

Boligudvalget alm.del. bil. 5



SOCIALMINISTERIET

Til medlemmerne af
Folketingets Boligudvalg

Ministeren

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

J.nr. 80-384

Dato: 1 OKT. 2004

Høringsudkast til lovforslag om følgelovgivning til bortvisningsloven

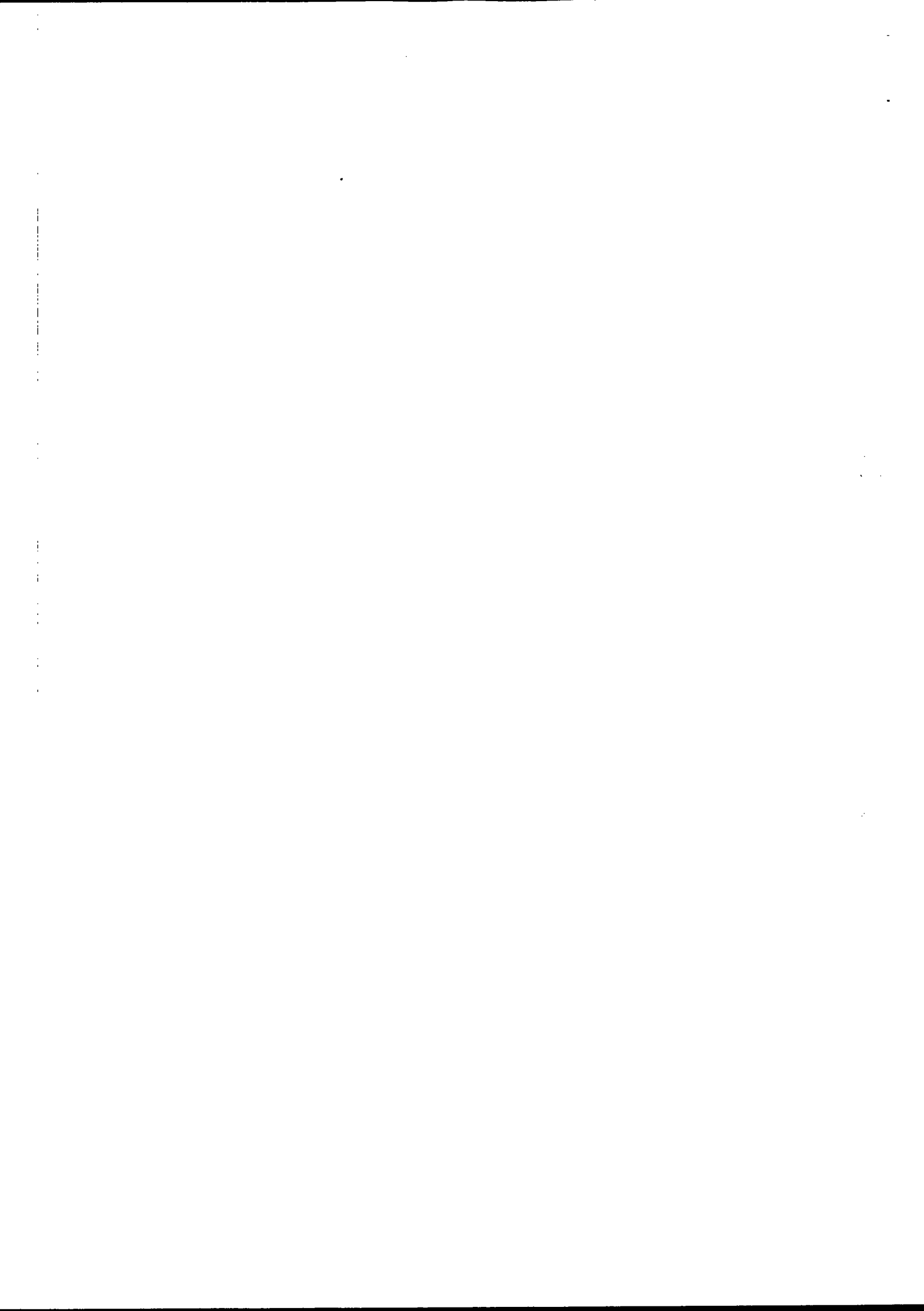
Hermed fremsender jeg til orientering 70 eksemplarer af høringsudkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om individuel boligstøtte (Følgelovgivning til bortvisningsloven).

Det bemærkes, at udkastet den 1. oktober 2004 er sendt i høring med frist den 8. oktober 2004, kl. 12.00, hos følgende myndigheder.

