, hvilke udgifter der kan medtages i det årlige forbrugsregnskab. De månedlige udgifter som følge af energiplysningsbekendtgørelsen, jf. ovenfor, er ikke indeholdt i bestemmelsen, og udlejer kan derfor ikke medtage disse udgifter i det årlige forbrugsregnskab efter almenlejeloven.

2.2.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Energioplysningsbekendtgørelsen, som er udstedt i medfør af lov om varmemforsyning, fastsætter, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle månedlige forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige, jf. § 18, stk. 3, og § 23, stk. 3.

Lejeloven og almenlejeloven indeholder imidlertid ikke en hjemmel til, at udlejer kan medtage disse oplysninger i det årlige regnskab.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at der som en konsekvens af energiplysningsbekendtgørelsens regler er behov for at ændre lejelovens § 72, stk. 4, og almenlejelovens § 52, stk. 2, således at der indsættes hjemmel til, at udlejeren kan medtage de ovenfor nævnte udgifter i forbrugsregnskabet.

Det foreslås derfor, at sådanne hjemler indsættes i lejeloven og almenlejeloven.

2.3. Skærpelse af lejelovens regler om tilbudspligt

2.3.1. Gældende ret

Det følger af lejelovens § 196, stk. 1, at i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Det følger endvidere af lejelovens § 198, stk. 1, at tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning

UDKAST

eller mageskifte. Tilbudspigten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Det følger således af de nævnte bestemmelser, at inden udlejer overdrager den private udlejningsejendom til en ny ejer, skal ejendommen tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis. Tilbudspigten indebærer, at før udlejer sælger ejendommen til anden side, skal lejerne have den tilbudt på samme betingelser og vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til tredjemand. Lejerne beslutter herefter, om de vil overtage ejendommen til den pris og på de vilkår, som udlejer har aftalt med en køber. Hvis lejerne overtager ejendommen, skal de oprette en andelsboligforening, der køber ejendommen.

Det følger endvidere af bestemmelserne, at tilbudspigten ikke alene gælder ved sædvanlige ejendomsoverdragelser, men også ved salg af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, der ejer udlejningsejendomme. Det er dog en betingelse, at erhververen ved overdragelsen opnår majoritet i selskabet. Hvis der er tale om overdragelse til flere erhververe, skal en af disse opnå majoritet for, at tilbudspigt udløses.

Bestemmelsen omfatter også successiv overdragelse således, at tilbudspigt indtræder, når den erhvervende efter flere overdragelser opnår majoritet.

Tilbudspigten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelselejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Acceptfristen løber først fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget alle de fornødne oplysninger og dokumenter fra ejeren.

Det er endvidere fastsat, at i tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet til lejerne ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

2.3.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er i praksis konstateret, at det er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt. Der er konstateret et tilfælde, hvor et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, at ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i de selskaber, der ejede ejendommene.

Da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme vurderer Social- Bolig- og Ældreministeriet, at der er tale om en overdragelse af ejendommene, som burde udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Det er således vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt, hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

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

Den foreslåede rettelse vedrørende anvisningsaftalens varighed vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Forslaget om mulighed for i regnskaberne at medtage omkostninger til tredjepart for månedlige leverancer af forbrugsoplysninger til lejerne vil medføre en marginal forøgelse af såvel almene som private lejerers samlede udgifter til varme og køling. Hensigten med forslaget er at gøre det muligt at pålægge slutbrugeren forbrugsafhængige udgifter. Da udgifterne, som lejerne således pålægges, opkræves som del af forbruget, ventes forslaget ikke at medføre ændrede huslejer. På den baggrund ventes den foreslåede indregning af omkostninger til forbrugsoplysninger at være uden økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Den foreslåede skærpelse af lejelovens regler om tilbudspligt ventes ikke i sig selv at have økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Lovforslaget skønnes ikke at have implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Det vurderes, at princip 1 om enkle og klare regler er efterlevet, idet lovforslaget bl.a. med den foreslåede ordning i lovens § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, sikrer overensstemmelse med eksisterende lovgivning, samt at lovforslagets § 1, nr. 1, 2 og 4-7, § 3, nr. 2, samt §§ 4 og 5, sikrer, at uhensigtsmæssigheder i form af forkerte henvisninger rettes efter vedtagelsen af sammenskrivningen samt som følge af retspraksis.

