

Fremsat den {FREMSAT} af indenrigs- og socialministeren

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

(Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 989 af 27. oktober 2009, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, indsættes efter »husrum«: », uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person)«.

2. I § 11, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejer har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.«.

3. I § 19, stk. 2, indsættes efter »hvidtning«: », lakering af gulve«.

4. I § 19 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejerens at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejerens ikke overholder en frist fastsat efter 1. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.«

5. I § 21 ændres »og tapetsering« til: », tapetsering og lakering af gulve«.

6. I § 22, stk. 2, ændres »og maling« til: », maling og lakering af gulve«.

7. I § 22, stk. 3, 1. pkt., § 23, stk. 1, og i § 23, stk. 2, 2. pkt., ændres »og tapetsering« til: », tapetsering og lakering af gulve«.

8. I § 29, *stk. 9, 1. pkt.*, indsættes »efter hjælpemidler m.v.«: »i det lejede og på ejendommens fællesarealer« og »§ 102 i« udgår.

9. I § 32, *1. pkt.*, indsættes efter »her i landet«: »i form af en konto i et pengeinstitut«.

10. § 32, *3. pkt.* ophæves.

11. I § 34, *stk. 1*, indsættes efter 2. pkt.: »I fremlejerforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller lignende«.

12. I § 36, *stk. 2, 3. pkt.*, indsættes efter »lov om fremme af energibesparelser i bygninger«: »eller regler udstedt i medfør heraf«.

13. I § 36, *stk. 2*, indsættes efter 3. pkt.:

»Udgifterne til energimærkning medtages i varme- og varmtvandsregnskabet med lige store beløb hvert år i 5 år.«

14. I § 46 b, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »har lagt ud,«: »herunder betaling af eventuelle restancer,«.

15. I § 47, *stk. 1, litra a)*, indsættes efter »58, stk. 3«: »og 4« og efter »46 a, stk. 3«, indsættes: »§ 58, stk. 3,«.

16. I § 47, *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter »forbedret efter«: »§ 58, stk. 3, og«.

17. I § 51, indsættes efter *stk. 1* som nyt *stk.*:

Stk. 2. Reglerne i § 50 gælder også udgifter til vand og renovation som følge af forøgelse af forbruget.

Stk. 2-4 bliver herefter *stk. 3-5*.

18. I § 52, *stk. 1*, indsættes efter »afgifter«: », udgifter«.

19. I § 52, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Udlejer skal dog ikke foretage lejenedsættelse, hvis bortfald eller nedsættelse af skatter, afgifter, udgifter og bidrag samtidig udlignes eller overstiges af nye eller forøgede skatter, afgifter, udgifter eller bidrag.«

20. I § 52, *stk. 2*, ændres »skatte- eller afgiftsnedsættelsen« til: »nedsættelsen af skatter, afgifter eller udgifter«.

21. I § 58 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og forhøjelsens beregning.«

Stk. 3-6 bliver herefter *stk. 4-7*.

22. I § 59 a, *stk. 1*, indsættes som 2. *pkt.*:

»Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

23. I § 62 a, stk. 5 ændres »10.000 kr.« til »13.938 kr.«, »30.000 kr.« til: »112.457 kr.«, »2.000 kr.« til: »2.788 kr.«

24. I § 62 a, stk. 5, affattes 5.-7. pkt. således:

»De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2010-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

25. § 84, litra a, 2. pkt. udgår.

26. I § 84, litra d, ændres »udstykning« til: »opdeling«.

27. I § 84, litra d, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Er lejeaftalen indgået før 1. januar 1980, gælder 1. pkt. ikke. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, er det ud over det i 1. pkt. anførte tillige en betingelse for opsigelse, at udlejerens tidligere har beboet lejligheden.«

28. § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., affattes således:

»Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene samt tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

29. § 119, stk. 2, ophæves.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 988 af 27. oktober 2009, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 5, 1. pkt, udgår: »og stk. 3,«.

2. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Stk. 2 kan kun finde anvendelse for lejemål i ejendomme med en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. «

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

3. I § 5, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres i 5. pkt. »§ 22, stk. 3« til: »§ 19, stk. 4, i lov om leje«.

4. I § 5, stk. 7, nr. 2, der bliver stk. 8, nr. 2, indsættes efter »og efter«: »§ 58, stk. 3, og«, og efter »§ 46 a, stk. 3,« indsættes: »§ 58, stk. 3,«.

5. I § 5, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 8« til: »stk. 9« og »stk. 1-7« til: »stk. 1-8«.

6. § 6 ophæves.

7. I § 15, stk. 3, ændres »§ 29, stk. 3« til: »§ 29, stk. 9«.

8. I § 16, stk. 1, 2. pkt., ændres »§§ 5-6« til: »denne lovs § 5 og § 34 i lov om leje«.

9. § 21, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

10. § 21, stk. 2, affattes således:

»Nævnet afgør endvidere uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene samt uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

11. § 22, stk. 3, ophæves.

12. § 22, stk. 4, ophæves.

13. I § 25 a, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.: »Det samme gælder størrelsen af den leje, som en udlejer vil kunne opkræve ved udlejning af et lejemål, der er gennemgribende moderniseret efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

14. § 59, stk. 1, 2. pkt., affattes således: »Lånet må ikke overstige 90 pct. af udgifterne.«

15. § 59, stk. 5, ophæves.

16. I § 60, stk. 1, indsættes efter »§ 27 a, stk. 2,«: »og § 19, stk. 4, i lov om leje,«.

17. I § 60, stk. 1, indsættes som 2. pkt.: »Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.«

18. § 60, stk. 3, 1. pkt. affattes således:

»Forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et kontantlån uden afdrag og med en løbetid på 30 år i et godkendt realkreditinstitut.«

19. § 61 a affattes således:

§ 61 a. Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18b, jf. kapitel III A, § 60, jf. kapitel VIII, bestemmelserne i lov om leje § 63a, jf. kapitel X A, samt §§ 113 a og 113 b, jf. kapitel XVIII A.«

§ 3

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 17. september 2009, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 2, 1. pkt., ændres »§ 22, stk. 3,« til: »§ 19, stk. 4, i lov om leje«.

2. § 2, stk. 4, affattes således:

»I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke gælder, er det en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den frist, som huslejenævnet har fastsat efter § 19, stk. 4, i lov om leje, ikke er overholdt. Stk. 2, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2010.

Stk. 2. § 1, nr. 1, træder dog i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 3. § 1, nr. 15-16 og 21-24, og § 2, nr. 2, 4 og 5, træder dog i kraft den 1. januar 2011.

Stk. 4. § 1, nr. 1, gælder alene for lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden.

Stk. 5. § 5, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2, gælder alene for lejemål, hvor den første udlejning efter en gennemgribende forbedring efter samme lovs § 5, stk. 2, finder sted efter udgangen af 2010.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1 Forenkling og modernisering
 - 2.2 Indgreb mod stråmandsudlejning
 - 2.3 Incitament til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Indledning
 - 3.2. Forslag med huslejekonsekvenser
 - 3.2.1. Opfyldelse af energikrav som forudsætning for anvendelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2
 - 3.2.2. Totaløkonomisk rentable forbedringer
 - 3.2.3. Andre forslag med huslejekonsekvenser
 - 3.2.4. Samlede huslejekonsekvenser
 - 3.2.5. Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne af forslag med huslejekonsekvenser
 - 3.3 Forslag med konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling
 - 3.4. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forhold til EU-retten
8. Høring
9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Lovforslagets baggrund og formål

Lejelovgivningen er kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det har derfor - både politisk og blandt brugerne - været et ønske at forenkle lovgivningen.

På den baggrund har der siden 2005 været forhandlet med lejer- og udlejerorganisationerne om en modernisering og forenkling af lejelovgivningen. Fra lejersiden har deltaget Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger og BOSAM, mens udlejersiden har været repræsenteret af Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger.

Efter en omfattende gennemgang af lovgivningen, som ikke førte til en fælles indstilling om et forenklingforslag, blev det i december 2007 aftalt med de deltagende organisationer, at de uden ministeriets deltagelse skulle sammensætte og afpudse en skitse til et forslag til forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som alle organisationer stod bag. Det blev i den forbindelse gjort klart, at en forudsætning for, at forslagene

efterfølgende kunne implementeres i et lovforslag, ville være, at de omfattede forslag havde så stor indholdsmæssig tyngde, at der kunne opnås en reel forenkling og modernisering.

Organisationerne fremkom efter et par forlængelser af forhandlingsfristen i oktober 2008 med en såkaldt "enighedsliste", omfattende 57 punkter. "Enighedslisten" omfatter dels strukturforslag, herunder forslag om bestemmelsernes placering i forskellige love, samt forslag, der vedrører andet end forholdet mellem ejer og lejer, herunder forhandlingsproceduren mellem organisationerne, dels materielle forslag til forenklinger, hvoraf enkelte kan implementeres administrativt. Vurderingen af skitsen er imidlertid, at den ikke i tilstrækkeligt omfang forenkler og moderniserer lovgivningen. Fordelene ved forslagene vurderes således ikke at være store nok til at opveje de ulemper i form af usikkerhed om den gældende retstilstand, som en sammenkrivning af lejelovgivningen vil medføre.

Den daværende velfærdsminister indbød derfor organisationerne til en drøftelse af en samlet forslagspakke. Formålet hermed var at give tilstrækkelig substans til et forslag til en samlet lov ved at supplere organisationernes forhandlingsresultat på væsentlige problemområder. "Enighedslisten" skulle derfor suppleres med energibesparelser, indgreb mod stråmandsudlejning, forenkling af varslingsreglerne og reglerne om udvendig vedligeholdelse, for at den kunne danne grundlag for fremsættelse af et forslag til en ny lov. Lejerorganisationerne ønskede imidlertid ikke at deltage i videre drøftelser.

Det måtte på den baggrund accepteres, at der ikke i samarbejde med organisationerne kunne udformes en samlet skitse, der kunne tilføre "enighedslisten" den fornødne tyngde. I et forsøg på at udmønte den centrale del af listen udarbejdede regeringen herefter et udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som implementerer alle de punkter i organisationernes såkaldte "enighedsliste", som indeholder forslag med substans, idet det herved blev tilstræbt at fastholde den balance i "enighedslisten", som organisationerne havde forhandlet sig frem til.

På en række punkter måtte det i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget erkendes, at organisationernes beskrivelse af de aftalte forslag var så overordnet, at ministeriet var nødt til at tolke og supplere organisationernes beskrivelse. Med henblik på at sikre, at "enighedslisten" blev implementeret i nøje overensstemmelse med de tanker, som lå bag de enkelte aftalepunkter i organisationernes "enighedsliste", blev udkastet til udmøntning af listens substansforslag udsendt i præhøring til de involverede organisationer.

De kommentarer, som ministeriet modtog, gav imidlertid ikke den forventede afklaring. Tværtimod blev det klart, at de ret overordnede beskrivelser i nogle af punkterne i realiteten dækkede over en uenighed om det præcise indhold. Yderligere viste det sig, at der i nogle tilfælde var modstrid imellem organisationernes tilbagemeldinger og formuleringerne i "enighedslisten".