KL, Amsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Bosam, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Advokatrådet, Landsforeningen af beskikkede advokater, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Rigsadvokaten, Rigspolitichefen, Politidirektøren i København, Foreningen af politimestre i Danmark, Politifuldmægtigforeningen, Politiforbundet i Danmark, Datatilsynet, Grundejernes Investeringsfond, Foreningen af socialchefer i Danmark, Danske Socialrådgiverforening, Socialpædagogernes Landsforbund, Videns- og Formidlingscenter for Socialt Udsatte, Ligestillingsafdelingen, Retspolitisk Forening, Institut for Menneskerettigheder, Landsorganisationen af Kvindekrisecentre (LOKK), Joansøstrene, Statsministeriet, Finansministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Justitsministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Med venlig hilsen

Eva Kjer Hansen



Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om individuel boligstøtte

(Følgelovgivning til bortvisningsloven)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004, foretages følgende ændring:

1. I § 81 indsættes som *stk. 3-9*:

»*Stk. 3.* Lejeren må ikke uden sin husstands samtykke opsig, fremleje eller bytte lejemål, der tjener som husstandens bolig, så længe en afgørelse om bortvisning af lejeren, jf. § 6 i lov om bortvisning og beføjelse til at meddele tilhold m.v., har virkning. Samtykkekravet gælder ikke for lejemål, der er knyttet til et ansættelsesforhold hos udlejeren.

Stk. 4. Samtykkekravet i *stk. 3* omfatter lejemål, der:

- 1) udelukkende anvendes til beboelse, eller
- 2) indeholder lokaliteter, hvorfra lejeren driver erhvervsvirksomhed, der er i fysisk tilknytning til det fælles hjem, hvis det samlede lejemål er omfattet af afgørelsen om bortvisning.

Stk. 5. Husstanden orienterer udlejeren om, at lejeren er bortvist og den tidsmæssige udstrækning heraf samt hvem inden for husstanden, som udlejer kan rette henvendelse til med frigørende virkning overfor husstanden i bortvisningsperioden.

Stk. 6. Kommunen formidler det i *stk. 3* nævnte samtykke.

Stk. 7. Husstanden indtræder ikke som lejere i bortvisningsperioden, men får ret til at opretholde hjemmet i bortvisningsperioden. Husstanden overtager over for udlejeren lejerens forpligtelser efter lejeaftalen i bortvisningsperioden.

Stk. 8. Når udlejer har modtaget underretning efter *stk. 5*, påhviler det udlejer at sende kopi af al korrespondance vedrørende lejeforholdet, herunder huslejeopkrævninger, til den af husstanden udpegede person og i øvrigt meddele denne om de forpligtelser, der udspringer af lejeforholdet. Det påhviler endvidere udlejer at underrette den af husstanden udpegede person om udlejerens betalingssted, jf. § 32. Udlejer kan ikke bringe misligholdelsesbeføjelser i anvendelse, herunder hæve lejemålet, med mindre den af husstanden udpegede person har modtaget orientering om de forpligtelser, udlejer påberåber sig, ikke er opfyldt.

Stk. 9. Udlejerens forpligtelser over for lejeren er i øvrigt uændrede i bortvisningsperioden.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 921 af 10. september 2004, foretages følgende ændring:

1. I § 84 indsættes som *stk. 3-9*:

»*Stk. 3.* Lejeren må ikke uden sin husstands samtykke opsig, fremleje eller bytte lejemål, der tjener som husstandens bolig, så længe en afgørelse om bortvisning af lejeren, jf. § 6 i lov om bortvisning og beføjelse til at meddele tilhold m.v., har virkning. Samtykkekravet gælder ikke for lejemål, der er knyttet til et ansættelsesforhold hos udlejeren.

Stk. 4. Samtykkekravet i *stk. 3* omfatter lejemål, der:

- 1) udelukkende anvendes til beboelse eller

2) indeholder lokaliteter, hvorfra lejerer driver erhvervsvirksomhed, der er i fysisk tilknytning til det fælles hjem, hvis det samlede lejemål er omfattet af afgørelsen om bortvisning.

Stk. 5. Husstanden orienterer udlejer om, at lejerer er bortvist og den tidsmæssige udstrækning heraf samt hvem inden for husstanden, som udlejer kan rette henvendelse til med frigørende virkning overfor husstanden i bortvisningsperioden.

Stk. 6. Kommunen formidler det i stk. 3 nævnte samtykke.

Stk. 7. Husstanden indtræder ikke som lejere i bortvisningsperioden, men får ret til at opretholde hjemmet i bortvisningsperioden. Husstanden overtager over for udlejer lejerens forpligtelser efter lejeaftalen i bortvisningsperioden.

Stk. 8. Når udlejer har modtaget underretning efter stk. 5, påhviler det udlejer at sende kopi af al korrespondance vedrørende lejeforholdet, herunder huslejeopkrævninger, til den af husstanden udpegede person og i øvrigt meddele denne om de forpligtelser, der udspringer af lejeforholdet. Det påhviler endvidere udlejer at underrette den af husstanden udpegede person om udlejerens betalingssted, jf. § 43. Udlejer kan ikke bringe misligholdelsesbeføjelser i anvendelse, herunder hæve lejemålet, med mindre den af husstanden udpegede person har modtaget orientering om de forpligtelser, udlejer påberåber sig, ikke er opfyldt.