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

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

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

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

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

Da hensigten med den foreslåede skærpelse af lejelovens regler om tilbudspligt er at lukke et hul i den nuværende lovgivning, vurderes dette punkt i lovforslaget at være uden økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget har [endnu ikke] været forelagt Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR), som har vurderet, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, men at disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr. årligt, hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Da det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, er medlemslandene således ikke pålagt implementering som følge af EU-ret. Lovforslaget vurderes derfor for så vidt angår ændringerne i forbrugsregnskabsreglerne i lovforslagets § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, ikke at være en implementering af EU-ret, men derimod en ændring som følge af energioplysningsbekendtgørelsen for at skabe overensstemmelse med lejelovgivningen.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. juni 2023 til den 23. august 2023 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, DI Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske studerendes fællesråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

UDKAST

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, an- før »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, an- før »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Administrative konsekvenser, som vurderes at være under 4 mio. kr. årligt.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten		
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet	Ja	Nej

UDKAST

EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	x
--	---

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

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

Det foreslås, at i § 6, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »53« til: »§ 53, stk. 1 og 4.

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

Lejen i lejemål med en omkostningsbestemt leje efter lejelovens § 19, stk. 1, og lejen i lejemål med en leje fastsat efter en gennemgribende forbedring efter lejelovens § 19, stk. 2, vil således kunne aftales reguleret én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at ændringen ikke vil medføre en materiel ændring i retsstillingen, som var gældende forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje. Ændringen vil alene rette op på en utilsigtet ændring af retsstillingen indført ved den nævnte lov. Den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den retsstilling, som eksisterede forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Det fremgår af forarbejderne til § 1, nr. 32, i lov nr. 310 af 30. marts 2015, hvorved blandt andet lejelovens § 53, stk. 2, blev ændret, at ”Det indebærer, at lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt.(...)”, jf. Folketingstidende, 2014-15, L 97 som fremsat, side 70.

Retsstillingen blev endeligt fastslået for lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, herunder gennemgribende moderniserede lejemål,

UDKAST

med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, jf. TBB2022.484, som stadfæstede boligrettens dom af 14. december 2020, hvorefter lejen i omkostningsbestemte lejemål kan nettoprisindekseres.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje: ”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 henholdsvis 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 ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 41.

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

Det er herefter Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at det ikke var hensigten, at lejelovens § 6, stk. 1, skulle medføre ændringer i muligheden for at aftale regulering af lejen efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks i lejemål med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, samtidig med at lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje trådte i kraft, jf. den foreslåede § 6, stk. 2. Bestemmelsen vil dog først kunne håndhæves efter lovens ikrafttrædelse.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

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

UDKAST

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

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

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

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at ændringen ikke vil medføre en materiel ændring i retsstillingen, som var gældende forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, men alene rette op på en utilsigtet ændring i retsstillingen indført ved den nævnte lov. Den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den retsstilling, som eksisterede forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje: ”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 henholdsvis 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 ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til § 17, stk. 3:

”I stk. 3 foreslås, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

[...]

Offentlige lån skal dog respekteres, også selvom disse stiftes senere end den tinglyste rettighed.

[...]

UDKAST

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 7 bliver videreført med redaktionelle og sproglige ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 145.

Da den med lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 ændrede ordlyd i § 17, stk. 3, ikke er beskrevet i forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, og da de specielle bemærkninger til § 17, stk. 3, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 145, beskriver, at der ikke er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at der er tale om en så åbenlys fejl, at retsstillingen må fortolkes i dette lys og derved anses for uændret.

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

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at lejelovens § 17, stk. 3, også inden denne lovs ikrafttrædelse vil blive fortolket i overensstemmelse med ovenstående.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger

Til nr. 3

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

Det fremgår af § 15, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmforsøg eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

UDKAST

Det fremgår af § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det fremgår af § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det foreslås i § 72, stk. 4, 3. pkt., at indsætte, at rimelige omkostninger til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart, skal medtages i forbrugsregnskabet.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejeren i varme- eller kølingsregnskabet kan medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i den gældende energioplysningsbekendtgørelse.

Det foreslås, at omkostningerne skal være omfattet af § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3, i den gældende energioplysningsbekendtgørelse.

UDKAST

Det foreslås i den forbindelse, at omkostningerne skal være rimelige. Det forudsættes navnlig, at omkostningerne skal stå i rimeligt forhold til hhv. varme- eller kølingsudgifterne generelt. Opstår der mistanke om, at der i de medtagne udgifter til tredjemand er indeholdt udgifter til udarbejdelsen af det årlige forbrugsregnskab, vil det kunne bevirke, at beløbet ved en prøvelse reduceres.