Indenrigs- og Socialministeriet anmodede derfor organisationerne om i fællesskab at præcisere indholdet på en række nærmere angivne punkter. Da "enighedslisten" er resultatet af langvarige forhandlinger mellem organisationerne, var det forventningen, at organisationerne uden videre og uden genoptagelse af forhandlingerne ville kunne præcisere indholdet i de uklare punkter.

Organisationerne tilkendegav i et fællessvar, at organisationerne generelt er utilfredse med, at det fremlagte lovforslag ikke udtrykker den balance imellem lejere og udlejere, som ligger til grund for enighedslisten. Videre påpegedes det, at det efter organisationernes opfattelse ikke vil være formålstjenligt at drøfte de enkelte punkter fra enighedslisten. Organisationerne henholdt sig derfor til de bemærkninger, som tidligere var fremsendt til ministeriet.

Med henblik på en afklaring af, om der fortsat var den forudsatte enighed mellem organisationerne og dermed grundlag for fremsættelse af lovforslag til udmøntning af "enighedslisten", anmodede Indenrigs- og Socialministeriet derfor - som et sidste forsøg på at få en konstruktiv tilbagemelding fra organisationerne - disse om at meddele, om de finder, at ministeriets forslag til udmøntning er i overensstemmelse med enighedslisten. Hvis der skulle være punkter, hvor dette ikke er tilfældet, udbad ministeriets sig organisationernes fælles forslag til præcisering.

Organisationernes svar gav ikke nogen entydig bekræftelse af, at man bakker op om lovforslaget. Organisationerne ønskede heller ikke at præcisere det aftalte indhold i de udpegede punkter, idet man alene henviste til tidligere udtalelser.

Efter, at organisationerne i tre omgange er blevet inviteret til at kommentere og eventuelt præcisere indholdet i "enighedslistens" uklare punkter, tegner der sig sammenfattende en situation, hvor organisationerne for det første ikke ser sig i stand til at bakke op om det udarbejdede lovudkast til udmøntning af listen på trods af ministeriets opfordring dertil, men tværtimod fastholder den tidligere udmelding om generel utilfredshed med lovforslaget, for det andet har markeret uenighed om indholdet i enkelte punkter både i forhold til hinanden og i forhold til formuleringerne i "enighedslisten", og for det tredje ikke ønsker at bidrage til den mere præcise forståelse af de enkelte punkter i "enighedslisten". På den baggrund må det konstateres, at den såkaldte "enighedsliste" ikke i realiteten indeholder en forslagspakke, som organisationerne er enige om, og som kan lægges til grund for et lovforslag. Der er derfor ikke mulighed for at fremsætte et lovforslag, der er en samlet udmøntning af organisationernes enighedsliste.

Lovforslagets forenkling- og moderniseringsdel er derfor udarbejdet således, at regeringen for alle deles vedkommende selv kan stå inde for den. Dette indebærer, at der ikke fremsættes forslag til udmøntning af samtlige punkter med materielt indhold i "enighedslisten".

Lejelovgivningen rummer mulighed for, at firmaer og andre juridiske personer kan leje boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Hermed har der været sikret mulighed for, at virksomheder har kunnet stille boliger til rådighed for nye medarbejdere eller sikre midlertidige boliger til udstationerede medarbejdere eller til medarbejdere på kursus el.lign. I de senere år er denne mulighed imidlertid i stigende grad blevet anvendt på en måde, der ikke kan anses for hensigtsmæssig – den såkaldte stråmandsudlejning.

Formålet med den foreslåede lovændring er derfor at afklare retsstillingen på dette område og samtidig forhindre den spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde, uden herved at begrænse adgangen til udlejning af for eksempel servicerede boliger.

Regeringen har 21. februar 2008 indgået en energi- og klimapolitisk aftale med DF, S, SF, RV og NA. En af målsætningerne heri er, at bruttoenergiforbruget skal reduceres med 4 pct. frem til 2020 set i forhold til bruttoenergiforbruget i 2006.

Indfrielsen af denne målsætning kræver blandt andet en reduktion af energiforbruget i bygninger – både i nybyggeriet og i den eksisterende bygningsbestand. I regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger er fastlagt en række initiativer, der skal sikre, at energiforbruget i bygninger reduceres på en omkostningseffektiv måde og uden negative konsekvenser for indeklima og arkitektur. Det er formålet med implementeringen af disse forslag at gøre det lettere for udlejer og lejere at gennemføre energibesparende foranstaltninger.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Forenkling og modernisering
- 2) Indgreb mod stråmandsudlejning
- 3) Incitament til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme

2.1 Forenkling og modernisering

Lejelovgivningen er kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det er derfor regeringens ønske at forenkle og modernisere lovgivningen inden for en række områder. Det foreslås at skabe ensartede regler for hele landet med hensyn til sikring af gennemførelse af vedligeholdelse ved at give huslejenævnet mulighed for at give påbud om gennemførelse af manglende vedligeholdelse i private udlejningsejendomme i hele landet, og ved at Grundejernes Investeringsfond i givet fald skal kunne gennemføre arbejderne på ejerens vegne. Der er ligeledes medtaget forslag om forenkling og modernisering, bl.a. vedrørende adgang til regulering af lejen ved stigninger og fald i skatter og afgifter i samme år og fordeling i varmeregnskabet af udgifter til energimærkning over en 5 års-periode.

Den gældende lejelovgivning indeholder bl.a. bestemmelser, hvor der kan være behov for i loven at præcisere retstilstanden for at gøre det lettere at anvende bestemmelserne i praksis. Der er derfor medtaget forslag

om for eksempel opsigelsesreglerne for udlejede ejerlejligheder, hvor bestemmelser herom findes forskellige steder i loven, ligesom der er medtaget en afgrænsning af, hvad indvendig vedligeholdelse omfatter, samt en præcisering af, hvordan lejer retmæssigt kan betale sin leje og andre pligtige pengeydelse til udlejeren.

Endelig er der medtaget en række forslag vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der dels skal smidiggøre Grundejernes Investeringsfonds administration af gennemførelse af påbudte arbejder for udlejerens regning og registrering af manglende efterlevelse af huslejenævns påbud efter reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejede beboelseslejligheder dels ophæver overflødige regler om fondens långivning.

2.2 Indgreb mod stråmandsudlejning

Det har altid været i overensstemmelse med lejelovgivningen, at firmaer og andre juridiske personer kan leje boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Hermed har der været sikret mulighed for, at virksomheder kunne stille boliger til rådighed for nye medarbejdere eller sikre midlertidige boliger til udstationerede medarbejdere og til medarbejdere på kursus el.lign.

I de senere år er denne mulighed imidlertid i stigende grad blevet anvendt på en måde, der i sin rene form nærmest må betegnes som omgåelse af lejelovgivningens regler for lejefastsættelse – den såkaldte stråmandsudlejning. Det skal understreges, at det endnu ikke i retspraksis er fastslået, om der er tale om omgåelse.

I modsætning til et helt almindeligt lejeforhold mellem udlejer og lejer, hvor boligen udlejes direkte til lejer, er stråmandsudlejningen karakteriseret ved, at den boligsøgende skal anvise et firma, hvortil boligen udlejes, og som derefter fremlejer til den boligsøgende. Det kan for eksempel være et firma, der er den boligsøgendes arbejdsgiver eller et firma, der tilhører den boligsøgende, dennes familie eller vennekreds. I hovedlejeforholdet kan lejen fastsættes til markedslejen efter erhvervslejeloven. Hvis firmaet skal have dækket sine omkostninger, skal den samme leje aftales i fremlejeforholdet. Dette lejeforhold er imidlertid omfattet af lejelovgivningen for boliger. Lejeren ville derfor principielt kunne forlange lejenedsættelse, hvis den aftalte leje overstiger det, som lovligt kan opkræves efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler.

I praksis vil lejer imidlertid få svært ved at få lejen nedsat. Uanset hvem firmaet tilhører, og om det er stillet til rådighed med henblik på at hjælpe den boligsøgende med at få den pågældende bolig, vil en lejenedsættelse nemlig påføre dette firma et tab, som ikke kan overvæltet på udlejeren. Med denne konstruktion har udlejeren således opnået at frigøre sig fra lejelovgivningens regler om lejefastsættelse for lejeboliger, selvom der er tale om udlejning af boliger.

Med forslaget opnås en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse. Hermed forhindres spekulationsmuligheden samtidig med, at retsstillingen afklares.

Forslaget berører ikke de gældende og nødvendige muligheder for, at firmaer og andre juridiske personer lejer boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Det vil således fortsat være muligt for for eksempel uddannelsesinstitutioner at tilbyde gæsteundervisere en bolig under opholdet. Det samme gælder for udlejning af lejemål, hvor der i betalingen er inkluderet betaling for specificerede serviceydelser, der stilles til rådighed for lejeren, herunder for eksempel møblering, linned m.v.

2.3 Incitament til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme

Indfrielsen af målsætningen, om at bruttoenergiforbruget i forhold til 2006 skal reduceres med 4 pct. frem til 2020, kræver blandt andet en reduktion af energiforbruget i bygninger – både i nybyggeriet og i den eksisterende bygningsbestand. I regeringens energistrategi for bygninger er fastlagt en række initiativer, der skal sikre, at energiforbruget i eksisterende bygninger reduceres på en omkostningseffektiv måde, og uden negative konsekvenser for indeklima og arkitektur.

Med dette lovforslag implementeres de 4 forslag i strategien for reduktion af energiforbruget i bygninger, som vedrører fremme af energibesparelser i private lejeboliger.

En stor del af den private udlejningsboligmasse er opført, før der blev stillet egentlige energikrav til nybyggeri, og den har derfor et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag. Incitamentet for både udlejere og lejere til at gennemføre energibesparende foranstaltninger her kan således bidrage til en begrænsning af energiforbruget i bygninger.

Det første forslag vedrører forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelse af en forbedring. Det er i arbejdet med strategien om reduktion af energiforbruget i bygninger blevet påpeget som en barriere for udlejerens gennemførelse af forbedringer, at det kan være vanskeligt for udlejeren på forhånd at vurdere den økonomiske risiko herved. Hertil kommer, at nogle huslejenævner ikke vil forhåndsgodkende lejefastsættelsen efter udlejerens gennemgribende forbedring af et lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i forbindelse med genudlejning.

Udlejeren kan på baggrund heraf være usikker på, i hvilket omfang gennemførelse af forbedringer kan medføre lejeforhøjelse og dermed gøre projektet rentabelt, og kan derfor have behov for at kunne få en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af, hvilken leje udlejeren kan kræve, hvis et konkret forbedringsprojekt gennemføres. Huslejenævnet skal ikke blot tage stilling til lejeforhøjelsens størrelse, men også til, om den samlede leje herefter kommer til at overstige det lejedes værdi.