Stk. 9. Udlejerens forpligtelser over for lejerer er i øvrigt uændrede i bortvisningsperioden.«

§ 3

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 896 af 5. november 2003, som ændret ved lov nr. 1218 af 27. december 2003 og § 15 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændring:

1. I § 1 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Personer, der har ret til at opretholde hjemmet i en lejet bolig efter § 81, stk. 7, i lov om leje eller efter § 84, stk. 7, i lov om leje af almene boliger, har ret til boligstøtte efter denne lov som lejere.«

§ 4

Loven træder i kraft den 1. januar 2005.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Baggrund

Med lov nr. 449 af 9. juni 2004 om bortvisning og beføjelse til at meddele tilhold m.v. er der skabt mulighed for, at politimesteren (politidirektøren) i visse tilfælde kan bortvise en voldelig eller truende person fra det fælles hjem.

Politimesteren (politidirektøren) kan træffe afgørelse om, at det ved bortvisning kan forbydes en person at opholde sig i sit hjem. Loven bygger på betænkning nr. 1439 om bortvisning af voldelige og truende personer fra hjemmet m.v. afgivet af Justitsministeriets Strafferetsplejeudvalg i 2004.

Hvis den bortviste er lejer indebærer ordningen, at den øvrige del af husstanden kan overtage brugsretten til lejeboligen. Efter lejelovgivningens regler har lejeren (den bortviste) visse rettigheder, som vil kunne gøre husstandens brugsret illusorisk. Dette forslag har derfor til hensigt at tilpasse disse regler i lejelovgivningen med reglerne i bortvisningsloven i de tilfælde, hvor den bortviste er lejer. Lovforslaget tager således sigte på at fjerne denne usikkerhed og beskytte husstanden mod at miste hjemmet i forbindelse med bortvisningen, indtil det er afklaret, om den bortviste lejer flytter tilbage, eller der bliver tale om en egentlig samlivsophævelse.

2. Gældende ret

Ifølge § 2 i bortvisningsloven kan en voldelig eller truende person i visse tilfælde bortvises fra hjemmet. Dette kan ske, når der begrundet mistanke om, at den pågældende har begået visse straffelovsovertrædelser. Dette kan endvidere ske, hvis den pågældende har optrådt på en måde, der i øvrigt indebærer en trussel om vold mod et medlem af husstanden, og der efter det oplyste er grund til at antage, at den pågældende vil begå en lovovertrædelse, hvis den pågældende bliver i hjemmet.

Af bemærkningerne til bortvisningsloven (L 218 fremsat den 31. marts 2004 af justitsministeren, ad pkt. 1.2.) fremgår, at der ved bortvisning forstås et strafsanktioneret forbud mod, at en person i en nærmere fastlagt og i almindelighed kortere periode opholder sig i det fælles hjem, dvs. boligen for personens husstand, uanset personens retlige forhold til husstanden og boligen.

Afgørelsen om bortvisning træffes ifølge bortvisningslovens § 6 af den stedlige politimester (politidirektøren), når den forurettede beder om det, eller når almene hensyn kræver det. En bortvisning gælder ifølge bortvisningslovens § 5 for en periode på 4 uger, men fristen kan forlænges med 4 uger ad gangen.

Lejelovens hhv. almenlejelovens kerneområde er reguleringen af retsforholdet mellem lejer og udlejer, mens retsforholdet mellem husstandsmedlemmer reguleres i anden lovgivning. I lejelovens § 82, stk. 2, hhv. almenlejelovens § 84, stk. 1, er der dog fastsat regler om, at lejeren ikke uden sin ægtefælles samtykke må opsig lejemaal om familiens bolig. Bestemmelsen svarer til retsvirkningslovens § 18 om, at en ægtefælle ikke uden den anden ægtefælles samtykke må afhænde eller pantsætte fast ejendom, hvis den tjener som familiens bolig. Der er endvidere i lejelovens § 72 hhv. almenlejelovens § 68 fastsat regler om, at lejeren ikke uden ægtefællens samtykke må foretage fremleje, hvis det vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fællesbolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. De nuværende bestemmelser i lejelovgivningen om, at en lejer ikke må opsig et lejemaal om familiens bolig uden samtykke, gælder kun for således kun ægtefæller. Disse regler er ikke specifikt rettet mod en bortvisningssituation. Det betyder, at den bortviste lejer kan sige lejemalet op, hvis de pågældende ikke er gift med den virkning, at hele husstanden må fraflytte. Risikoen for, at husstanden mister lejeboligen, er ikke ønskelig.