Som rimelige omkostninger anses f.eks. omkostninger, som betales til udbydere af tjenesterne, og der ses derfor bort fra aftaler om omkostninger, som ikke anses for at være indgået på markedsvilkår.

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

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

Ændringen vurderes ikke at være en implementering af EU-ret, idet det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, og medlemslandene er således ikke pålagt implementering som følge af EU-retten.

Der henvises til afsnit 2.2 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Det fremgår af lejelovens § 114, stk. 2, at huslejenævnet på lejerens begæring kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt.

UDKAST

Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. kapitel 5 i boligforholdsloven. Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i boligforholdsloven.

I bestemmelsens 5. pkt. henvises således til § 70, stk. 1, i boligforholdsloven. § 70, stk. 1, indeholder for det første kun et stykke og for det andet indeholder bestemmelsen hjemmel til, at social- og boligministeren efter indstilling fra fondens bestyrelse kan godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningssektor end dem, der er nævnt i §§ 68 og 71.

Det foreslås i § 114, stk. 2, 5. pkt., i lejeloven, at henvisningen til § 70, stk. 1, i boligforholdsloven ændres til § 69, stk. 1, i boligforholdsloven.

Det følger af § 69, stk. 1, i boligforholdsloven, at har en udlejer ikke udført vedligeholdelses- samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 108, stk. 2, § 114, stk. 2, og § 147, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejeren 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.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til boligforholdslovens § 70, stk. 1, er en fejlhenviisning. Henvisningen skulle rettelig have været til boligforholdslovens § 69, stk. 1. Der er tale om en åbenlys fejl, idet det indholdsmæssigt ikke giver mening at henvise til boligforholdslovens § 70, stk. 1, i lejelovens § 114, stk. 2, 5. pkt.

Lejelovens § 114, stk. 2, 5. pkt. foreslås derfor ændret, således at der henvises til hjemlen i loven for, at Grundejernes Investeringsfond kan lade vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udføre.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 5

Det fremgår af lejelovens § 120, stk. 1, at i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 119, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b i boligreguleringsloven, jf. lovbeholdtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet

UDKAST

efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. lejelovens § 204, stk. 2. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.

Det følger af boligforholdslovens § 60, at ved tinglyst ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 120 i lov om leje følger ved ejerskifte ejendommen.

Det foreslås i § 120, stk. 1, 3. pkt., i lejeloven, at »§ 60« ændres til: »§ 59«.

Det følger af boligforholdslovens § 59, at det i § 120 i lov om leje nævnte beløb indbetales årligt bagud.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 2, at er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse eller forbedring efter § 121 i lov om leje, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 119 i lov om leje, 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.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 3, at Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 120 i lov om leje med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 122 i lov om leje. 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 boligforholdslovens § 59, stk. 4, at er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 122 i lov om leje først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 5, at 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.

Det følger af boligforholdslovens § 59, stk. 6, at Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb

UDKAST

har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendoms-skatte.

Endelig følger det af boligforholdslovens § 59, stk. 7, at social- og boligministeren fastsætter regler for forfaldstidspunktet for det i § 120 i lov om leje nævnte beløb og for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalingerne, jf. § 120 i lov om leje, og udbetalingerne, jf. § 62 i denne lov og § 122 i lov om leje. Social- og boligministeren fører tilsyn med, at regler, der fastsættes i medfør af 1. pkt. overholdes.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til boligforholdslovens § 60 er en fejllenhvisning. Henvisningen skulle rettelig have været til boligforholdslovens § 59, som omhandler de nærmere regler for en konto i Grundejernes Investeringsfond. Der er tale om en åbenlys fejl, idet det indholdsmæssigt ikke giver mening at henvise til boligforholdslovens § 60, som omhandler ejerskifte af en privat udlejningsejendom.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 6

Det fremgår af lejelovens § 120, stk. 3, at det indbetalte beløb ikke kan gøres til genstand for kreditorforfølgning og kun kan udbetales efter reglerne i § 122 i lejeloven og § 63 i lov om boligforhold.

Det følger af boligforholdslovens § 63, stk. 1, at Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 120 i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af social- og boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne regler til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af social- og boligministeren.

Det følger af boligforholdslovens § 63, 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. Social- og boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valget. De øvrige medlemmer udpeges af social- og 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.

UDKAST

Det følger af boligforholdslovens § 63, stk. 3, at til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter bestyrelsen en 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.

Det foreslås i § 120, stk. 3, at »§ 63« ændres til: »§ 62«.

Det følger af boligforholdslovens § 62, stk. 1, at såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 120 i lov om leje indestående beløb til ejeren.