Det andet forslag vedrører totaløkonomisk rentable forbedringer, hvor udlejeren får mulighed for dels at lade både forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen dels at forhøje lejen med indtil samme beløb, som energiudgiften reduceres ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger. Herved fordeles gevinsten ved sådanne arbejder i højere grad end efter de gældende regler imellem parterne i stedet for primært at komme lejerne til gode.

I udlejningsejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand til boligerne, refunderer lejerne efter de gældende regler udlejerens udgifter til opvarmning af boligerne i ejendommen ved siden af lejen. Hvis udlejeren gennemfører forbedringer, herunder energibesparende foranstaltninger, kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse for forbedringen, mens det udelukkende kommer lejerne til gode, at energiforbruget – og dermed udgifterne hertil – reduceres.

I forbindelse med udførelse af energibesparende arbejder vil der normalt indgå vedligeholdelsesarbejder, hvor udgifterne vil skulle fradrages investeringen, da kun egentlige forbedringsarbejder efter de gældende regler kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse. Det foreslås derfor, at der indføres en særlig ordning for lejeforhøjelse for visse energibesparende foranstaltninger. Ordningen indebærer, at udlejeren kan medtage hele investeringen i beregningen af lejeforhøjelsen, når der er tale om et afgrænset projekt med totaløkonomisk rentable arbejder, og det dokumenteres, at lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug udgør mindst samme beløb som den årlige forbedringsforhøjelse. Arbejderne kan kun vedrøre energibesparende foranstaltninger og de nødvendige følgearbejder hertil, herunder vedligeholdelsesdelen af de energibesparende foranstaltninger.

Lejeforhøjelsen kan efter forslaget opretholdes, selvom den samlede leje for et lejemål, hvor der er gennemført totaløkonomiske energiforbedringer, herved kommer til at overstige det lejedes værdi, og selvom der senere gennemføres lejeforhøjelser.

Der er behov for at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning, herunder en række forhold af teknisk karakter, som ikke er egnede til at medtage i en lov. Det foreslås derfor, at der gives indenrigs- og socialministeren bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning i en bekendtgørelse.

For det tredje er det foreslået, at det gøres til et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, (om gennemgribende forbedringer af lejemål) ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard. Hermed signaleres det, at det ikke er hensigtsmæssigt at gennemføre en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendomme, der energimæssigt er i dårlig stand.

Konkret foreslås det, at ejendommen som helhed skal have et energimærke på A-D efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger som forudsætning for, at en udlejer kan foretage lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, efter at lejligheden er gennemgribende forbedret.

Herved stilles der krav om, at ejendommen energimæssigt i store træk skal opfylde de krav, der gælder for nybyggeri med byggetilladelse fra 1979, for at der kan åbnes for den gunstige lejefastsættelse ved gennemførelse af en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendommen. De energimæssige krav til nybyggeri er senere strammet betydeligt, således at nybyggeri i 2009 ikke må have en højere energiramme end B. Fra 2010 strammes energikravene til nybyggeri yderligere.

For ejere af ejendomme, der ikke allerede har et energimærke på A-D, indebærer forslaget, at ejeren må vurdere, om der skal foretages de energimæssige investeringer i ejendommen, som vil gøre det muligt at opnå en energimærkning af ejendommen med et energimærke på mindst D. Forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer vil kunne benyttes hertil. I modsat fald vil lejen ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, selvom der gennemføres en gennemgribende forbedring af en lejlighed i forbindelse med genudlejning.

Endelig er der medtaget et forslag om, at den maksimale godtgørelse for lejerens råderet hæves til samme niveau, som gælder for lejere i almene boliger for at give lejerne øgede muligheder for selv at udføre energibesparende arbejder i boligen.

Med forhøjelsen af den maksimale godtgørelse til 112.457 kr. i 2010-niveau udvides lejernes mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder i boliger i private udlejningsejendomme, hvor udlejeren ikke har planer om at udføre sådanne arbejder. Energibesparende foranstaltninger er en type arbejder, som er omfattet af lejerens råderet. Herudover vedrører råderetten i det væsentlige arbejder vedrørende køkken og bad.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. Indledning

En række enkeltforslag i lovforslaget har økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige. Det drejer sig især om nogle af de forslag, der udmønter regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, og som skønnes at have huslejemæssige konsekvenser og dermed afledte konsekvenser for udgifter til individuel boligstøtte. Endvidere vil en reduktion i varmekonsumet i private udlejningsejendomme alt andet lige medføre lavere offentlige udgifter til det varmetillæg, som ydes til pensionister, der har en forholdsvis høj varmeudgift. Enkelte andre forslag kan have meget begrænsede huslejevirkninger. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.2.

Herudover vil nogle af forslagene medføre en vis stigning i antallet af sager i huslejenævnene, idet nævnes kompetence foreslås udvidet. Modsat vil dette medføre en reduktion i antallet af boligretssager. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.3.

I afsnit 3.4. sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

3.2. Forslag med huslejekonsekvenser

I det følgende gennemgås de enkelte forslag, der isoleret set har huslejekonsekvenser. Efterfølgende gøres rede for de samlede økonomiske konsekvenser. Det skal bemærkes, at en opgørelse af den samlede nettoeffekt af de huslejemæssige konsekvenser af de enkelte forslag er forbundet med betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af forslagernes adfærdsmæssige virkninger.

3.2.1. Opfyldelse af energikrav som forudsætning for anvendelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

For at anvende § 5, stk. 2 vil der fremover blive stillet krav om, at ejendommen mindst har et energibehov svarende til et energimærke på D, jf. afsnit 2 i de almindelige bemærkninger. Alt andet lige vil dette især på kort sigt begrænse den årlige tilgang af boliger, hvor lejen ved genudlejning fastsættes efter § 5, stk. 2.

Omkring 40 pct. af de private udlejningsboliger i ejendomme med mindst 7 boliger, opført før 1960, der blev energimærket i 2008, har et energiforbrug, der er for stort til at opfylde kravet. Selvom energikravet i nogle af disse ejendomme kan opfyldes ved gennemførelse af de rentable energibesparelsesforslag, der fremgår af energimærket, må det antages, at indførelsen af energimæssige krav for anvendelse af § 5, stk. 2 umiddelbart vil medføre en reduktion af antallet af boliger, der for første gang genudlejes efter denne ord-

ning. Det skønnes, at tilgangen reduceres med i størrelsesordenen 500 boliger årligt, svarende til 1/4 af den årlige tilgang. Dette medfører med betydelig usikkerhed en samlet reduktion i den forventede husleje i private udlejningsboliger på i størrelsesordenen 13 mio. kr. i ordningens første år.

Samtidig indføres bedre incitamentter til gennemførelse af totaløkonomiske investeringer i energibesparende foranstaltninger. Der må derfor i de kommende år forventes en stigende energistandard i den private udlejningsboligsektor. Som følge heraf vil et stigende antal ejendomme opfylde mindstekravene til energistandard for anvendelse af § 5, stk. 2. Den begrænsende effekt af energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 vil derfor gradvist blive mindre. Efter 10 år skønnes det, at den gennemsnitlige årlige tilgang kun er reduceret med 50 boliger, der ikke kan opfylde energikravene. På langt sigt vil der således være tale om en meget begrænset reduktion i anvendelsen af § 5, stk. 2, svarende til samlet set 500 boliger efter 10 år ud af en forventet tilgang på i alt 20.000 boliger efter gældende regler.

3.2.2. Totaløkonomisk rentable forbedringer.

Forslaget om, at udlejer kan få en forbedringsforhøjelse for hele sin investering i totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil alt andet lige medføre huslejestigninger. Det skønnes, at i størrelsesordenen 2.500 private udlejningsboliger i det første år vil få foretaget totaløkonomisk rentable forbedringer. Dette omfang skal bl.a. ses på baggrund af, at energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 øger incitamentterne til at få foretaget rentable forbedringer. Endvidere indeholder det nævnte antal også de boliger, hvor der også efter gældende regler ville blive gennemført de samme energimæssige forbedringer.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at den gennemsnitlige årlige varmebesparelse udgør i størrelsesordenen 2.500 kr. pr. bolig i faste priser. Det skønnede gennemsnit må antages at dække over en stor spredning. Kravet om totaløkonomi indebærer, at den gennemsnitlige lejeforhøjelse permanent udgør 2.500 kr. pr. bolig. For de boliger, der også uden en ny ordning ville få foretaget energibesparende foranstaltninger, antages en gennemsnitlig årlig huslejestigning på i størrelsesordenen 500 kr., hvilket afspejler, at vedligeholdelsesdelen af den samlede investering nu også kan medtages i lejeforhøjelsen. Under disse antagelser, vil forslaget isoleret set medføre årlige huslejestigninger på i størrelsesordenen godt 4 mio. kr. i ordningens første år.

Potentialet for totaløkonomiske forbedringer vil gradvis blive mindre i takt med den generelle forbedring af den private udlejningsboligmasse, herunder via anvendelse af de foreslåede nye muligheder i lejelovgivningen. Huslejeeffekten som følge af forslaget vil derfor vokse år for år, men den årlige vækst vil gradvist blive lavere.

3.2.3. Andre forslag med huslejekonsekvenser

Forslaget vedrørende stråmandsudlejning forventes at reducere huslejen i en del af det samlet set begrænsede antal boliger, som udlejes til en virksomhed med henblik på videreudlejning (fremleje). Effekten på huslejen forventes dog at være uden konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte, idet beboerne i sådanne boliger antages ikke at være boligstøttemodtagere.

Anvendelsen af de nuværende bestemmelser om individuel råderet i private udlejningsboliger vurderes at være meget begrænset. Forslaget vedrørende forhøjelse af den maksimale godtgørelse for råderetsarbejder forventes at medføre en vis forøgelse i brugen heraf. Blandt andet på den baggrund og som følge af, at lejere, der gennemfører omfattende råderetsarbejder, må antages at have en længere restbotid end andre lejere, forventes forslaget især ikke på kort sigt at have nogen nævneværdig huslejeeffekt.

Enkelte andre forslag, bl.a. adgang til udligning af modsatrettede skatte-/afgiftsændringer indenfor samme år, kan have meget begrænsede huslejekonsekvenser. Det skønnes, at disse effekter vil opveje hinanden, således at der samlet set ikke bliver tale om huslejekonsekvenser af disse forslag.

3.2.4. Samlede huslejekonsekvenser.

Samlet set skønnes det, at lovforslaget medfører en netto-reduktion i huslejen på i størrelsesordenen 9 mio. kr. i det første år. En samlet huslejereduktion på 9 mio. kr. medfører skønsmæssigt en reduktion i de årlige udgifter til individuel boligstøtte på i størrelsesordenen 3 mio. kr., heraf knap 1 mio. kr. i kommunale merudgifter, idet den statslige refusion af udgifterne til boligstøtte udgør omkring 70 pct. for boligsikring og boligydelse set under ét. En reduktion i varmemodbruget på i størrelsesordenen knap 4 mio. kr. skønnes med betydelig usikkerhed at medføre offentlige mindreudgifter til varmetillæg til pensionister på i størrelsesorde-

nen 0,4 mio. kr., heraf 0,1 mio. kr. i kommunale mindreudgifter, da den statslige refusion af udgifterne til varmetillæg udgør 75 pct. I tabellen nedenfor er vist de økonomiske konsekvenser for det offentlige. Der er forudsat, at forslaget gennemføres, således at den fulde 1. års effekt viser sig i 2011.