3. Indhold

Lovforslaget indeholder et forslag om, at en bortvist lejer afskæres fra at kunne opsig, fremleje eller bytte lejemaal om familiens bolig i bortvisningsperioden uden samtykke fra husstanden, herunder fra en ægtefælle hvis boligen tjener som fælles bolig, og indebærer forslag om:

- 1) At kommunen formidler samtykket.

- 2) At husstanden ikke fortsætter lejemålet som lejere, men alene får en brugsret i bortvisningsperioden mod at betale de nødvendige pengeydelse i lejeforholdet.
- 3) At udlejer forpligtes til at sende huslejeopkrævninger etc. til husstanden i bortvisningsperioden.
- 4) Mulighed for individuel boligstøtte til den tilbageblevne husstand i bortvisningsperioden.

Hensigten med bortvisning er et led i bestræbelser på at begrænse vold i familieforhold, uden at den krænkede part ofte i hast må flytte, evt. med mindre børn. Bortvisningen indebærer, at en lejer midlertidigt kan forbydes at have ophold i sit hjem. Hvis forurettede ikke selv er lejer, kan der opstå problemer med hensyn til muligheden for at kunne blive boende, fordi lejeren f.eks. kan sige lejemålet op i bortvisningsperioden, hvis den bortviste og forurettede ikke er gift.

Lovforslaget beskytter husstanden mod at miste hjemmet i forbindelse med bortvisningen, indtil den bortviste lejer enten flytter tilbage, eller der bliver tale om en egentlig samlivsophævelse, hvor parternes forhold til boligen endelig må afklares.

I de tilfælde, hvor det efterfølgende ender med permanent samlivsophævelse, kan den bortviste lejer med en opsigelse hindre, at den samlevende eventuelt kan fortsætte lejeforholdet efter en samlivsophævelse. Det vil være tilfældet, hvor parterne har haft fælles husstand i mindst 2 år, idet det under visse betingelser evt. ved dom kan træffes bestemmelse om, hvem af 2 parter, der i tilfælde af en samlivsophævelse skal have ret til at fortsætte lejeforholdet, jf. hhv. lejelovens § 77 a hhv. almenlejelovens § 74. Den situation er heller ikke ønskelig, og det er med lovforslaget søgt hindret.

Samtykke til opsigelse, fremleje eller bytte

Bortvisningen er en midlertidig foranstaltning, der ikke i sig selv indebærer en ændring med hensyn til den forurettedes hhv. lejerens adgang til at fortsætte et lejemål, når der evt. senere i forbindelse med en permanent samlivsophævelse skal tages stilling hertil. Bortvisningen indebærer derfor alene det indgreb i lejerens rettigheder, at brugsretten midlertidigt fratages. På den baggrund foreslås det, at lejeren ikke uden samtykke fra husstanden må opsiges, fremleje eller bytte lejemål, som tjener som husstandens bolig, så længe en bortvisning af lejeren, jf. § 6 i bortvisningsloven, har virkning. Baggrunden for, at det foreslås, at der også skal indhentes samtykke fra husstanden til bytte og fremleje af lejemålet, er, at der i disse situationer gør sig tilsvarende hensyn gældende med hensyn til, at husstanden skal beskyttes mod at miste hjemmet i bortvisningsperioden. Delvis fremleje af lejemålet kræver ligeledes samtykke, fordi husstanden må beskyttes mod, at rammerne for livsudfoldelse reduceres. Lovforslaget omfatter også husstande, hvor den bortviste lejer og forurettede er gift, og indebærer derfor en yderligere beskyttelse af en forurettet ægtefælle end reglerne om ægtefællesamtykke i lejelovens § 82, stk. 2, og § 72 hhv. almenlejelovens § 84, stk. 1, og § 68 giver.

Beskyttelsen foreslås at omfatte alle husstande, uanset hvor længe samlivet har varet.

Er lejemålet gyldigt opsagt, før politimesterens (politidirektørens) afgørelse om bortvisning, bevarer opsigelsen sin gyldighed.

Kommunens formidling af samtykke

Det foreslås, at samtykket indhentes via kommunen, hvis lejeren ønsker at opsiges, fremleje eller bytte lejemålet i bortvisningsperioden. Da bortvisningen tager sigte på at bringe en uholdbar situation i husstanden til ophør, tager lovforslaget derfor højde for, at parterne ikke behøver at have direkte kontakt, og at en uvildig formidler samtykket. Det er den kommune, hvor boligen er beliggende, der formidler samtykket.

Det foreslås, at samtykket indhentes hos den person i husstanden, som husstanden har orienteret udlejer om, at der med bindende virkning kan rettes henvendelse til i bortvisningsperioden, jf. nærmere nedenfor.

Husstandsmedlemmernes retsstilling over for den bortviste lejer og udlejer i bortvisningsperioden m.v.