Det følger af boligforholdslovens § 62, stk. 2, at såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3 i lov om leje, udbetales de på kontoen efter § 120 i lov om leje indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering, jf. den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, og lov om byfornyelse og udvikling af byer, fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Det følger af boligforholdslovens § 62, stk. 3, at såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at kommunen ikke længere skal være reguleret, jf. § 4 i lov om leje, udbetales en positiv saldo på kontoen efter § 120 i lov om leje til ejeren.

Endelig følger det af boligforholdslovens § 62, stk. 4, at udbetaling efter stk. 1-3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til boligforholdslovens § 63 er en fejlhenvielse. Henvisningen skulle rettelig have været til boligforholdslovens § 62, som omhandler de nærmere regler for udbetaling fra kontoen i Grundejernes Investeringsfond. Der er tale om en åbenlys fejl, idet det indholdsmæssigt ikke giver mening at henvise til boligforholdslovens § 63, som omhandler formålet med Grundejernes Investeringsfond og fondens ledelse.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

UDKAST

Til nr. 7

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

Det fremgår af boligforholdslovens § 83, stk. 3, at i sager efter kapitel 18 i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 154, 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.

Boligforholdslovens § 84 består alene af to stykker, og § 84, stk. 4, findes således ikke.

Det foreslås i § 132, stk. 5, at »§ 83, stk. 3« ændres til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.

Det fremgår af boligforholdslovens § 82, stk. 3, at 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.

Det fremgår af boligforholdslovens § 83, 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.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 132: ”Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 59 a, stk. 1, 2 og 4, om huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejefastsættelser og lejeforhøjelser samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 1, om oplysninger til huslejenævnet og de berørte beboere. Bestemmelsen viderefører ligeledes den gældende lejelovs § 59 b, stk. 4, om, hvornår huslejenævnet kan ændre en forhåndsgodkendelse samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, om, hvornår afgørelser om forhåndsgodkendelser senest skal være truffet. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af

UDKAST

den gældende retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, s. 263.

Den tidligere gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, der henvises til, er videreført i lejelovens § 132, stk. 5. Det fremgår af § 59 b, stk. 5, at huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2-5, skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Den tidligere gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 3, er videreført i boligforholdslovens § 82, stk. 3, og tidligere gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 4, er videreført i boligforholdslovens § 83, stk. 4.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at der er tale om en så klar fejl, at retsstillingen må fortolkes i dette lys, og ministeriet vurderer således, at retsstillingen er uændret. Ændringen har således til formål at rette op på de fejlhenvisninger, som utilsigtet blev indført ved lov nr. 341 af 22. marts 2022, og den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, samtidig med at lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje trådte i kraft, jf. lovforslagets § 5, stk. 2. Bestemmelsen kan dog først håndhæves efter lovens ikrafttrædelse.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 8

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

Det foreslås i § 198, stk. 1, 2. pkt., at der efter ”når” indsættes: ”der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, eller når”.

Bestemmelsen foreslås, idet det er forekommet i praksis, at en række ejendomme blev overdraget til 3 erhververe på en måde, så ingen af de tre erhververe ved overdragelserne opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene.

UDKAST

Det fremgår således af de gældende regler, at tilbudspligten gælder ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Med henblik på at mindske risikoen for omgåelse af lejelovens regler om tilbudspligt foreslås som en konsekvens af et konkret tilfælde, som er forekommet i praksis, en ændring af reglerne på området. Forslaget indebærer en udvidelse af de tilfælde, hvor der udløses tilbudspligt.

I den konkrete sag, jf. Højesterets afgørelse af 6. maj 2020, gengivet i UfR 2020.2342 og TBB 2020.583, blev kapitalandelene i flere ejendomspartnerselskaber solgt til tre pensionskasser, som efter overdragelsen ejede henholdsvis 49 pct., 17 pct. og 34 pct. af ejendomspartnerselskaberne og rådede over en tilsvarende andel af stemmerne.

På den baggrund udtalte Højesteret blandt andet, at anvendelsesområdet for lejelovens tilbudspligtsregler ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Af den grund fandt retten ikke, at overdragelserne udløste tilbudspligt, idet ingen af de pågældende erhververe ved overdragelserne opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene.

Da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme foreslås, at en sådan overdragelse af ejendomme vil skulle udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Det er således vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt, hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere.

Det foreslås derfor at ændre reglerne, således at tilbudspligten aktiveres i et tilfælde, hvor der rent faktisk sker en overdragelse af en majoritet af stemmer i ejerselskabet.