3.2.5. Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne af forslag med huslejekonsekvenser

(Mio. kr., 2010-prisniveau)	2010	2011	2012	2013
Individuel boligstøtte	-	-3,0	-5,3	-6,8
- heraf staten	-	-2,1	-3,7	-4,8
- heraf kommunerne	-	-0,9	-1,6	-2,0
Varmetillæg	-	-0,4	-0,7	-1,0
- heraf staten	-	-0,3	-0,5	-0,8
- heraf kommunerne	-	-0,1	-0,2	-0,2
I alt	-	-3,4	-6,0	-7,8
- heraf staten	-	-2,4	-4,2	-5,6
- heraf kommunerne	-	-1,0	-1,8	-2,2

Anm.: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

På længere sigt (2020) skønnes den akkumulerede reduktion i varmeudgifterne ved uændrede faste energipriser at udgøre 26 mio. kr. i 2010-priser, mens den samlede akkumulerede huslejestigning skønnes at udgøre 10 mio. kr. Langtidseffekten (2020) på de offentlige udgifter til boligstøtte og varmetillæg er imidlertid meget begrænset, idet der samlet set skønnes at blive tale om merudgifter på under 1 mio. kr. årligt (2010-priser).

3.3 Forslag med konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling

Enkelte af de foreslåede ændringer forventes at have konsekvenser for antallet af sager, der indbringes for huslejenævnene. Det gælder den foreslåede kompetence for nævnene til at tage stilling til forhåndsgodkendelse af huslejeforhøjelser, samt den foreslåede kompetence for nævnene til at pålægge ejere af uregulerede ejendomme vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse. Antallet af indbragte sager forventes øget med i størrelsesordenen 100 sager pr. år. Under forudsætning af, at udgifterne pr. sag udgør 4.000 kr., medfører det årlige merudgifter på 0,4 mio. kr. i faste priser. I 2010 udgør merudgifterne dog kun 0,1 mio. kr. som følge af de nye reglers ikrafttræden 1. juli 2010 og at der må påregnes en indfasningsperiode.

Udvidelsen af huslejenævnenes kompetenceområde må forventes at medføre en meget begrænset reduktion i antallet af boligretssager. Dermed vil lovforslaget antagelig resultere i begrænsede mindreudgifter på Domstolsstyrelsens område.

3.4. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser

I nedenstående tabel er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for staten og kommuner. Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af lovforslaget

(Mio. kr. , 2010-prisniveau)	2010	2011	2012	2013
Staten	-	-2,4	-4,2	-5,6
Kommunerne	0,1	-0,6	-1,4	-1,8
Regionerne	-	-	-	-
I alt	0,1	-3,0	-5,6	-7,4

Anm.: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL jf. også afsnit 4.

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for det offentlige ud over dem, der fremgår af afsnit 3.3.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Nogle af de forslag, der tilskynder til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme, vil gøre det muligt for udlejer at opnå et højere eller mindre risikobehæftet afkast af forbedringsinvesteringer på dette område, og dermed alt andet lige gøre den samlede ejendomsdrift mere rentabel.

Forslagene om forenkling vurderes at medføre en vis lettelse af de administrative byrder for udlejerne.

Disse effekter berører også kommunalt ejede udlejningsboliger, der er omfattet af den private lejelovning.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslagene om forenkling vurderes at medføre en vis lettelse af de administrative byrder for lejere og andre brugere af lejelovgivningen. Sektoren omfatter i størrelsesordenen 450.000 boliger med omkring 800.000 beboere.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget forventes at medføre en reduktion af energiforbruget i de private udlejningsboliger som følge af, at flere af forslagene tilskynder og/eller gør det lettere for især udlejeren at gennemføre energibesparende foranstaltninger i private udlejningsboliger. Den årlige varmebesparelse, som forventes at komme fra forslaget om totaløkonomiske rentable forbedringer, skønnes i 2020 at udgøre netto godt 40 mio. kWh og dermed en årlig CO₂-reduktion på i størrelsesordenen godt 6.000 tons CO₂. Disse effekter er beregnet på baggrund af den aktuelle gennemsnitlige variable fjernvarmepris.

7. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Energistyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævnets- og Beboerklagenævnsforeningen, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Statslige mindreudgifter på 2,4 mio. kr. i 2011, 4,2 mio. kr. i 2012 og 5,6 mio. kr. i 2013, samt kommunale mindreudgifter på 0,6 mio. kr. i 2011, 1,4 mio. kr. i 2012 og 1,8 mio. kr. i 2013.	Kommunale merudgifter på 0,1 mio. kr. i 2010.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	En begrænset mindrebelastning for staten (Domstolsstyrelsens område).	En begrænset merbelastning for kommunerne, jf. økonomiske konsekvenser.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Mulighed for mere rentabel ejendomsdrift	Ingen.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	En vis lettelse af de administrative byrder for udlejere.	Ingen.
Administrative konsekvenser for borgerne	En vis lettelse af de administrative byrder for lejere.	Ingen.
Miljømæssige konsekvenser	Reduktion af energiforbruget i de private udlejningsboliger	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås præciseret, at lejelovens regler gælder i lejeforhold om boliger, uanset om lejeren er en fysisk person eller en juridisk person (f.eks. et selskab), såfremt det lejede i øvrigt er omfattet af loven.

Det fremgår ikke af den gældende afgrænsning af lejelovens anvendelsesområde, om lejeforhold om boliger, hvor lejeren er en juridisk person, af denne grund ikke er omfattet af lejeloven. Dette forhold er heller ikke omtalt i forarbejder til lejeloven eller i forarbejder til erhvervslejeloven.

Af lejelovens § 1 om lovens anvendelsesområde fremgår, at lovens regler gælder for leje – herunder fremleje - af hus og husrum. I lovens § 2, stk. 3 er det samtidig fastsat, at loven ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven). Af erhvervslejelovens § 1 fremgår, at loven gælder for lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Denne afgrænsning kunne umiddelbart forstås således, at udlejning af en bolig til en lejer, som ikke selv skal bebo boligen, men fremleje den til beboelse for en fremlejetager, ikke er omfattet af erhvervslejeloven, da boligen netop er udlejet til beboelse.

Det er ikke i loven anført som en betingelse, at det alene er lejerens anvendelse, som er bestemmende for, hvad boligen må antages at være udlejet til. Det forekommer ulogisk, at en bolig, som efter lejeaftalen eller lovgivningen skal anvendes til beboelse, ikke er omfattet af lejeloven men derimod af erhvervslejeloven.

Spørgsmålet om, hvorvidt en bolig, der udlejes til en juridisk person, som ikke skal eller kan bebo boligen, er lejet ud til andet end beboelse, således at der alene lægges vægt på, hvad der er aftalt i hovedlejeforholdet om lejerens anvendelse af det lejede, har været behandlet af boligretten. Bl.a. i retssagen refereret i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (T:BB) 2003, side 334 nåede boligretten frem til, at et lejeforhold, hvor lejeren var et andelselskab, henhørte under erhvervslejeloven. Spørgsmålet har imidlertid ikke i sin "rene form" været afgjort af landsretten, men det blev i retssagen refereret i T:BB 2002, side 292 lagt til grund, at lejeforholdet var omfattet af erhvervslejeloven, da lejeren var en juridisk person. I huslejenævnene er det efter de foreliggende oplysninger fast praksis at afvise lejeforhold, hvor lejeren er en juridisk person, idet det lægges til grund, at sådanne lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven. I den lejeretlige litteratur er den altovervejende opfattelse på grundlag af en fortolkning af erhvervslejelovens regler om lovens anvendelsesområde, at sådanne lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven.

Denne fortolkning har i praksis medført, at udlejning af en række boliger i realiteten har været omfattet af erhvervslejeloven. Fremgangsmåden er den, at udlejeren betinger sig, at den boligsøgende anviser et firma, hvortil boligen udlejes. Det indgår samtidig i lejeaftalen, at firmaet fremlejer til den boligsøgende. I hovedlejeforholdet kan lejen fastsættes til markedslejen efter erhvervslejeloven. Hvis firmaet skal have dækket sine omkostninger, skal den samme leje aftales i fremlejeforholdet. Dette lejeforhold er omfattet af lejelovgivning for boliger, og lejeren ville derfor kunne forlange lejenedsættelse, hvis den aftalte leje overstiger det, som lovligt kan opkræves herefter. Da firmaet imidlertid tilhører den boligsøgendes familie eller vennekreds, og er stillet til rådighed med henblik på at hjælpe den boligsøgende med at få den pågældende bolig, vil en lejenedsættelse påføre dette firma et tab, som ikke kan overvælttes på udlejeren. Det samme gælder, hvis firmaet er den boligsøgendes arbejdsgiver, der indvilliger i at være fremlejegiver i forhold til den boligsøgende. Med denne konstruktion har udlejeren således opnået at frigøre sig fra lejelovgivningens regler om lejefastsættelse for lejeboliger, selvom der er tale om udlejning af helt almindelige boliger, som uden for denne konstruktion ville være omfattet af lejelovgivningen.

Forslaget skal afklare retsstillingen på dette område og samtidig forhindre denne spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde.

Med forslaget opnås en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse. Forslaget indebærer ikke, at udlejning af boliger til juridiske personer udelukkes. Der vil fortsat være mulighed for, at firmaer og andre juridiske personer lejer boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Dette skal især ses i lyset af, at der fortsat anses at være et behov for at kunne tiltrække attraktiv arbejdskraft. Til dette formål vil det være vigtigt at kunne anviser egnede boliger.

Til nr. 2

Det foreslås præciseret, at lejeren med fogedens hjælp kan afhjælpe mangler i ejendommens forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., når udlejeren har afbrudt forsyningen.

Forsyning med lys, gas, varme, kulde m.v. kan være afbrudt som følge af egentlige mangler ved anlægget, men det kan også forekomme, at udlejeren forhindrer adgangen til ejendommens installationer. Forslaget sikrer, at ikke alene egentlige mangler ved anlægget, men også manglende leverance af lys, gas, varme, kulde el. lign., hvor afbrydelsen skyldes, at udlejeren har afbrudt leverancen, kan afhjælpes ved fogedens hjælp. Der kan være behov for dette, hvis udlejeren eksempelvis ikke efter anmodning fra lejerne vil give adgang til det lokale, hvor fyret i ejendommen er installeret.