Det foreslås, at det påhviler husstanden at orientere udlejeren om, at lejeren er bortvist, og hvem udlejer med bindende virkning kan rette henvendelse til i bortvisningsperioden. Udlejer er herefter forpligtet til at sende kopi til den af husstanden udpegede person af al korrespondance til lejeren, herunder huslejeopkrævninger, og at underrette husstanden om udlejers betalingssted.

Forslaget indebærer, at husstandsmedlemmerne ikke indtræder som lejere i bortvisningsperioden, men alene overtager brugsretten. Den af husstanden udpegede person overtager lejerens forpligtelser overfor udlejer efter lejeaftalen til at betale husleje, varme og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet i denne periode. Husstanden kan indgå en indbyrdes aftale om, at den af husstanden udpegede person ikke i husstandens indbyrdes forhold endeligt skal afholde de pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Da bortvisningen er en kortvarig foranstaltning, foreslås det, at den af husstanden udpegede person ikke overtager andre af lejerens rettigheder efter lejeaftalen, f.eks. til at disponere over lejemålets vedligeholdelseskonti. Lejeren har fortsat de øvrige rettigheder efter lejeaftalen over for udlejer, og lejeren vil f.eks. kunne kræve, at udlejeren foretager nødvendig vedligeholdelse, som påhviler udlejer. Der er herved lagt vægt på, at bortvisningen kun sker for en tidsmæssigt afgrænset periode.

Udlejer udøver sin ejendomsret bl.a. ved at kunne bestemme, hvem der lejes ud til. Udlejer må dog efter den gældende lovgivning acceptere, at lejemålet i visse tilfælde kan overgå til andre, jf. §§ 77, § 77 a og 78 i lejeloven hhv. §§ 73, 74 og 75 i almenlejeloven. Med dette lovforslag er der dog ikke tale om, at lejemålet overgår til andre. I relation til udlejeren kan situationen sammenlignes med, at lejeren har overladt brugsretten til sin husstand, jf. lejelovens § 26, stk. 2, hhv. § 79, stk. 2, i almenlejeloven, mens lejeren er midlertidigt bortrejst o.l. Der er dog den forskel, at udlejeren skal orientere en person i husstanden om udlejers henvendelser til lejeren vedrørende de forpligtelser, der udspringer af lejeforholdet, hvis udlejer vil opretholde adgangen til at kunne bringe misligholdelsesbeføjelser i anvendelse.

De myndige husstandsmedlemmer er solidarisk ansvarlige overfor lejeren for, at huslejen og andre pligtige pengeydelse vedrørende lejemålet bliver betalt. Udlejer vil kunne bringe de sædvanlige misligholdelsesbeføjelser i anvendelse, herunder ophæve lejemålet, hvis huslejen ikke bliver betalt til tiden. Dette forudsætter dog, at udlejer har efterkommet sin forpligtelse til at sende kopi til husstanden af al korrespondance til lejeren, herunder huslejeopkrævninger, og at udlejer har underrettet husstanden om betalingsstedet.

Henset til at bortvisningen efter sit formål er kortvarig, er det ikke fundet hensigtsmæssigt at fastsætte særskilte regler om de krav, som lejeren måtte få mod husstanden i bortvisningsperioden som følge af husstandens eventuelle misligholdelse af lejemålet. Eventuelle tvister forudsættes afgjort efter dansk rets almindelige regler ved civilt søgsmål. Det er parternes anliggende at sikre bevis for lejemålets stand ved hhv. bortvisningsperiodens begyndelse og dens afslutning.

Individuel boligstøtte

For at forbedre husstandens mulighed for at betale leje i bortvisningsperioden foreslås, at personer, der får ret til at opretholde familiens hjem og pligt til at betale leje i familiens hidtidige lejebolig, mens lejeren er bortvist efter bortvisningsloven, får ret til boligstøtte i bortvisningsperioden, selv om de ikke er lejere.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Det skønnes – bl.a. på baggrund af de hidtidige erfaringer med bortvisningsloven - med en vis usikkerhed, at antallet af bortvisningssager, hvor den bortviste er alene om at være lejer af husstandens bolig og boligstøttemodtager, at kunne ligge omkring på 25-50 sager årligt efter en indkøringsperiode på 4-5 år og mindre i de første år.

Da lovforslaget sikrer familien samme boligstøtte i bortvisningsperioden, som familien allerede kunne få, da den bortviste boede i lejemålet, har lovforslaget ikke konsekvenser for familiens boligstøtte eller for det offentlige udgifter til boligstøtte i denne periode.

For så vidt angår perioden efter bortvisningen eller efter samlivets ophør, lægges til grund for de økonomiske vurderinger, at et samlivsophør sandsynligvis alligevel ville være udgangen, og at forslaget derfor ikke har udgiftskonsekvenser. Her beregnes boligstøtten på normal vis ud fra husstandens faktiske forhold.