Med den foreslåede ændring af tilbudspligtsreglerne vil en overdragelse af ejendomme som beskrevet indebære, at ejendommen skal tilbydes lejerne på andelsbasis, inden overdragelsen kan gennemføres.

Der henvises til afsnit 2.3 i de almindelige bemærkninger.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af § 21, stk. 2, nr. 6, i lov om boligforhold, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 4, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger således af lejelovens § 21, stk. 2, nr. 6, at udlejer ved dom kan fratages retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, hvis udlejer er idømt bøde efter lejelovens § 16, stk. 4, for overtrædelse af lejelovens § 16, stk. 1.

Det foreslås i § 21, stk. 2, nr. 6, at »§ 16« ændres til: »§ 15«.

Det følger af lejelovens § 15, stk. 1, at ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold er det 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 lejelovens § 15, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. lejelovens § 15, stk. 4.

Ændringen vil medføre, at udlejer ved dom kan fratages retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, hvis udlejer er idømt bøde for overtrædelse af lejelovens § 15, stk. 1.

UDKAST

Ændringen foreslås, idet henvisningen til lejelovens § 16 er en fejllenhvisning. Henvisningen skulle rettelig have været til lejelovens § 15, idet det ikke var hensigten med sammenskrivningen af lejelovgivningen at ændre gældende ret.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold: ”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 henholdsvis 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 er for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til § 21, stk. 2, nr. 6: ”Hensigten med bestemmelsen er at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje. Efter dette lovforslags § 16 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 bestemmelsen, at hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje, og inden for samme periode ikke har overholdt én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, kan ejeren fratages retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Én dom for overtrædelse af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje 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 ovennævnte nr. 1, fratages retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Det fremgår af 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

UDKAST

dusørbestemmelsen i § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje. Såfremt en ejer er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje, skal anklagemyndigheden indberette dette til Grundejernes Investeringsfond. Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 113 a, stk. 2 og 3.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 88.

Den omtalte dusørbestemmelse findes imidlertid i lejelovens § 15.

Da den med lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje ændrede ordlyd i § 21, stk. 2, nr. 6, ikke er beskrevet i forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, og da de specielle bemærkninger til § 21, stk. 2, nr. 6, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 20, beskriver, at der ikke er tilset ændringer i den gældende retstilstand, er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at der er tale om en så klar fejl, at retsstillingen må fortolkes i dette lys, og at der derfor ikke er sket ændringer i retsstillingen ved denne fejl.

Det er således Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6, også inden denne lovs ikrafttrædelse vil blive fortolket i overensstemmelse med ovenstående, hvorefter der retteligt henvises til lejelovens § 15.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

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

Det følger af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

UDKAST

Det følger af lejelovens § 16, stk. 4, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

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

Det foreslås i § 22, *stk. 1, 3. pkt.*, at »§ 16« ændres til: »§ 15«.

Det følger af lejelovens § 15, stk. 1, at ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold er det 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 lejelovens § 15, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. lejelovens § 15, stk. 4.

Ændringen vil medføre, at Grundejernes Investeringsfond skal give meddelelse til de involverede huslejenævn, hvis Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 15 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til lejelovens § 16 er en fejlhenvisning. Henvisningen skulle rettelig have været til lejelovens § 15, idet det ikke var hensigten med sammenskrivningen af lejelovgivningen at ændre gældende ret.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold: ”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 henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at sam-

UDKAST

ordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændrings vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til § 22, stk. 1, 3. pkt.: ”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 i § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, gives der underretning herom til det eller de huslejenævn, der har indberettet sagerne.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 89.

Den omtalte dusørbestemmelse findes imidlertid i lejelovens § 15.

Det fremgår endvidere af de specielle bemærkninger til § 22, stk. 1, 3. pkt., at bestemmelsen ”viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4.”, jf. Folketingstidende, 2021-22 L 48 som fremsat, s. 90.

Da den med lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje ændrede ordlyd i § 22, stk. 1, 3. pkt., ikke er beskrevet i forarbejderne til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, og da det fremgår af de specielle bemærkninger til § 22, stk. 1, 3. pkt., at der ikke er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 89-90, er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at der er tale om en så klar fejl, at retstillingen må fortolkes i lyset heraf.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at boligforholdslovens § 22, stk. 1, 3. pkt., også inden denne lovs ikrafttrædelse vil blive fortolket i overensstemmelse med ovenstående.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

UDKAST

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

Det foreslås i § 51, stk. 4, 1. pkt., at »6-årsperioden efter« ændres til: den aftalte periode, jf.«.