Til nr. 3 og 5-7

Efter lejelovens § 19 har udlejeren, medmindre andet er aftalt, pligt til at vedligeholde ejendommen udvendigt og indvendigt. I praksis betegnes maling, hvidtning og tapetsering i lejligheden som indvendigt vedligehold.

holdelse. Udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse, uanset om det foregår i eller uden for lejligheden.

Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, skal udlejeren på en konto for lejligheden afsætte et fast årligt beløb til lejlighedens indvendige vedligeholdelse. Beløbet opkræves over huslejen. I praksis kaldes denne konto ofte den "indvendige vedligeholdelseskonto".

Det foreslås, at det udtrykkelig fremgår af lovens bestemmelser om indvendig vedligeholdelse, at også lakering af gulve er omfattet af begrebet "indvendig vedligeholdelse". I forbindelse med lakeringen indgår som en del af arbejdet, at der skal foretages mellemslibning af de gulve, der skal lakeres.

Der har i praksis været forskellige opfattelser af, hvorvidt sådanne arbejder kan forlanges udført over den indvendige vedligeholdelseskonto. For at fjerne tvivlen om, hvorvidt lakering af gulve hører under den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, foreslås dette derfor præciseret i loven.

Til nr. 4

Det foreslås, at huslejenævnets kompetence til at pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder udvides. For ejendomme, der ligger i kommuner, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV (de såkaldte regulerede kommuner) kan huslejenævnet pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder. Med forslaget indføres en tilsvarende mulighed for ejendomme, der ligger i kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV (de såkaldte uregulerede kommuner) samt i ejendomme, hvor mindst 80 % af ejendommen (de såkaldte 80/20-ejendomme) anvendtes til andet end beboelse pr. 1. januar 1980.

Efter de gældende regler kan huslejenævnet i uregulerede kommuner og for 80/20-ejendomme træffe afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse. Dette betyder, at huslejenævnet kan besigtige ejendommen eller enkelte lejemål og på denne baggrund tage stilling til, om pligten til at udføre det pågældende arbejde påhviler udlejer. Dette gælder, jf. nævnspraksis, uanset om den påberåbte vedligeholdelsesmangel er opstået før eller efter lejerens indflytning.

Huslejenævnet har dog ikke på tilsvarende måde som for regulerede ejendomme kompetence til at pålægge udlejeren at udføre arbejderne inden for en fastsat tidsfrist, hvilket har den betydning, at Grundejernes Investeringsfond heller ikke kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejer ikke overholder den af huslejenævnet fastsatte frist.

Den foreslåede ændring indebærer, at huslejenævnet får kompetence til på lejerens begæring at pålægge udlejeren at opfylde sine forpligtelser til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i uregulerede kommuner og i 80/20-ejendomme, og at Grundejernes Investeringsfond, ligeledes på en lejers begæring, kan tvangsgennemføre arbejderne, hvis udlejer ikke overholder fristen. Samtidig ligestilles lejerne i de pågældende ejendomme med lejere i ejendomme, omfattet af boligreguleringslovens regler.

Til nr. 8

Det foreslås, at lejelovens § 29, stk. 9, ændres således, at det udtrykkelig fremgår, at såvel foranstaltninger i selve boligen som på fællesarealer er omfattet af lejerens installationsret.

Efter § 116 i lov om social service (serviceloven) kan kommunen yde hjælp til at installere hjælpemidler til personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Hjælpen kan ydes til såvel indretning af selve boligen som til særlige indretninger på ejendommens fællesarealer.

I en konkret sag havde en kommune efter denne bestemmelse bevilget en gangbesværet lejer opsætning af et håndgreb ved gadedøren. Udlejer modsatte sig imidlertid opsætningen af håndgrebet, idet udlejer anførte, at retten til at installere hjælpemidler efter lejelovens § 29, stk. 9, alene omfatter hjælpemidler i selve lejemålet og ikke på fællesområder. Østre Landsret fandt i en dom afsagt den 30. november 2005, at der under denne installationsret hørte etablering af et håndgreb ved gadedøren.

Der foreslås på den baggrund en præcisering af, at lejere rent faktisk har adgang til at installere de hjælpemidler, som kommunen kan yde hjælp til efter serviceloven.

Det er fortsat en forudsætning for lejerens ret, at kommunen garanterer for betaling af retableringsudgifterne ved lejerens fraflytning.

I den gældende lov henvises til § 102 i serviceloven, men indholdet af den dagældende § 102 er i dag som følge af ændringer i serviceloven indeholdt i § 116 i den gældende servicelov.

Det foreslås, at paragrafhenvisningen udgår af bestemmelsen, således at eventuelle ændringer i serviceloven ikke vil nødvendiggøre ændringer i lejelovens § 29, stk. 9. Fremover henvises i bestemmelsen blot til retten til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service.

Til nr. 9 og 10

Det foreslås præciseret, at det betalingssted, som udlejer efter den gældende bestemmelse skal anvise til betaling af huslejen, skal være en konto i et pengeinstitut.

Den foreslåede ændring er helt i tråd med de gældende regler, hvorefter indbetaling til et pengeinstitut under alle omstændigheder anses for betaling på det anviste betalingssted, også i tilfælde hvor udlejer har oplyst eksempelvis sin bopæl som betalingssted. Denne bestemmelse i lejelovens § 32, 3. pkt., foreslås ophævet, da den med den foreslåede ændring er overflødig.

Langt de fleste lejere indbetaler allerede deres husleje til udlejers konto i et pengeinstitut. For lejere, som i dag betaler via PBS eller andre automatiske betalingsformer, indebærer den foreslåede ændring af bestemmelsen ingen ændringer. Disse lejere kan således fortsætte med at indbetale huslejen via eksempelvis PBS.

Til nr. 11

Det foreslås, at lejere i fremlejeforhold, dvs. lejere i lejeforhold, hvor udlejeren er lejer i hovedlejeforholdet, i stedet for at indbetale depositum til udlejeren kan vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti for eller deponere et tilsvarende beløb på en spærret deponeringskonto. Dette kan efter forslaget ske ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden.

Formålet med forslaget er at sikre lejere i fremlejeforhold en højere grad af sikkerhed, end de har i dag. Efter de gældende regler skal udlejeren ikke holde indbetalte deposita afsondret fra sin øvrige formue. I almindelige lejeforhold, hvor udlejeren er ejer af ejendommen, har lejereren til gengæld sikkerhed for depositum i den faste ejendom uden tinglysning, jf. lovens § 7. Denne høje grad af sikkerhed har lejere i fremlejeforhold ikke, da udlejeren ikke er ejer af ejendommen. I tilfælde af, at udlejeren i et fremlejeforhold går konkurs, har fremlejetageren ingen fortrinsret i forhold til andre kreditorer i konkursboet, og lejerens krav vil således være et simpelt krav. Det foreslås derfor, at der for fremlejeforhold indføres en særlig ordning, hvorefter lejerens depositum holdes adskilt fra udlejerens øvrige formue.

Stiller en lejer i lejeperioden krav om, at et indbetalt depositum erstattes med anden form for sikkerhed, skal udlejeren udbetale lejerens depositum uden ugrundet ophold, når lejereren har dokumenteret, at der er stillet den fornødne sikkerhed. Udlejeren kan forlange, at det er et vilkår i garantien, at udlejeren får underretning i tilfælde af, at garantien bortfalder. Depositum er efter de gældende regler pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Det samme gælder for den garanti eller lignende sikkerhed, som erstatter et depositum. Såfremt garantien bortfalder i lejeperioden, vil der således efter omstændighederne foreligge en misligholdelse fra lejerens side, som kan begrunde ophævelse af lejeaftalen, jf. lejelovens § 93, litra a.

Såfremt der opstår uenighed imellem lejereren og udlejeren, om lejerens ret til at erstatte et depositum med anden sikkerhedsstillelse, herunder hvorvidt den af lejereren anviste sikkerhedsstillelse er tilstrækkelig til at erstatte depositummet, kan sag herom indbringes for huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse gælder alene for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 12

Det foreslås præciseret i § 36, stk. 2, 3. pkt., at såvel udgifter, som er hjemlet i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, som i bekendtgørelser udstedt i medfør af denne lov, kan medtages i varme- og varmtvandsregnskabet.

Efter gældende § 36, stk. 2, i lejeloven, skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medtages i varme- og varmtvandsregnskabet.

I bestemmelsen henvises som nævnt til lov om fremme af energibesparelser i bygninger. På den baggrund har der i praksis været rejst tvivl om, hvorvidt udgifter, som er pålagt udlejerne i medfør af bestemmelser udstedt i medfør af nævnte lov, kan medtages i varme- og varmtvandsregnskabet.

Som eksempler på udgifter, som udlejeren må afholde som følge af bestemmelser i bekendtgørelser, kan nævnes udgifter forbundet med obligatorisk rensning af kedler i oliefyrede anlæg mindst én gang om året, udgifter forbundet med obligatorisk eftersyn af oliefyrede kedelanlæg og fastbrændselsanlæg, udgifter til kontrolmåling samt udgifter i forbindelse med obligatorisk éngangseftersyn af varmeanlæg med kedler, der er mere end 15 år gamle.

Til nr. 13

Det foreslås, at det præciseres i § 36, stk. 2, at udgiften til energimærkning skal medtages i varme- og varmtvandsregnskaberne med lige store beløb i 5 år.

Efter de gældende regler om varme- og varmtvandsregnskaber skal udlejeren bl.a. medtage udgifter til energimærkning i regnskabet. Hvordan denne udgift medtages, er imidlertid ikke nærmere reguleret.

Det fremgår endvidere af de gældende regler i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, at en energimærkning er gyldig i 5 år.

På den baggrund har der i praksis været rejst spørgsmål om, hvorvidt udgiften til energimærkning skal medtages som en éngangsudgift i det år, udgiften afholdes, eller om den må medtages med en forholdsmæssig andel i regnskaberne for hvert enkelt af de 5 år.

For at fjerne denne tvivl foreslås det fastsat i bestemmelsen, at udgiften til energimærkning skal medtages i varme- og varmtvandsregnskaberne med lige store beløb i 5 år.

Til nr. 14

Det foreslås præciseret, at kommunen kan indfri en restance for at få genetableret varmforsyningen.

I lighed med lejelovens bestemmelser om levering af el og vand til ejendommen er der i lejeloven regler, som sikrer ejendommens forsyning med energi til opvarmning. Kommunen skal efter lovens § 45, stk. 4, § 46 b, stk. 1, og § 46 q, stk. 1, sikre leveringen af henholdsvis el, energi til opvarmning og vand, såfremt disse leveringer er afbrudt. I lejelovens bestemmelser om udlejerens levering af el og vand, er der udtrykkelig taget højde for, at der kan være situationer, hvor kommunen må indfri en restance for at få genoptaget leveringen af el til ejendommen. En sådan tilsvarende hjemmel findes ikke i lejelovens bestemmelse om kommunens adgang til at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning.