Forslaget vil betyde en lille administrativ belastning hos kommunerne, når den bortviste er eneste lejer efter lejeaftalen, og kommunerne efter forslaget evt. skal indhente samtykke hos husstanden. Da der på den ene side forventes et meget lille antal samtykkeerklæringer, og der på den anden side må forventes færre genhusningsproblemer m.v. i forhold til voldsramte kvinder og børn, skønnes det, at de økonomiske konsekvenser for kommunerne vil være ubetydelige.

Samlet skønnes lovforslaget ikke at have administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, der vurderer, at forslaget indeholder små administrative byrder for erhvervslivet. Udlejer skal efter forslaget sende korrespondance til den af husstanden udpegede person og orientere denne om betalingsstedet. De administrative konsekvenser har ikke et omfang, der nødvendiggør en undersøgelse i et virksomhedspanel.

Lovforslaget ventes ikke at medføre erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Ligestillingsmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes at have positive ligestillingsmæssige konsekvenser. Lovforslaget sigter mod at beskytte husstanden mod at miste hjemmet i forbindelse med bortvisning af en truende eller voldelig person (lejereren) fra den fælles bolig. Den forulempede part og eventuelle børn får derved en bedre retsstilling. Lovforslaget er et led i regeringens indsats til bekæmpelse af vold mod kvinder.

Høring

KL, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Bosam, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Advokatrådet, Landsforeningen af beskikkede advokater, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Rigsadvokaten, Rigspolitechefen, Politidirektøren i København, Foreningen af politimestre i Danmark, Politifuldmægtigforeningen, Politiforbundet i Danmark, Datatilsynet, Grundejernes Investeringsfond, Foreningen af socialchefer i Danmark, Danske Socialrådgiverforening, Socialpædagogernes Landsforbund, Videns- og Formidlingscenter for Socialt Udsatte, Ligestillingsafdelingen, Retspolitisk Forening, Institut for Menneskerettigheder, Landsorganisationen af Kvindekrisecentre (LOKK), Joan-søstrene Statsministeriet, Finansministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Justitsministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet..

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Små administrative byrder

Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Stk. 3.

Med lovforslaget beskyttes en bredere personkreds end den personkreds, der er direkte nævnt i lejelovens § 77 a hhv. § 74 i almenlejeloven. Med forslaget beskyttes husstanden i et fælles hjem. Det er ikke kun personer med ægteskabslignende relationer, men også hjemmeboende børn, personer i et bofællesskab, der efter en samlet vurdering kan sidestilles med et familiefællesskab og homoseksuelle parforhold, som er omfattet af husstandsbegrebet. Politimesteren (politidirektøren) vil i forbindelse med bortvisningsafgørelsen have taget stilling til, om samlivet har en sådan fasthed, at der kan siges at foreligge et fælles hjem.

Når en ugift lejer alene har indgået lejeaftalen med udlejer, kan lejeren efter de gældende regler frit i forhold til sin husstand opsige, fremleje eller bytte lejemålet. Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den bortviste lejer afskæres fra at opsige, fremleje eller bytte lejemålet, der tjener som husstandens hjem uden samtykke fra husstanden, når politimesteren (politidirektøren) har truffet afgørelse om bortvisning, jf. § 6 i bortvisningsloven, så længe en afgørelse om bortvisning har virkning. Dette gælder også, hvis afgørelsen indbringes for retten, idet anmodning om indbringelse for retten ifølge § 6, stk. 4, i bortvisningsloven ikke har opsættende virkning.

Hvis lejeaftalen er indgået mellem udlejeren og flere lejere, herunder den bortviste, vil lejeren ikke kunne opsige lejeaftalen med den virkning, at udlejeren er frigjort fra lejeaftalen i forhold til de øvrige lejere. Det krænkede husstandsmedlem vil derfor efter gældende ret være beskyttet mod at miste boligen.

Lejelovens § 77 a hhv. § 74 i almenlejeloven tager sigte på samlivsophævelser. Ifølge disse bestemmelser kan 2 parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den bolig, der har tjent som fælles bolig, hvis de ophæver samlivet. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, kan der, når særlige grunde navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. Ved en bortvisningsafgørelse vides det ikke altid, om samlivet efterfølgende genoptages, og bestemmelserne vil derfor ikke være relevante i disse situationer. Dertil kommer, at § 77 a i lejeloven hhv. § 74 i lov om leje af almene boliger alene tager sigte på 2 parter og deres eventuelle børn, mens bortvisningsloven søger at beskytte en bredere personkreds, herunder myndige børn. Endelig indeholder bortvisningsloven ikke noget 2 års krav, men forudsætter alene, at der er etableret en husstand.

Stk. 4.