Den foreslåede ændring af boligforholdslovens § 51, stk. 4, 1. pkt., følger af, at varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejeren, jf. boligforholdslovens § 53, stk. 1.

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

Boligforholdslovens § 51, stk. 4, 1. pkt., foreslås derfor ændret, således at bestemmelsen ikke længere henviser til 6-årsperioden, men til den aftalte periode for anvisningsretten.

Der henvises til afsnit. 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Efter § 66 a i tidligere gældende lov nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) kunne indenrigs- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Efter den gældende lejelovs § 206 fastsætter social- og boligministeren nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Der er ikke i boligforholdsloven en hjemmel til, at social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Det foreslås derfor, at der efter kapitel 12 indsættes et nyt kapitel 12 a med overskriften ”Beregning af bruttoetageareal”, og at der i dette nye kapitel indsættes en ny § 101 a.

UDKAST

I § 101 a foreslås, at social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Det foreslåede vil medføre, at social- og boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal med hjemmel i boligforholdsloven.

Det forudsættes, at det fastsættes i en bekendtgørelse, hvordan bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervslokale beregnes, herunder hvordan arealet afgrænses mod ydervægge og mod omgivende boliger. Det er tillige hensigten, at det i bekendtgørelsen fastsættes, hvordan adgangs- og fællesarealer fordeles på hver enkelt bolig eller erhvervslokale.

Det er tillige hensigten, at der i samme bekendtgørelse fastsættes regler om, hvordan ejendommens bruttoetageareal beregnes.

Der er i henhold til lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje § 206 og tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a udstedt bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den tidligere gældende boligreguleringslovs 66 a, ligesom det er hensigten, at bestemmelserne i den gældende bekendtgørelse videreføres i en ny bekendtgørelse.

Ændringen foreslås, idet den tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a utilsigtet ikke blev videreført i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Den foreslåede ændring har således ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling, og det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at retsstillingen er uændret, idet det tydeligt fremgår, at der er tale om en utilsigtet fejl.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til § 3

Til nr. 1

Det fremgår af almenlejelovens § 52, stk. 2, at udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning. For så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften

UDKAST

til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives i regnskabet

Det fremgår af § 15, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, som er udstedt i medfør af lov om varmforsyning, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmeforbrug eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Det fremgår af § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det fremgår af § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige.

Det foreslås i § 52, *stk. 2, 5. pkt.*, at indsætte, at rimelige udgifter til tredje- mand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsy-

UDKAST

ning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart, skal medtages i forbrugsregnskabet.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejeren i varme- eller kølingsregnskabet kan medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i energiplysningsbekendtgørelsen.

Det vil i øvrigt være en betingelse, at omkostningerne er omfattet af § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v.

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

Som rimelige omkostninger anses f.eks. omkostninger, som betales til udbydere af tjenesterne, og der ses derfor bort fra aftaler om omkostninger, som ikke anses for at være indgået på markedsvilkår.

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

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

UDKAST

Ændringen vurderes ikke at være en implementering af EU-ret, idet det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, og medlemslandene er således ikke pålagt implementering som følge af EU-ret.

Der henvises til afsnit 2.2 i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Efter almenlejelovens § 98, stk. 2, finder bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje tilsvarende anvendelse.

Det foreslås i § 98, stk. 2, at »§ 109, stk. 3, i lov om leje« ændres til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.

Den foreslåede ændring af almenlejelovens § 98, stk. 2, følger af, at henvisningen til lejeloven ved en fejl ikke blev opdateret ved lov nr. 344 af 22. marts 2022 om konsekvensrettelser som følge af lov om leje og lov om boligforhold, således som henvisningen i § 98, stk. 1, blev det. Der burde i stk. 2 have været henvist til boligforholdslovens § 95, stk. 3.

Den foreslåede ændring har således ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling, og det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at retsstillingen er uændret, da det tydeligt fremgår, at der er tale om en utilsigtet fejl.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, samtidig med at lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold træder i kraft, jf. lovforslagets § 6, stk. 2. Bestemmelsen kan dog først håndhæves efter lovens ikrafttrædelse.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til § 4

Til nr. 1

Det fremgår af § 11, stk. 2, i boligstøtteloven, at for lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter

UDKAST

§ 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov. For friplejeboliger kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 58 i lov om friplejeboliger.

Den 1. juli 2022 trådte en ny lejelov og boligforholdslov i kraft, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Samtidig ophævedes den hidtil gældende lejelov samt lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven).