Det forhold, at der i de gældende regler ikke er hjemmel til, at kommunen kan indfri en restance, kan være til hinder for, at kommunen kan sikre, at ejendommens forsyning med energi til opvarmning genoptages. Hvis der er tale om, at ejendommen opvarmes ved oliefyre, kan kommunen sikre genoptagelse af leveringen uden at indfri nogen eventuelle restancer blot ved at rette henvendelse til et andet olieselskab. Denne mulighed foreligger imidlertid ikke i forhold til eksempelvis varmforsyning fra et fjernvarmeværk, hvor der ikke er mulighed for at skifte til en anden leverandør. Genoptagelsen af varmforsyningen vil derfor i denne situation kræve indfrielse af restancen. For de beløb, som kommunen lægger ud, har kommunen efter lovens § 46 b, stk. 3, samme fortrinsret i ejendommen som ubetalte ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Til nr. 15 og 16

Det foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra de totaløkonomiske energiforbedringer, der kan gennemføres efter forslaget i nr. 25 til ny § 58, stk. 3.

Forslaget indebærer, at en lejeforhøjelse efter § 58, stk. 3, kan gennemføres og opretholdes, selv om lejen for lejemålet overstiger eller kommer til at overstige det lejedes værdi.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 21.

Til nr. 17-20

Det foreslås, at grundlaget for at regulere lejen efter lovens §§ 51-52 ændres, således at øgede udgifter efter § 51, både som følge af forøget forbrug og forhøjede takster, giver udlejeren ret til at varsle lejeforhøjelse. Tilsvarende udløser en nedsættelse af udgifterne, begrundet i nedsat forbrug eller bortfald eller nedsættelse af taksterne, pligt for udlejeren til at nedsætte lejen.

Efter gældende ret giver alene en forøgelse af taksterne ret til lejeforhøjelse. Ved Østre Landsrets dom af 31. maj 2002, trykt i T:BB 2002, side 392, blev det således fastslået, at udlejeren, når det gælder vandafgifter, kun kan kræve lejeforhøjelse efter lovens § 51, hvis der sker forøgelse af taksterne. Dette har affødt den praksis, at alene bortfald eller nedsættelse af taksten, men ikke et nedsat forbrug, udløser pligt til lejenedsættelse efter lovens § 52. Som følge heraf skal det forbrug, der allerede er indeholdt i lejen, også fremtidigt være grundlaget for udlejers beregning af lejeforhøjelsen henholdsvis lejenedsættelsen i henhold til §§ 51-52.

Da ændringer i forbruget således ikke medfører ændringer i lejen, indebærer den nuværende retsstilling en risiko for, at f.eks. et ekstraordinært stort vandforbrug, der er indeholdt i gældende leje, kan belaste lejen fremover, også selv om forbruget i mellemtiden måtte være faldet. Modsat er udlejeren i tilfælde af, at der sker forøgelse af ejendommens vandforbrug afskåret fra at varsle de deraf følgende forøgede udgifter efter § 51. Udlejeren kan dermed i visse situationer få en udgiftsforpligtelse over for forsyningsselskabet, der overstiger lejebetalingen. Udlejeren kan ganske vist opkræve den specifikke forbrugsforøgelse via en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, men dette kan, hvis et fald i de øvrige driftsudgifter overstiger stigningen som følge af forøgelsen af vandforbruget, samlet set resultere i en omkostningsbestemt lejenedsættelse, hvilket ikke harmonerer med principperne om, at udlejeren ikke er forpligtet til at regulere lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje ved fald i driftsudgifterne.

Det foreslås samtidig i lovforslagets nr. 19 præciseret, at pligten til at nedsætte lejen efter § 52 i loven kun udløses, hvis skatter, afgifter, udgifter og bidrag samlet set resulterer i et lavere beløb end de skatter, afgifter, udgifter og bidrag, der er indeholdt i gældende leje.

Efter den gældende § 52, stk. 1, i lov om leje, skal udlejeren såfremt skatter, afgifter og bidrag, som nævnt i lovens §§ 50 og 51, bortfalder eller nedsættes, med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. Det har tidligere været praksis, at nedsættelse af nogle afgifter med samtidig stigning for andre afgifter kun ville medføre krav om skatte- og afgiftsnedsættelse, hvis resultatet i forhold til gældende skatter og afgifter samlet set ville blive en nedsættelse. Efter Vestre Landsrets dom, trykt i Ugeskrift for Retsvæsen (UfR) 2004, side 205, er denne praksis dog tilsidesat, idet et fald i en enkelt afgift – uanset størrelsen af faldet – vil udløse krav om lejenedsættelse, selv om faldet modsvares af stigninger i andre afgifter, eller stigningerne samlet set medfører en stigning i skatter og afgifter. Som konsekvens heraf skal der derfor udarbejdes én varsling vedrørende nedsættelsen og én vedrørende stigningen. Samtidig skal resultaterne heraf angives.

Da det er uhensigtsmæssigt, at der skal udarbejdes to varslinger ved et fald i en enkelt post, indføres med den foreslåede ændring, at der kan ske udligning af fald og stigninger i samme regnskabsår, og at der kun udløses pligt til nedsættelse efter § 52, hvis nettoresultatet udviser et fald.

Til nr. 21

I udlejningsejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand til boligerne, refunderer lejerne udlejers udgifter til opvarmning af boligerne i ejendommen ved siden af lejen. Hvis udlejeren gennemfører forbedringer, herunder energibesparende foranstaltninger, kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse for forbed-

ringen. Efter de gældende regler kan kun egentlige forbedringsarbejder danne grundlag for en forbedringsforhøjelse. Dette indebærer, at der ved beregning af lejeforhøjelsen skal ses bort fra lejeretlige vedligeholdelsesudgifter. Udlejeren kan normalt få finansieret sine vedligeholdelsesudgifter med de beløb, der er disponeret til ejendommens udvendige vedligeholdelse, men det er klart, at udlejeren ikke opnår den samme forrentning af denne del af investeringen, som hvis det havde været forbedringer.

Med henblik på at styrke udlejers incitament til at gennemføre energibesparende foranstaltninger foreslås, at der indføres en særlig ordning for lejeforhøjelse for energibesparende foranstaltninger.

Det foreslås, at udlejeren skal kunne medtage hele investeringen i beregningen af lejeforhøjelsen, når der er tale om et afgrænset projekt, der vedrører totaløkonomisk rentable arbejder, hvor det dokumenteres, at lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug udgør mindst samme beløb som den årlige forbedringsforhøjelse. Der skal ikke efter forslaget kunne gennemføres andre arbejder end energibesparende foranstaltninger og de vedligeholdelsesarbejder, der indgår som en del heraf, eller som er nødvendige følgearbejder til energibesparelsesarbejderne. Totaløkonomien er således et udtryk for, at lejernes samlede betalinger til leje og energi ikke forøges ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, der kan generere besparelser, der mindst modsvarer lejeforhøjelsen for gennemførelsen af arbejderne.

Det foreslås, at der gives indenrigs- og socialministeren bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning og beregningen af lejeforhøjelsen i en bekendtgørelse.

Det er hensigten heri at fastsætte regler om, at de totaløkonomisk rentable forbedringer skal opgøres på ejendomsniveau. Udgifterne til gennemførelse af de totaløkonomisk rentable forbedringer skal derfor fordeles på de lejemål, udgifterne vedrører, i forhold til investeringen i det enkelte lejemål, mens den del af udgifterne, der vedrører hele ejendommen, fordeles på lejemålene efter m² bruttoetageareal. Herved sikres den bedst mulige sammenhæng mellem reduktionen af energiudgiften i et lejemål og lejeforhøjelsen for de totaløkonomisk rentable forbedringer.

Der er i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger stillet krav om, at der skal foretages en energimærkning af større eksisterende beboelsesbygninger hvert femte år, hvor bl.a. bygningens energimæssige ydeevne beregnes, og hvor der opstilles forslag til rentable energibesparende foranstaltninger. Energimærkningen omfatter bl.a. en registrering af bygningerne på ejendommen, udførelse af beregninger og udarbejdelse af besparelsesforslag, der medtages i energimærkningsrapporten til ejeren af ejendommen. Det skal belyses nærmere, om disse besparelsesforslag vil kunne anvendes ved en afgrænsning af, hvilke energibesparende foranstaltninger der kan gennemføres efter dette forslag. Alternativt kan der udformes en bruttoliste, eller vurderingen heraf kan være en del af den eksterne projektgennemgang, jf. nedenfor.

Udlejeren kan som hidtil medregne forbedringsinvesteringen ved opgørelsen af det investeringskrav, som gælder for moderniserede lejemål, der kan udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er imidlertid ikke hensigten, at den samlede investering efter de foreslåede gunstigere regler skal kunne medregnes. I grundlaget for beregning af investeringskravet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 kan således kun medregnes forbedringsdelen af investeringen i energibesparelserne, opgjort efter de gældende regler.

Der skal stilles krav til udformningen af en projektbeskrivelse, herunder ikke mindst præcise krav til dokumentation af totaløkonomien og dermed til, hvordan besparelsen beregnes. Udgangspunktet for vurderingen af, om projektet er totaløkonomisk rentabelt, dvs. om de reducerede energiudgifter som minimum svarer til den forhøjede leje, vil være det beregnede energiforbrug pr. m², svarende til den vurdering, energikonsulenterne efter den gældende energimærkningsordning foretager ved angivelsen af besparelsesforslag. Der skal endvidere fastsættes retningslinjer for, hvilke energiprisforudsætninger der skal anvendes.

For at sikre bedst mulig dokumentationen af totaløkonomiprojektet, er det hensigten at stille krav om eksternt gennemgang af projektet. Fra 2011 vil energimærkningen udelukkende blive foretaget af virksomheder, som er certificeret hertil. Der er allerede certificeret et mindre antal virksomheder. Det er derfor hensigten at stille krav om, at der forud for projektets påbegyndelse indhentes en vurdering fra en certificeret energimærkningsvirksomhed af, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Udlejers udgifter til dokumentation fra et certificeret energikonsulentfirma vil kunne medtages som en del af udgiften til projektet.

For at give udlejeren bedre muligheder for at vurdere de økonomiske konsekvenser af en investering i totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil udlejeren efter de almindelige regler kunne anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af, hvilken lejeforhøjelse projektet vil kunne generere. Huslejenævnet skal i den forbindelse alene vurdere udgifterne til projektet, herunder om det er rimelige udgifter, og om der foreligger dokumentation for den totaløkonomiske rentabilitet. Huslejenævnet skal ikke tage stilling til, om lejeforhøjelsen for projektet kan gennemføres fuldt ud, eller om lejen efter gennemførelsen vil overstige det lejedes værdi, da lejeforhøjelsen som følge af vedligeholdelsesarbejderne i projektet altid kan gennemføres, jf. forslagens § 1, nr. 19 og 20 om, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Til nr. 22

Det foreslås præciseret, at huslejenævnet i forbindelse med forhåndsgodkendelsen ikke alene skal vurdere selve lejeforhøjelsen for forbedringerne, men tillige skal vurdere den samlede leje efter forbedringerne. Nævnet skal således vurdere, om den samlede leje er i overensstemmelse med lejelovgivningens regler, herunder om lejen overstiger det lejedes værdi. Som anført ovenfor ad nr. 25 gælder det dog ikke for totaløkonomisk rentable energiforbedringer, da der efter forslaget i § 1, nr. 19 og 20 til ændring af lejelovens § 47, stk. 1 og 2, ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi bortses fra disse forbedringer.