Det foreslås, at samtykkekravet omfatter både rene beboelseslejemål og blandede beboelses- og erhvervslejemål. Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at lade samtykkekravet omfatte lejemål, der er knyttet til et ansættelsesforhold hos udlejeren. Der tænkes her på aftaler, hvor ansættelsesforholdet og lejeforholdet er omfattet af én og samme kontrakt, som det f.eks. gælder for nogle viceværttaftaler. Bortvisningsloven indeholder hjemmel til at bortvisning i de tilfælde, hvor den krænkende part driver erhvervsvirksomhed fra et sted, der er i fysisk tilknytning til det fælles hjem, og at bortvisningen i så fald bør ske under betingelser, der ikke ligger langt fra kravene til en varetægtsfængsling. Det fremgår af bemærkningerne til bortvisningsloven (L 218 fremsat den 31. marts 2004 af justitsministeren, ad pkt. 4.2.1.2.), at der er tale om et særligt vidtrækkende indgreb, hvis en bortvisning sker i disse tilfælde.

Stk. 5.

For at sikre at husleje og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet bliver betalt i bortvisningsperioden, foreslås det, at husstanden udpeger en person, som udlejer kan rette henvendelse til med frigørende virkning overfor husstanden i bortvisningsperioden og den tidsmæssige udstrækning heraf. Den af husstanden udpegede person orienterer tilsvarende udlejer, hvis der træffes afgørelse om forlængelse af bortvisningsperioden.

Stk. 6.

Det foreslås, at samtykket indhentes via kommunen, hvis lejeren ønsker at opsig, fremleje eller bytte lejemålet i bortvisningsperioden. Da bortvisningen tager sigte på at bringe en uholdbar situation i husstanden til ophør, tager lovforslaget derfor højde for, at parterne ikke behøver at have direkte kontakt, og at en uvildig formidler samtykket.

Stk. 7.

Det kan være hensigtsmæssigt, at hhv. husstanden og den bortviste lejer skaffer sig dokumentation for lejemålets stand ved såvel bortvisningsperiodens begyndelse og dens afslutning for at undgå bevistvivl herom i forbindelse med en senere (fraflytnings)sag.

Stk. 8.

Det foreslås, at udlejer sender kopi af korrespondance til lejeren, herunder huslejeopkrævninger, og underretter om betalingsstedet til den af husstanden udpegede person.

Stk. 9.

Hvis den bortviste lejer vil sikre sig at modtage meddelelser vedrørende lejeforholdet fra udlejer, herunder varlingskrivelser af husleje forhøjelser, må den bortviste lejer orientere udlejer om, hvor denne kan sende sin korrespondance til lejeren i bortvisningsperioden.

Til § 2

Der henvises til bemærkningerne til § 1.

Til § 3

Efter lov om individuel boligstøtte kan boligstøtte til lejeboliger som udgangspunkt kun ydes til lejeren eller til pensionister, der har husstands fællesskab med lejeren.

Det foreslås, at personer, der får ret til at opretholde familiens hjem og pligt til at betale leje i familiens hidtidige lejebolig, mens lejeren er bortvist efter bortvisningsloven, får ret til boligstøtte i bortvisningsperioden, selv om de ikke er lejere. Boligstøtten ydes efter reglerne for lejere.

Den bortviste lejer, der ikke betaler lejen i bortvisningsperioden, kan ikke samtidig få boligstøtte til den hidtidige fælles bolig i denne periode, men vil igen have ret til at modtage boligstøtte til boligen, hvis den pågældende flytter tilbage, efter at bortvisningen er ophørt.

Overtager den tilbageblevne husstand efter bortvisningens ophør boligen som lejere, og fraflytter den tidligere bortviste permanent, omregnes boligstøtten til de nu permanente forhold.

Til § 4

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2005 og har virkning for Politimesterens (politidirektørens) afgørelser om bortvisning efter § 6 i lov om bortvisning og beføjelse til at meddele tilhold m.v. fra dette tidspunkt.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lovgivning

Gældende formulering

§ 81. Er lejeaftalen ikke indgået for et bestemt tidsrum, eller kan det ikke oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan lejeren opsige lejeaftalen.

Stk. 2. lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsige lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3 pkt., finder tilsvarende anvendelse

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004, foretages følgende ændring:

1. I § 81 indsættes som stk. 3-9:

»Stk. 3. Lejeren må ikke uden sin husstands samtykke opsige, fremleje eller bytte lejemål, der tjener som husstandens bolig, så længe en afgørelse om bortvisning af lejeren, jf. § 6 i lov om bortvisning og beføjelse til at meddele tilhold m.v., har virkning. Samtykkekravet gælder ikke for lejemål, der er knyttet til et ansættelsesforhold hos udlejeren.