I den forbindelse blev henvisningerne til lejeloven og boligreguleringsloven i boligstøttelovens § 11, stk. 2, ikke ændret.

Den tidligere gældende boligreguleringslovs kapitel II-V angår huslejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer og vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond for ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, jf. dagældende boligreguleringslovs § 1. Den tidligere gældende lejelovs § 49 omfatter sager om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det foreslås, at boligstøttelovens § 11, stk. 2, 1. og 2. pkt., affattes således: »Stk. 2. For lejligheder omfattet af § 6, stk. 1, i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 38 i lov om leje. For lejligheder omfattet af kapitel 4 i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 45 i lov om leje.«.

Forslaget er en konsekvensændring som følge af, at lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold erstatter den tidligere gældende lejelov og den tidligere gældende boligreguleringslov.

Den tidligere gældende lejelovs § 49 om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, er videreført i den nugældende lejelovs § 45.

Med henvisningen til lejelovens § 6, stk. 1, og kapitel 4 i lejeloven sikres, at Udbetaling Danmark, som varetager opgaverne vedrørende boligsikring og boligydelse, også fremover kan indbringe spørgsmål om lejens størrelse for huslejenævnet.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til § 5

Til nr. 1

Det fremgår af § 8, stk. 2, i lov nr. 425 af 16. marts 2021 om retsafgifter (retsafgiftsloven), at sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, er afgiftsfri.

Den 1. juli 2022 trådte en ny lov om leje og lov om boligforhold i kraft, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje (lejeloven) og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold (boligforholdsloven). Samtidig ophævedes den hidtil gældende lejelov samt lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven).

I den forbindelse blev henvisningerne til lejeloven og boligreguleringsloven i retsafgiftslovens § 8, stk. 2, ikke ændret.

Den tidligere gældende lejelovs § 49 omfatter sager om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi. Den tidligere gældende boligreguleringslovs kapitel II-V angår huslejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer og vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond for ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, jf. dagældende boligreguleringslovs § 1.

Det foreslås, at retsafgiftslovens § 8, stk. 2, affattes således: »Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 45, eller sager, der er omfattet af lejelovens §§ 6, 7 eller 9 og vedrører huslejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer eller vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, når ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. lejelovens § 4.«.

Forslaget er en konsekvensændring som følge af, at lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold erstatter den tidligere gældende lejelov og den tidligere gældende boligreguleringslov.

Den tidligere gældende lejelovs § 49 om nedsættelse af leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, er videreført i den nugældende lejelovs § 45.

UDKAST

Med henvisningen til lejelovens §§ 6, 7 og 9 sikres, at sager vedrørende huslejeregulering, vedligeholdelse og opretning, vedligeholdelseskonto i Grundejerns Investeringsfond, forbedringer, huslejeregulering for mindre ejendomme og huslejeregulering for enkeltværelser fortsat er afgiftsfri.

Der henvises til afsnit 2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til § 6

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2024, da loven har konsekvenser for erhvervslivet.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 1 og 4, § 3, nr. 2, § 4, nr. 1, og § 5, nr. 1, finder anvendelse fra den 1. juli 2022 for at imødekomme negative konsekvenser af de utilsigtede ændringer i retsstillingen, som blev indført ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Herved foreslås det, at ændringerne, som retter op på disse utilsigtede ændringer, skal finde anvendelse samtidig med ikrafttrædelsen af lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Bestemmelserne kan dog først håndhæves efter lovens ikrafttrædelse.

Loven finder ikke anvendelse for Færøerne og Grønland, da lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger ikke finder anvendelse for Færøerne og Grønland og ikke kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland ved kongelig anordning.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, som ændret ved § 1 i lov nr. 1311 af 27. september 2022 og § 6 i lov nr. 482 af 12. maj 2023, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 6. § 9, kapitel 3, § 62, §§ 105-107, § 109, § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.</p> <p><i>Stk. 2-4...</i></p>	<p>1. I § 6, <i>stk. 1, 2. pkt.</i> ændres »53« til: »§ 53, stk. 1 og 4,«.</p>
<p>§ 17.</p> <p><i>Stk. 1-2...</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.</p>	<p>2. I § 17, <i>stk. 3</i>, indsættes som 2. pkt.: »Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«</p>
<p>§ 72. ...</p> <p><i>Stk. 2-3. ...</i></p> <p><i>Stk. 4.</i> I regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i</p>	<p>3. I § 72, <i>stk. 4, 3. pkt.</i> indsættes efter »der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til</p>