Formålet med ændringen er at give udlejere det bedst mulige grundlag for gennemførelse af forbedrings- og moderniseringsarbejder og derigennem øge incitamenterne til forbedringer af den private lejeboligmasse.

Til nr. 23 og 24

Det foreslås, at den maksimale godtgørelse fastsættes til 112.457 kr. i 2010-niveau. De øvrige forslag er redaktionelle, idet formålet er at samordne bestemmelsen således, at alle beløb opgøres i 2010-niveau. Samtidig foreslås, at henvisningen til satsreguleringsprocenten, som vedrører perioden før 1998, udgår.

Efter forhøjelsen svarer maksimumsbeløbet til det, der gælder for det almene område. Med forhøjelsen udvides lejernes mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder i boliger i udlejningsejendomme, hvor udlejeren ikke har planer om at udføre sådanne arbejder. Ifølge bekendtgørelse om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer m.v. i privat byggeri (bekendtgørelse nr. 845 af 30. september 1994) er energibesparende foranstaltninger en type arbejder, som er omfattet af lejerens råderet. Herudover vedrører råderetten i det væsentlige køkken og bad. Med forhøjelsen gives der således lejere øgede muligheder for selv at udføre energibesparende arbejder i boligen, og forslaget indgår dermed som et element i den samlede indsats for at øge incitamenterne til, at der udføres forbedringer, som medvirker til at reducere energiforbruget.

Til nr. 25-27 og 29

Det foreslås at samle de gældende regler om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder i én bestemmelse.

Efter de gældende regler i loven, kan en ejer af en udlejet ejerlejlighed under visse nærmere angivne betingelser opsigte lejeaftalen under henvisning til, at ejeren selv ønsker at benytte lejligheden. De gældende regler om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder er fordelt på tre forskellige bestemmelser og er derfor temmelig vanskelige at få et overblik over.

På den baggrund foreslås redaktionelle ændringer af reglerne, således at reglerne fremover indeholdes i én bestemmelse. Med de foreslåede ændringer tilsigtes ingen indholdsmæssige ændringer i opsigelsesadgangen i forhold til lejere af ejerlejligheder. Det vil sige, at ejeren af en ejerlejlighed også fremover kan opsigte lejeren, hvis lejerens ved lejeaftalens indgåelse er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske, såfremt ejeren selv ønsker at benytte og bo i lejligheden. Hvis lejeaftalen er indgået den 1. juli 1986 eller senere, er det tillige en betingelse, at ejeren tidligere har boet i lejligheden. Endelig gælder der en særregel, hvis lejeaftalen er indgået før den 1. januar 1980. Er lejeaftalen indgået før denne dato, og var lejligheden på daværende tidspunkt omdannet til ejerlejlighed, da lejeaftalen blev indgået, kan ejeren opsigte lejeaftalen efter § 83, litra a, uden at skulle opfylde yderligere betingelser.

Ophævelsen af lovens § 119, stk. 2, er en konsekvens af den foreslåede sammenskrivning af reglerne om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder. Indholdet af bestemmelsen, er indarbejdet i den foreslåede nye affattelse af lovens § 84, litra d, om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder.

Til nr. 28

Det foreslås præciseret, at huslejenævnets kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også omfatter stillingtagen til størrelsen af istandsættelsesudgifterne.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 2, nr. 9-10.

Til § 2

Til nr. 1, 3, 11 og 16

Den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget i nr. 11 om ophævelse af boligreguleringslovens § 22, stk. 3, som i stedet er indsat som § 19, stk. 4, i lov om leje. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 4.

Til nr. 2 og 5

Som et led i udmøntningen af regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger foreslås, at det gøres til et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard.

I medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger er der fastsat regler om energimærkning af bygninger. Bygningerne opdeles efter energiforbrug i en skala, hvor B svarer til det gældende bygningsreglements minimumskrav, mens lavenergihuse opnår mærkning med A. Mærkning med C-G angiver ejendomme med stigende energiforbrug. I energimærkningen indgår ligeledes, at der gives anbefalinger om energibesparelser, et estimat over omkostningerne ved gennemførelsen af de anbefalede foranstaltninger og tilbagebetalingstiden ved gennemførelsen heraf.

Der er en klar sammenhæng mellem ejendommenes alder og energistandard. 85 pct. af boligerne, ibrugtaget før 1981, har et energimærke på D-G. For boliger, ibrugtaget i perioden 1982-1991, har omkring 43 pct. af boligerne et energimærke på D-G. Tilsvarende ses, at boliger med energimærke E-G ibrugtaget før 1981 udgør omkring 45 pct., mens andelen af boliger med tilsvarende energibehov reduceres til 15 pct. for boliger ibrugtaget 1982-1991.

Det foreslås, at det fremover gøres til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 5, stk. 2, at ejendommen som helhed skal opfylde en energiramme på højst D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Dette svarer stort set til de krav til nybyggeri, der blev stillet i bygningsreglementet fra 1977 og dermed typisk gældende for nybyggeri ibrugtaget fra 1981 og frem. Forslaget vil sikre, at de gunstige regler for lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke kan anvendes ved genudlejning af lejligheder i ejendomme med dårlige energiforhold. Forslaget gælder dog kun lejligheder, der moderniseres efter lovens ikrafttrædelse. Lejligheder, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter disse regler.

Hvis udlejeren har gennemført totaløkonomisk rentable energibesparelser efter forslaget i § 1, nr. 21, kan udlejeren vælge at opretholde denne lejeforhøjelse, selvom der gennemføres en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men lejen vil ikke herved kunne fastsættes til et højere niveau end det lejedes værdi. Hvis den totaløkonomiske lejeforhøjelse opretholdes, kan forbedringsdelen af de energibesparende foranstaltninger ikke indgå ved opgørelsen af investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Hvis udlejeren vælger at lade forbedringsdelen af de energibesparende foranstaltninger indgå ved opgørelsen af investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan den totaløkonomiske lejeforhøjelse ikke opretholdes for det eller de lejemål, hvor der gennemføres gennemgribende forbedringer efter § 5, stk. 2.

For at kunne foretage lejefastsættelse ved genudlejning af en lejlighed efter § 5, stk. 2, skal udlejer dokumentere, at ejendommen på tidspunktet for genudlejningen opfylder de ovennævnte betingelser.

Til nr. 4

Det foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra de totaløkonomiske energiforbedringer, der kan gennemføres efter forslaget i § 1, nr. 21, til ny § 58, stk. 3, i lov om leje.

Forslaget indebærer, at en lejeforhøjelse efter § 58, stk. 3, kan gennemføres og opretholdes, selv om lejen for lejemålet kommer til at overstige det lejedes værdi, og selv om lejen efter en gennemgribende forbedring fastsættes efter de særlige bestemmelser i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Den del af en lejeforhøjelse for gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer, der vedrører vedligeholdelsesarbejderne i det totaløkonomisk rentable projekt, vil således kunne opretholdes ud over § 5, stk. 2-lejen.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 21.

Til nr. 6 og 8

Det foreslås, at § 6 ophæves, da indholdet af bestemmelsen er indeholdt i lejelovens § 34, stk. 1 og 2. Den foreslåede ændring af § 16, stk. 1, er en konsekvens heraf.

Til nr. 7

Ændringen, der er redaktionel, er en konsekvens af ændringen af blandt andet lejelovens § 29 ved lov nr. 406 af 31. maj 2000, som trådte i kraft den 1. januar 2001.

Til nr. 9-10

Det foreslås præciseret, at huslejenævnets kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også omfatter stillingtagen til størrelsen af istandsættelsesudgifterne.

Efter de gældende regler er huslejenævnets kompetence til at behandle uenighed om lejerens istandsættelsespligt efter fraflytning og uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning fordelt på to forskellige bestemmelser. Denne opdeling, sammenholdt med huslejenævnets begrænsede kompetence på området før 1994, har medført den praksis ved en række huslejenævn, at nævnene kun tager stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne i forbindelse med sag om tilbagebetaling af depositum. Huslejenævnene tager derimod ikke tilsvarende stilling, når der udelukkende indbringes uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

Huslejenævnets kompetence til at behandle sager om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning blev indført ved lov nr. 419 af 1. juli 1994. Ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 blev der indført huslejenævn i alle kommuner med samtidig samling af huslejenævnets kompetence under lejelovens § 106. Det var ikke med disse lovændringer hensigten, at huslejenævnets kompetence til at behandle størrelsen af istandsættelsesbeløb skulle være mere begrænset, når det gælder rene fraflytningssager, end når det gælder sager om tilbagebetaling af depositum. Der er eksempler på sager, hvor parterne ikke er uenige om istandsættelseskravene, men kun om udgifterne i henhold til tilbud eller regning, ligesom der findes eksempler på lejeforhold, hvor lejeren ikke har betalt depositum. Også af disse grunde foreslås det, at der i de rene fraflytningssager skal være mulighed for at få istandsættelsesudgifternes størrelse behandlet ved huslejenævnene.

Den foreslåede ændring indebærer derfor en præcisering af, at huslejenævnet har kompetence til at bedømme størrelsen af istandsættelsesudgifterne, både når den indbragte tvist udelukkende omhandler lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning, og når tvisten omhandler tilbagebetaling af depositum eller en kombination af de pågældende tvister.

Det er naturligvis stadigvæk huslejenævnet, der afgør, om nævnet kan behandle sagen, herunder istandsættelsesudgifternes størrelse, eller om nævnet må afstå fra at behandle sagen og henvise til domstolene grundet bevisførelsen.

Til nr. 12

Det foreslås, at reglen i boligreguleringslovens § 22, stk. 4, ophæves.

Efter den gældende bestemmelse skal huslejenævnet ved afgivelse af påbud om renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, hvortil udgiften ikke kan dækkes af en vedligeholdelseskonto, tage hensyn til, om ejendommens vedligeholdelsestilstand må anses for rimelig i forhold til den gældende leje.

Som retsstillingen er i dag, er udlejerens vedligeholdelsespligt imidlertid ikke begrænset af den gældende leje eller indeståendet på den udvendige vedligeholdelseskonto, herunder afhængig af om saldoen på kontoen er negativ. Bestemmelsen spiller en meget lille rolle ved praksis i huslejenævnene, idet nævnene efter det foreliggende alene tager kontoens saldo i betragtning i forbindelse med kosmetiske mangler, hvis udbedring er ikke uopsættelig. Desuden kan huslejenævnet, selv uden reglerne i § 22, stk. 4, tage stilling til, om der er grundlag for at udstede et pålæg til udlejer.