Stk. 4. Samtykkekravet i stk. 3 omfatter lejemål, der:

- 1) udelukkende anvendes til beboelse, eller
- 2) indeholder lokaliteter, hvorfra lejeren driver erhvervsvirksomhed, der er i fysisk tilknytning til det fælles hjem, hvis det samlede lejemål er omfattet af afgørelsen om bortvisning.

Stk. 5. Husstanden orienterer udlejeren om, at lejeren er bortvist og den tidsmæssige udstrækning heraf samt hvem inden for husstanden, som udlejer kan rette henvendelse til med frigørende virkning overfor husstanden i bortvisningsperioden.

Stk. 6. Kommunen formidler det i stk. 3 nævnte samtykke.

Stk. 7. Husstanden indtræder ikke som lejere i bortvisningsperioden, men får ret til at opretholde hjemmet i bortvisningsperioden. Husstanden overtager over for udlejeren lejerens forpligtelser efter lejeaftalen i bortvisningsperioden.

Stk. 8. Når udlejer har modtaget underretning efter stk. 5, påhviler det udlejer at sende kopi af al korrespondance vedrørende lejeforholdet, herunder huslejeopkrævninger, til den af husstanden udpegede person og i øvrigt meddele denne om de forpligtelser, der udspringer af lejeforholdet. Det påhviler endvidere udlejer at underrette den af husstanden udpegede person

om udlejers betalingssted, jf. § 32. Udlejer kan ikke bringe misligholdelsesbeføjelser i anvendelse, herunder hæve lejemålet, med mindre den af husstanden udpegede person har modtaget orientering om de forpligtelser, udlejer påberåber sig, ikke er opfyldt.

Stk. 9. Udlejers forpligtelser over for lejereren er i øvrigt uændrede i bortvisningsperioden.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lov-
bekendtgørelse nr. 921 af 10. september
2004, foretages følgende ændring:

§ 84. Lejeren kan frit opsige lejeaftalen, jf. dog § 87.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsige lejemål om familiens bolig eller lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 68, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

1. I § 84 indsættes som *stk. 3-9*:

»*Stk. 3.* Lejeren må ikke uden sin husstands samtykke opsige, fremleje eller bytte lejemål, der tjener som husstandens bolig, så længe en afgørelse om bortvisning af lejeren, jf. § 6 i lov om bortvisning og beføjelse til at meddele tilhold m.v., har virkning. Samtykkekravet gælder ikke for lejemål, der er knyttet til et ansættelsesforhold hos udlejereren.

Stk. 4. Samtykkekravet i stk. 3 omfatter lejemål, der:

- 1) udelukkende anvendes til beboelse eller
- 2) indeholder lokaliteter, hvorfra lejeren driver erhvervsvirksomhed, der er i fysisk tilknytning til det fælles hjem, hvis det samlede lejemål er omfattet af afgørelsen om bortvisning.

Stk. 5. Husstanden orienterer udlejereren om, at lejeren er bortvist og den tidsmæssige udstrækning heraf samt hvem inden for husstanden, som udlejer kan rette henvendelse til med frigørende virkning overfor husstanden i bortvisningsperioden.

Stk. 6. Kommunen formidler det i stk. 3 nævnte samtykke.

Stk. 7. Husstanden indtræder ikke som lejere i bortvisningsperioden, men får ret til at opretholde hjemmet i bortvisningsperioden. Husstanden overtager over for udlejereren lejerens forpligtelser efter lejeaftalen i bortvisningsperioden.

Stk. 8. Når udlejer har modtaget underretning efter stk. 5, påhviler det udlejer at sende kopi af al korrespondance vedrøren-

de lejeforholdet, herunder huslejeopkrævninger, til den af husstanden udpegede person og i øvrigt meddele denne om de forpligtelser, der udspringer af lejeforholdet. Det påhviler endvidere udlejer at underrette den af husstanden udpegede person om udlejers betalingssted, jf. § 43. Udlejer kan ikke bringe misligholdelsesbeføjelser i anvendelse, herunder hæve lejemålet, med mindre den af husstanden udpegede person har modtaget orientering om de forpligtelser, udlejer påberåber sig, ikke er opfyldt.

Stk. 9. Udlejers forpligtelser over for lejer er i øvrigt uændrede i bortvisningsperioden.«

§ 3

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 896 af 5. november 2003, som ændret ved lov nr. 1218 af 27. december 2003 og § 15 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

§ 1. Lejere, herunder medlemmer af almennyttige andelsboligforeninger, jf. kap. 2 i lov om boligbyggeri, har efter ansøgning ret til boligstøtte efter reglerne i denne lov.

1. I § 1 indsættes som nyt stykke:
»*Stk. 2.* Personer der har ret til at opretholde hjemmet i en lejet bolig efter § 81, stk. 7 i lov om leje eller efter § 84, stk. 7 i lov om leje af almene boliger har efter ansøgning ret til boligstøtte efter denne lov som lejere.«.