UDKAST

<p>regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.</p> <p><i>Stk. 5-7. ...</i></p>	<p>månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredjepart,«.</p>
<p>§ 114 ...</p> <p><i>Stk. 2.</i> Huslejenævnet kan på lejers begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og kan fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. kapitel 5 i lov om boligforhold. Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om</p>	<p>4. I § 114, stk. 2, 5. pkt., ændres »§ 70, stk. 1« til: »§ 69, stk. 1«.</p>

UDKAST

<p>at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i lov om boligforhold.</p>	
<p>§ 120. I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 119, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 2. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.</p> <p><i>Stk. 2-4....</i></p>	<p>5. I § 120, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 60« til: »§ 59«.</p>
<p>§ 120 ...</p> <p><i>Stk. 1-2 ...</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i § 122 og § 63 i lov om boligforhold.</p>	<p>6. I § 120, stk. 3, ændres »§ 63« til: »§ 62«.</p>
<p>§ 132.</p> <p><i>Stk. 1-4...</i></p> <p>Stk. 5. Huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.</p>	<p>7. I § 132, stk. 5, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.</p>

UDKAST

<p>§ 198. Tilbudspigten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspigten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.</p> <p><i>Stk. 2.</i></p>	<p>8. I § 198, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »når«: »der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, eller når«.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, § 2 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, § 5 i lov nr. 482 af 12. maj 2023 og § 25 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 21. ...</p> <p><i>Stk. 2, nr. 6.</i> En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bødel- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.</p>	<p>1. I § 21, stk. 2, nr. 6, ændres »§ 16« til: »§ 15«.</p>
<p>§ 22. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenæv- nene, når de bliver gjort opmærk- somme herpå, til Grundejernes In- vesteringsfond oplysning om ende- lige afgørelser, som en ejer ikke har</p>	<p>2. I § 22, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 16« til: »§ 15«.</p>

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

UDKAST

	<p>5. Efter <i>kapitel 12</i> indsættes:</p> <p style="text-align: center;">»Kapitel 12 a <i>Beregning af bruttoetageareal</i></p> <p>§ 101 a. Social- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.«</p>
	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 681 af 6. juni 2023, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 52. ...</p> <p><i>Stk. 2.</i> Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages</p>	<p>1. I § 52, <i>stk. 2, 5. pkt.</i>, indsættes efter »m.v.,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der, såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, er pålagt udlejeren i henhold til regler om levering af forbrugsoplysninger baseret på faktisk varme- eller køleforbrug eller aflæsninger af varme- eller fjernkølingsfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned i fyrings- eller kølingssæsonen fastsat efter § 28 a, stk. 3, i lov om varmforsyning, herunder regler om videreførelse af omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug, til tredje-part,«.</p>

UDKAST

<p>i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.</p> <p><i>Stk. 3-5. ...</i></p>	
<p>§ 98. ... <i>Stk. 2.</i> Bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.</p> <p><i>§ 3-4 ...</i></p>	<p>2. I § 98, <i>stk. 2</i>, ændres »§ 109, stk. 3, i lov om leje« til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 229 af 12. februar 2021, som ændret ved § 2 i lov nr. 546 af 3. maj 2022 og § 42 i lov nr. 679 af 3. juni 2023, foretages følgende ændring:</p>
<p>§ 11 ... <i>Stk. 2.</i> For lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov. For friplejeboliger kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 58 i lov om friplejeboliger.</p>	<p>1. § 11, stk. 2, 1. og 2. pkt. affattes således:</p> <p>»<i>Stk. 2.</i> For lejligheder omfattet af § 6, stk. 1, i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 38 i lov om leje. For lejligheder omfattet af kapitel 4 i lov om leje kan Udbetaling Danmark indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 45 i lov om leje. «</p>
	<p style="text-align: center;">§ 5</p>

UDKAST

	I lov om retsafgifter, jf. lov nr. 425 af 16. marts 2021, foretages følgende ændring:
§8. ... <i>Stk. 2.</i> Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49, og sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.	1. § 8, stk. 2, affattes således: » <i>Stk. 2.</i> Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 45, eller sager, der er omfattet af lejelovens §§ 6, 7 eller 9 og vedrører huslejeregulering, udvendig vedligeholdelse af ejendommen eller forbedringer, når ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. lejelovens § 4.«
	§ 6 <i>Stk. 1.</i> Loven træder i kraft den 1. januar 2024. <i>Stk. 2.</i> § 1, nr. 1 og 4, § 3, nr. 2, § 4, nr. 1, og § 5, nr. 1, finder anvendelse fra den 1. juli 2022.