Bestemmelsen må derfor anses for overflødig og foreslås ophævet.

Til nr. 13

Det foreslås præciseret, at huslejenævnet har kompetence til at give forhåndsgodkendelse af huslejens størrelse ved udlejning af boliger, som er gennemgribende moderniseret efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Den gældende formulering af bestemmelsen om forhåndsgodkendelse ved forbedringsarbejder har givet anledning til tvivl om, hvorvidt bestemmelsen også omfatter forhåndsgodkendelse af lejen for lejemål, der moderniseres i forbindelse med genudlejning. Med præciseringen fremgår det udtrykkeligt, at forhåndsgodkendelse også kan gives til sådanne lejemål.

Ligeledes foreslås det præciseret, at huslejenævnet i forbindelse med forhåndsgodkendelsen ikke alene skal vurdere selve lejeforhøjelsen for forbedringerne, men tillige skal vurdere den samlede leje efter forbedringerne. Nævnet skal således vurdere, om den samlede leje er i overensstemmelse med lejelovgivningens regler.

Formålet med ændringen er at give udlejere det bedst mulige grundlag for gennemførelse af forbedrings- og moderniseringsarbejder og derigennem øge incitamenterne til forbedringer af den private lejeboligmasse.

Til nr. 14

Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 59, stk. 1, skal Grundejernes Investeringsfonds udlån til beboelsejendomme efter lovens § 58 have pantesikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens vurdering er pantets værdi. Fondens lån kan sammenlagt med de tillægslån, som ejeren af ejendommen har opnået til finansiering af udgifterne, ikke overstige 90 pct. af udgifterne til forbedringen.

Grundejernes Investeringsfonds lån ydes alene til formålsbestemte arbejder, hvorimod realkreditinstitutternes lån kan ydes til ejendommen friværdi, både før og efter at fonden har tilbudt eller ydet lån til forbedringer efter lovens § 58.

Grundejernes Investeringsfond har oplyst, at fonden sjældent har mulighed for at få oplysning om, til hvilke formål realkreditinstitutterne har ydet lån med sikkerhed i ejendommen, idet realkreditinstitutterne ikke er forpligtede til at give oplysning herom.

Det foreslås, at den maksimale størrelse af Grundejernes Investeringsfonds lån ikke skal påvirkes af, om ejeren af ejendommen har optaget tillægslån med sikkerhed i ejendommen i tilknytning til fondens ydelse af lån.

Til nr. 15

Efter den gældende lovs § 59, stk. 5, kan Grundejernes Investeringsfond yde lån til brandsikringsforanstaltninger, selv om lånet ikke får pantesikkerhed inden for 85 pct. af pantets værdi, når panteretten suppleres med en kommunal garanti efter brandsikringslovens § 10.

Det foreslås, at bestemmelsen ophæves, da brandsikringsloven er ophævet.

Til nr. 17

Grundejernes Investeringsfond kan blive anmodet om for ejerens regning at udføre påbudte arbejder på ejendommen efter boligreguleringslovens § 60. I en sådan situation søger fonden at tinglyse meddelelse herom, således at en eventuel køber kan vide, at der verserer en sag om påbudt vedligehold, og således at pengeinstitutter og realkreditforeninger gøres bekendte med, at sikkerheden for nye lån med sikkerhed i ejendommen kan blive påvirket heraf.

Flere tinglysningskontorer har afvist at tinglyse en sådan meddelelse på ejendommen, idet der mangler en udtrykkelig lovhjemmel hertil.

Det foreslås, at der gives direkte hjemmel til Grundejernes Investeringsfonds tinglysning af sådanne meddelelser. Samtidig foreslås det, at Grundejernes Investeringsfond skal sørge for, at lade meddelelsen aflyse, når arbejderne er gennemført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Til nr. 18

Efter de gældende regler fastsætter Grundejernes Investeringsfond forrentningen af de beløb, fonden har lagt ud til gennemførelsen af påbudte arbejder, med en rente, der svarer til renten på 10-årige realkreditlån. Realkreditinstitutterne udsteder imidlertid ikke mange 10-årige fastforrentede lån, hvorfor det er vanskeligt at fastsætte en rente, der svarer hertil.

Da renten på 10-årige realkreditlån typisk vil være lavere end på et normalt realkreditlån med en løbetid på 30 år, stilles ejeren af en ejendom, hvor Grundejernes Investeringsfond tvangsgennemfører påbudsarbejder, ofte bedre, end ejeren ville være stillet, hvis ejeren selv skulle stå for finansieringen ved optagelse af et sædvanligt realkreditlån.

Det foreslås på denne baggrund, at renten fastsættes ud fra en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt fastforrentet kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut.

Til nr. 19

Efter reglerne i § 60 gennemfører Grundejernes Investeringsfond for ejerens regning påbudte arbejder på udlejningsejendomme, som ejeren ikke har udført inden for den frist, huslejenævnet har sat for arbejderne gennemførelse. Endvidere påhviler der Grundejernes Investeringsfond opgaver efter lejelovens §§ 113 a og 113 b med registrering af ejere, der ikke har efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser eller har fået gennemført arbejder på ejendommen af Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond har til brug for administrationen af disse bestemmelser brug for forskellige oplysninger til entydig identifikation af ejeren. Efter de gældende regler er det ikke altid muligt at få de nødvendige oplysninger fra huslejenævn og SKAT. Bl.a. mener nogle huslejenævn ikke, at der er hjemmel til at oplyse dette til Grundejernes Investeringsfond.

Det foreslås derfor, at der i loven indsættes en hjemmel til, at fonden kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administrationen af bestemmelserne om bundne vedligeholdelses- og forbedringshensættelser, tvangsgennemførelse af påbudsarbejder og registrering af ejere efter lejelovens regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Forslaget indebærer, at Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at kræve oplysninger om ejerens CPR-nummer eller CVR-nummer til brug for fondens udførelse af påbudsarbejder og tinglysning af meddelelse om den tvungne gennemførelse og tinglysning af pantebrev, når fonden har gennemført arbejder for ejerens regning efter boligreguleringslovens § 60.

Efter forslaget får Grundejernes Investeringsfond ligeledes mulighed for at kræve oplysninger fra huslejenævnet om ejerens CPR-nummer eller CVR-nummer for at kunne identificere de ejere, der skal registreres efter lejelovens § 113 a for ikke at have efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser. Endvidere får fonden mulighed for at kræve oplysning om, hvilke ejendomme den pågældende udlejer ejer på landsbasis. Dette er nødvendigt, når der verserer en sag hos anklagemyndigheden om frakendelse af ejerens ret til at administrere udlejningsejendomme, og Grundejernes Investeringsfond skal tilrettelægge den fremtidige administration af ejerens ejendomme.

Til § 3

Til nr. 1 og 2

De foreslåede ændringer er en konsekvens af det i § 1, nr. 4, foreslåede nye § 19, stk. 4, i lejeloven samt forslaget i § 2, nr. 1, 3, 11 og 16, om ophævelse af boligreguleringslovens § 22, stk. 3. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne hertil.

I den gældende tvangsadministrationslovs § 2, stk. 4, er angivet betingelserne for, at huslejenævnet kan træffe beslutning om, at en ejendom, som ikke er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kap. II-IV, skal administreres på ejerens vegne, indtil de påbudte arbejder er gennemført og betalt, og administrator har fået sit vederlag. Betingelserne er, at ejendommen er mangelfuld, at udlejeren tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejeren herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldendt de nævnte vedligeholdelsesarbejder.

Betingelserne i den gældende lov er en konsekvens af, at huslejenævnet i kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-V ikke gælder, hidtil ikke haft har mulighed for at påbyde en udlejer at gennemføre vedligeholdelsesarbejder inden for en bestemt frist. Forslaget til nyt § 19, stk. 4, i lejeloven indebærer, at huslejenævnet kan påbyde en ejer af såvel ejendomme, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-V gælder, som af ejendomme, hvor reglerne ikke gælder, at gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for en frist, der er fastsat af huslejenævnet. Der er derfor ikke fremover behov for at opretholde de særlige betingelser i tvangsadministrationslovens § 2, stk. 4, for, at huslejenævnet kan træffe beslutning om tvangsadministration af ejendomme, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-V ikke gælder.

Efter forslaget vil der således gælde samme regler for huslejenævnets adgang til at træffe beslutning om tvangsadministration på grund af udlejerens manglende vedligeholdelse for alle ejendomme, der er omfattet af tvangsadministrationsloven.

Til § 4

Det foreslås i stk. 1, at loven træder i kraft den 1. juli 2010. Samtidig foreslås det i stk. 2, at § 1, nr. 1 vedrørende stråmandsudlejning træder i kraft tidligere og i stk. 3, at ændringerne som følge af udmøntningen af regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger træder i kraft senere. Forslaget indebærer således, at ændringerne vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivningen træder i kraft den 1. juli 2010.

Det foreslås i stk. 2, at bestemmelsen i forslagets § 1, nr. 1, om indgreb mod stråmandsudlejning træder i kraft så hurtigt som muligt efter vedtagelsen af loven. Det er derfor foreslået, at indgrebet mod stråmandsudlejning skal træde i kraft dagen efter, at loven er offentliggjort i Lovtidende.

Endvidere foreslås det i stk. 3, at ændringerne i lejeloven og boligreguleringsloven som følge af udmøntningen af initiativ nr. 18 i regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger træder i kraft den 1. januar 2011.

Energistyrelsen arbejder i øjeblikket med en revision af reglerne om energimærkning af bygninger, som kan medføre ændringer af de gældende regler for, hvorledes bygningers energiforbrug opgøres og indgår

Klima- og energiministeren har besluttet, at der inden for rammerne af EU's bygningsdirektiv skal gennemføres en omlægning af energimærkningen, der har det sigte at reducere omkostningerne til gennemførelsen af mærkninger samtidig med, at energibesparelserne øges. Dette indebærer en forenkling af mærkningerne, som omfatter blandt andet ændringer af mærkningernes indhold og den måde, de udarbejdes på, og en forlængelse af gyldigheden af energimærkningerne fra 5 til 7-10 år afhængig af bygningens energimæssige tilstand. Arbejdet forventes afsluttet i løbet af 2010.

Da implementeringen af forslagene vedrørende totaløkonomisk rentable energiforbedringer og mindstekrav til ejendomme, hvor lejen skal kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er afhængige af re-

sultaterne af dette arbejde, er det foreslået, at energiforslagene i loven ikke træder i kraft før den 1. januar 2011.

I stk. 4 er det foreslået, at det indgreb mod stråmandsudlejning, der er foreslået i § 1, nr. 1, alene skal gælde for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

I stk. 5 er det foreslået, at forslaget i § 2, nr. 2, kun skal gælde lejligheder, der moderniseres og udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttrædelse. Lejligheder, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter de hidtidige regler. Det vil således ikke være et krav for at udleje sådanne lejligheder efter § 5, stk. 2, at ejendommen har en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger.