

Fremsat den {FREMSAT} af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger

(Løbedage, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning og opmagasinering af indbo i plejeboliger)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som senest ændret ved § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. § 33, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.«

2. I § 75, stk. 5, indsættes efter 1. pkt.:

»Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens regler herom.«

3. I § 93, stk. 2, 2. pkt., ændres »skal være afgivet« til: »kan tidligst afgives efter 3. hverdag«.

4. I § 93, stk. 2, udgår 3. pkt. og i stedet indsættes:

»Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag.«

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, foretages følgende ændring:

1. Efter § 44 indsættes:

»§ 44 a. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fra huslejenævnene indhente og videregive oplysninger om de sager, der bliver behandlet i nævnene, med det formål at skabe større indsigt i nævnenes afgørelser, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier,

tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lignende.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. § 44, stk. 2, affattes således:

»Stk. 3. Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.«

2. I § 71, stk. 4, indsættes efter 1. pkt.:

»Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens regler herom.«

3. I § 90, stk. 2, 2. pkt., ændres »skal være afgivet« til: »kan tidligst afgives efter 3. hverdag«.

4. I § 90, stk. 2, udgår 3. pkt. og i stedet indsættes:

»Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag.«

5. Efter § 105 indsættes:

»§ 105 a. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fra beboerklagenævnene indhente oplysninger om de sager, der bliver behandlet i nævnene, med det formål at skabe større indsigt i nævnenes afgørelser, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lignende.«

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2013 og finder uanset modstående aftale anvendelse for alle lejeaftaler omfattet af lov om leje og lov om leje af almene boliger, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 2, § 2, nr. 1, og § 3, nr. 2 og 5, træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Fjernelse af lejelovens løbedage
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Lovforslaget
 - 2.2. Husleje- og beboerklagenævnens indberetning af oplysninger
 - 2.2.1 Gældende ret
 - 2.2.2 Lovforslaget
 - 2.3 Opmagasineret af indbo efter afdøde plejeboligbeboere
 - 2.3.1 Gældende ret
 - 2.3.2 Lovforslaget
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 3.1 Fjernelse af lejelovens løbedage
 - 3.2 Husleje- og beboerklagenævnens indberetning af oplysninger
 - 3.3 Opmagasineret af indbo efter afdøde plejeboligbeboere
 - 3.4 Samlede økonomiske og administrative konsekvenser
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Høring
9. Sammenfattende skema

1. Lovforslagets baggrund og formål

Lovforslaget indeholder 3 elementer: fjernelse af lejelovens løbedage, husleje- og beboerklagenævnens indberetning af oplysninger om sager, der behandles i nævnene, og præcisering af mulighederne for at opmagasinere indbo efter afdøde beboere i plejeboliger.

Som led i regeringens indsats for at nedbringe antallet af lejere, der sættes ud af deres bolig, fordi huslejen ikke er betalt, foreslår regeringen, at de såkaldte ”løbedage” i lejelovene afskaffes.

SFI-rapporten om årsager til og konsekvenserne af en udsættelse fra april 2008 viser, at der er mange forskellige årsager til, at lejere sættes ud af boligen som følge af betalingsmisligholdelse. Der er ifølge rapporten typisk tale om et sammenfald af flere uheldige faktorer, når det kommer til en udsættelse af en lejer. 3 af 4 udsatte lejere peger dog på, at manglende evne til at styre deres økonomi var en væsentlig årsag til udsættelsen.

En god og effektiv måde at styre huslejebetalingen på kan være at anvende en eller anden form for automatisk overførsel af huslejen. Mange lejere anvender da også Nets (Betalingservice) til at overføre huslejen.

Formålet med forslaget om at fjerne lejelovens 3 løbedage er at sikre, at huslejebetalingen sker umiddelbart efter udbetaling af indkomst, dvs. typisk den 1. i måneden. Dermed mindskes risikoen for, at lejeren når at bruge af indkomsten, så der ikke er penge til huslejen.

Det daværende Socialministerium har i samarbejde med Grundejernes Investeringsfond etableret et register til offentliggørelse af husleje- og beboerklagenævnsafgørelser. Til dette register indberetter et antal af de nævn, der behandler flest sager, de afgørelser, som nævnet finder indeholder principielle elementer, der kan være af generel interesse for brugere på lejelovgivningens områder. Indberetningen sker via hjemmesiden huslejenaevn.dk. Særligt relevant kan registeret være for de nævn, som kun behandler et mindre antal sager, og dermed ikke har et større erfaringsmæssigt grundlag at træffe afgørelser på.

Registeret skal udbygges med et statistikmodul, som indeholder forskellige oplysninger om nævnenes afgørelser. Hermed vil der blive tilvejebragt statistiske oplysninger om husleje- og beboerklagenævnene, som ikke findes i dag. Det foreslås derfor, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter udtrykkelig hjemmel til at pålægge huslejenævnene og beboerklagenævnene at indberette nærmere oplysninger. Oplysningerne kan indhentes i digital form via nævnte hjemmeside.

Oplysninger om verserende sager vil blive videregivet til DIADEM, der giver digital adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel, således at beslutningsgrundlaget for køb af fast, udlejet ejendom forbedres.

Endelig indeholder lovforslaget et forslag om at præcisere muligheden for at opmagasinere indbo efter afdøde beboere i plejeboliger, mens sagen behandles af skifteretten. Der vil sideløbende blive udsendt en vejledning til kommunerne med nærmere oplysninger om, hvordan opmagasinering kan ske. Baggrunden for forslaget er, at det er en udbredt praksis at afvente skifterettens behandling af boet, før boligen ryddes og genudlejes. I områder, hvor der er efterspørgsel efter plejeboliger, betyder dette, at udnyttelsen af plejeboligbestanden ikke er optimal. Såfremt muligheden for at opmagasinere udnyttes systematisk, vil der kunne ske en betydelig tidligere genudlejning efter dødsfald og dermed en bedre udnyttelse af bestanden. Kommunerne vil hermed kunne spare udgifter til opførelse af plejeboliger. Information om opmagasineringsmuligheden indgår som et led i gensidighedsaftalen.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Fjernelse af lejelovens løbedage
- 2) Husleje- og beboerklagenævnenes indberetning af oplysninger
- 3) Opmagasinerings af indbo efter afdøde plejeboligbeboere

2.1 Fjernelse af lejelovens løbedage

2.1.1 Gældende ret

Efter de gældende regler i lejeloven og i almenlejeloven kan rettidig betaling af husleje ske senest 3. hverdag efter, at huslejen forfalder til betaling.

Det er ikke fastsat i lejelovene, hvornår husleje forfalder til betaling. Forfaldsdatoen er typisk fastsat i selve lejeaftalen, jf. herved den gældende typeformular A, 8. udgave, hvori er fortrykt bestemmelse om, at "Lejen forfalder til betaling den".

I praksis aftales i langt den overvejende del af lejeaftalerne, at lejen forfalder til betaling den 1. i måneden. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen efter begge lejelove til den efterfølgende hverdag. Som følge af de 3 løbedage kan rettidig betaling af husleje ske den 4., 5. eller 6. i måneden, alt afhængig af, hvordan forfaldsdatoen ligger i forhold til lørdage og helligdage.

Baggrunden for, at der i sin tid blev indsat løbedage i lejeloven var, at man fandt, at lejeren burde gives en frist udover forfaldsdagen, som er tilstrækkelig til, at en påpasselig lejer ikke ved en eller anden tilfældig hindring eller forglemmelse skulle miste sin brugsret.

2.1.2 Lovforslaget

Med lovforslaget sikres, at huslejen betales så hurtigt som muligt efter, at indkomsten er blevet udbetalt.

Hvis de 3 løbedage fjernes, forbedres mulighederne for, at huslejebetalingen sker umiddelbart efter udbetaling af indkomst. Derved mindskes risikoen for, at lejeren i de mellemliggende dage når at bruge en så stor del af indkomsten, at der ikke er penge til huslejen. En fjernelse af løbedagene vil endvidere indebære en

forbedring af mulighederne for at anvende Nets (Betalingservice) til betaling af husleje. Huslejebetaling, som sker via Nets, vil som følge af ændringen typisk overføres den 1. i måneden, i stedet for som nu den 4., 5. eller 6. i måneden.

Hertil kommer, at det set i lyset af den forlængelse af påkravsfristen fra 3 til 14 dage, som blev gennemført ved lov nr. 286 af 15. marts 2009, fortsat vurderes at være tilstrækkeligt sikret, at helt bagatelagte og hændelige forsinkelser med huslejebetalingen ikke kan føre til en ophævelse af lejeforholdet.

De ulemper, en fjernelse af lejelovens løbedage vil påføre lejerner, vurderes at være beskedne. Ved overgangen til de nye regler vil der ganske vist være en enkelt måned, hvor der reelt kun vil være ca. 27 dage mellem huslejebetalingerne. Derefter vil der imidlertid igen være en måned imellem betalingerne.

Der kan imidlertid være undskyldelige grunde til, at huslejen først overføres til udlejer den 3. eller 4. i måneden. Derfor vurderes der at være behov for at sikre, at lejere, som altid har betalt husleje til tiden, herunder lejere som fx har en arbejdsgiver, hvor tidspunktet for udbetaling af lønnen kan forekomme den 2. eller 3. i måneden, ikke vil kunne mødes med påkrav og krav om betaling af påkravsgebyr tidligere end efter de gældende regler. Dette foreslås sikret gennem ændringer i lejelovens påkravsbestemmelser. Med ændringerne fastholdes den gældende retstilstand med hensyn til, hvornår udlejer tidligst kan afgive påkrav, opkræve påkravsgebyr samt ophæve lejeaftalen.

De foreslåede ændringer i lejelovens bestemmelser om udlejerens afgivelse af påkrav og påkravsgebyr som følge af for sen betaling af husleje er på den baggrund alene af teknisk karakter og har alene til formål at sikre, at der ikke sker en fremrykning af tidspunktet for udlejerens afgivelse af påkrav m.v. Udlejer vil således også fremover tidligst kunne afgive påkrav efter 3. hverdag efter forfaldsdatoen for betaling af husleje.

2.2 Husleje- og beboerklagenævnenes indberetning af oplysninger

2.2.1 Gældende ret

Den gældende lejelovgivning indeholder ingen regler om husleje- og beboerklagenævnenes pligt til at indberette oplysninger om behandling af sager ved nævnene.

2.2.2 Lovforslaget

Med den foreslåede ændring indføres der hjemmel for ministeren for by, bolig og landdistrikter til at pålægge huslejenævn og beboerklagenævn at indberette forskellige oplysninger om de sager, som nævnene behandler. Ændringen skal ses i sammenhæng med det register til offentliggørelse af husleje- og beboerklagenævnsafgørelser, som det daværende Socialministerium har etableret i samarbejde med Grundejernes Investeringsfond. Til dette register indberetter nævn med mange sager afgørelser med principielle elementer på lejelovgivningens områder. Indberetningen sker via hjemmesiden huslejenaevn.dk. Særligt relevant kan registeret være for de nævn, som kun behandler et mindre antal sager, og dermed ikke har et større erfaringsmæssigt grundlag at træffe afgørelser på.

Det er hensigten, at registeret skal udbygges med et statistikmodul, som indeholder oplysninger om nævnenes afgørelser, herunder om antallet af sager, om sagernes fordeling på forskellige typer af sager, om sagsbehandlingstider, om sagernes udfald og om der er afholdt besigtigelse. Hermed vil der blive tilvejebragt oplysninger om husleje- og beboerklagenævnene, som har været savnet i en lang række sammenhænge. Det foreslås derfor, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter hjemmel til at pålægge huslejenævnene og beboerklagenævnene at indberette nærmere oplysninger i digital form via nævnte hjemmeside.

Som et led i denne indberetning er det aftalt, at der fra registeret videregives relevante oplysninger til DIADEM (digital adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel). DIADEM er en samlet digital løsning, hvorigennem både professionelle brugere, som fx ejendomsmæglere og advokater, og de borgere, som selv ønsker at sælge deres ejendom, på ét sted på internettet kan få adgang til en række relevante offentlige oplysninger om den pågældende ejendom. Dermed vil brugerne få oplysningerne med det samme frem for at afvente den manuelle sagsgang i kommuner og hos andre myndigheder. Desuden vil brugerne via DIADEM kunne indhente oplysningerne til et lavere gebyr end via det kommunale ejendomsskema.

Ligesom det i dag er tilfældet, kan der ved nogle ejendomshandler være behov for, at kommunen eller andre myndigheder supplerer oplysningerne fra DIADEM med en faglig uddybning af særlige forhold på ejen-

dommen. DIADEM initiativet ændrer ikke ved kommunernes eksisterende pligt til at svare på sådanne faglige spørgsmål uden betaling af et gebyr.

Hensigten med den digitale løsning er, at ejendomsmæglere og borgere nemmere og billigere kan rekvirere alle de oplysninger, som kommunerne i dag udleverer via det kommunale ejendomsoplysningsskema.

I relation til DIADEM er det vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt, at DIADEM indeholder oplysning om sager, der verserer ved eller er afgjort af huslejenævnene. Det foreslås derfor, at der fra registeret videregives oplysning til DIADEM, når en sag indbringes for nævnet med oplysning om ejendommens identitet samt om afgørelsesdatoen, når nævnet har truffet afgørelse i sagen. For nærmere om DIADEM henvises til lov nr. 1555 af 21. december 2010 og forarbejderne hertil.

2.3 Opmagasinerings af indbo efter afdøde plejeboligbeboere

2.3.1 Gældende ret

Den gældende lejelovgivning indeholder ingen regler om muligheden for at opmagasinere indbo efter afdøde beboere i plejeboliger. Sådanne regler findes i dødsboskifteloven.

Muligheden for at opmagasinere indbo følger af dødsboskiftelovens kapitel 6, som regulerer sikring af boets aktiver i den periode, hvor der endnu ikke er truffet beslutning om boets behandlingsmåde. Det følger af lovens § 8, stk. 1, at indtil beslutning om boets behandlingsmåde er truffet, påhviler det enhver, der er i besiddelse af den afdødes aktiver, at opbevare disse på betryggende måde. Kan opbevaring ikke ske uden væsentlige ulemper eller omkostninger, fritager skifteretten den pågældende for pligten.

Omsorgspligten efter dødsboskiftelovens § 8, stk. 1, påhviler enhver, der er i besiddelse af afdødes aktiver. Ifølge forarbejderne til bestemmelsen retter reglen sig i første række til afdødes pårørende, der har adgang til afdødes bolig, men også til institutioner eller andre, der er i besiddelse af afdødes aktiver. Omsorgspligten fortsætter indtil boets berigtigelse, og en tilsidesættelse af pligten kan medføre erstatningsansvar.

Lejelovgivningen indeholder alene regler om, at opsigelse af en plejebolig, når beboeren ikke efterlader sig en ægtefælle eller andre, der efter de gældende regler har ret til at videreføre lejeforholdet, kan ske med et særligt kort varsel på 1 måned. I relation til at fremskynde genudlejning af plejeboliger er det imidlertid en forudsætning, at plejeboligen er ryddet, når opsigelsesfristen udløber. For at få gavn af det korte opsigelsesvarsel vil det derfor være nødvendigt at opmagasinere indbo i den periode udover opsigelsesvarslet, hvor skifteretten behandler boet.

2.3.2 Lovforslaget

Med lovforslaget præciseres, at indbo i den periode, hvor boet behandles i skifteretten, kan opmagasineres i overensstemmelse med reglerne herom i dødsboskifteloven. Såfremt denne mulighed udnyttes, vil der kunne ske hurtigere genudlejning og dermed en bedre udnyttelse af plejeboligbestanden i områder med efterspørgsel efter plejeboliger.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. Fjernelse af lejelovens løbedage

Den foreslåede ophævelse af løbedagene forventes at reducere antallet af huslejerestancer og udsættelser af lejere med kommunale mindreudgifter til følge. Hvis antallet af restancer og udsættelser nedbringes med 500 fogedsager og 100 effektive udsættelser årligt, skønnes kommunernes udgifter til administration i forbindelse hermed at blive reduceret med 0,6 mio. kr. årligt. Dertil kommer reducerede kommunale udgifter i forbindelse med genhusning af borgere, der er blevet sat ud. Desuden skønnes hittegodskontorerens nettoudgift vedrørende udsatte lejeres bohaver at blive reduceret med 0,4 mio. kr. årligt.

3.2. Husleje- og beboerklagenævnenes indberetning af oplysninger

Den foreslåede indhentning af oplysninger om huslejenævnenes og beboerklagenævnenes afgørelser forventes at udløse en kommunal merbelastning svarende til 0,2 mio. kr. årligt. Nævnene får til gengæld gavn af en nemmere adgang til lignende sager fra andre nævn.

3.3. Opmagasinerings af indbo efter afdøde plejeboligbeboere

Som led i gensidighedsaftalen med KL er det aftalt, at præciseringen af reglerne om mulighederne for at opmagasinere indbo efter afdøde plejeboligbeboere samlet kan frigøre 8,2 mio. kr. (2011-*pl*) i kommunerne. Besparelserne fremkommer ved, at kommunerne har færre udgifter til dækning af husleje vedrørende insolvente boer, hvis flere bohavere opmagasineres. De økonomiske konsekvenser er forhandlet på plads med KL.

3.4. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser

I nedenstående tabel er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for staten og kommunerne. Da en del af udsættelserne i 2013 vil være udløst af restancer fra året forinden, er der forudsat halv effekt i 2013 for så vidt angår afskaffelsen af løbedagene. Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Samlet set skønnes lovforslaget at føre til offentlige mindreudgifter på 0,3 mio. kr. i 2013 og offentlige mindreudgifter på 0,8 mio. kr. i hvert af årene 2014, 2015 og 2016.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af lovforslaget

(Mio. kr. i 2012- prisniveau)	2013	2014	2015	2016
Staten	-0,2	-0,4	-0,4	-0,4
Kommunerne	-0,1	-0,4	-0,4	-0,4
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	-0,3	-0,8	-0,8	-0,8

Anm. En negativ værdi angiver en mindreudgift.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Ophævelsen af løbedage indebærer, at udlejere typisk kommer til at modtage huslejebetalingerne tre dage tidligere end nu. Som en afledt konsekvens heraf forventes færre huslejerestancer, og at færre lejere må sættes ud af fogeden. Forslaget forventes på den baggrund at nedbringe udlejernes ulempe i forbindelse med restancer samt at reducere tab som følge af udsættelser.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Ophævelsen af løbedagene forventes at reducere antallet af borgere, som har vanskeligt ved at styre deres egen økonomi og derfor bringer sig i restanceproblemer med huslejen.

6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

7. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Lovforslaget er sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Kommunale mindreudgifter til administration af restance- og udsættelsessager. Statslige mindreudgifter til opmagasinering af udsatte lejeres indbo.	
Administrative konsekvenser for det offentlige	Husleje- og beboerklagenævn får lettere adgang til andre nævns afgørelser.	Kommunal merbelastning i forbindelse med indberetning af afgørelser fra husleje- og beboerklagenævn.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Reduktion af udlejerens tab som følge af udsættelser.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Nedbringelse af udlejerens ulempe i forbindelse med huslejerestancer.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Færre af de borgere, som har svært ved at styre deres egen økonomi, bringer sig i restanceproblemer med huslejen.	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter den gældende lovs § 33, stk. 3, 2. pkt., anses betaling af husleje for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Det foreslås, at reglen om de 3 såkaldte ”løbedage” udgår af lejeloven. Dermed sikres et bedre tidsmæssigt sammenfald mellem, at indkomsten kommer til udbetaling, hvilket typisk er den sidste bankdag i måneden, og tidspunktet for huslejebetalingen.

Som følge af, at løbedagene udgår af loven, vil forfaldstidspunktet og tidspunktet for rettidig betaling af huslejen fremover være én og samme dag.

Ændringen får ikke virkning for tidspunktet for, hvornår udlejer kan afgive påkrav og opkræve påkravsgebyr, jf. de foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 3 og 4. Det vil sige, at udlejer også fremover tidligst vil kunne afgive påkrav efter 3. hverdag efter forfaldsdagen.

Til nr. 2

Som led i gensidighedsaftalen er det aftalt, at der udarbejdes en vejledning til kommunerne, som gennemgår kommunernes mulighed for at flytte indbo efter afdøde beboere i plejeboliger til opbevaring på depot.

Det er i kommunerne en almindelig fremgangsmåde ved rydning af en plejebolig efter beboerens død at afvente skifterettens behandling af sagen og udstedelse af skifteretsattest. Dette indebærer imidlertid, at plejeboligen henstår ubenyttet i den tid, hvor sagen behandles. I kommuner, hvor der er efterspørgsel efter plejeboliger, medfører dette, at udnyttelsen af plejeboligbestanden ikke er optimal. Der udsendes derfor en detaljeret og systematisk information til kommunerne om muligheden for at opmagasinere indbo i disse situationer og dermed begrænse ”tomgangen” af plejeboliger. Samtidig præciseres muligheden for at opmagasinere indbo i de relevante bestemmelser i lejelovgivningen. Det foreslås derfor at indsætte en henvisning til, at opbevaring af indbo efter en afdød plejeboligbeboer kan ske efter dødsboskiftelovens regler herom. Henvisningen foreslås indsat i § 75, stk. 5, som indeholder det særligt korte opsigelsesvarsel på 1 måned i plejeboliger.

Muligheden for at opmagasinere indbo følger af dødsboskiftelovens kapitel 6, som regulerer sikring af boets aktiver i den periode, hvor der endnu ikke er truffet beslutning om boets behandlingsmåde. Det følger af lovens § 8, stk. 1, at indtil beslutning om boets behandlingsmåde er truffet, påhviler det enhver, der er i besiddelse af den afdødes aktiver, at opbevare disse på betryggende måde. Kan opbevaring ikke ske uden væsentlige ulemper eller omkostninger, fritager skifteretten den pågældende for pligten.

Omsorgspligten efter dødsboskiftelovens § 8, stk. 1, påhviler enhver, der er i besiddelse af afdødes aktiver. Ifølge forarbejderne til bestemmelsen retter reglen sig i første række mod afdødes pårørende, der har adgang til afdødes bolig, men også mod institutioner eller andre, der er i besiddelse af afdødes aktiver. Omsorgspligten fortsætter indtil boets berigtigelse, og en tilsidesættelse af pligten kan medføre erstatningsansvar.

Omsorgspligten indebærer, at institutioner eller andre, der er i besiddelse af afdødes aktiver, har pligt til at opbevare afdødes aktiver, og at de ikke må udlevere disse til pårørende eller andre, før der er truffet beslutning om boets behandlingsmåde, således at der kan forevises en skifteretsattest, eller skifteretten har fritaget den pågældende institution mv. for pligten.

Der stilles ikke i dødsboskifteloven krav til, hvordan omsorgspligten skal opfyldes – herunder om aktiver skal opbevares i afdødes bolig – idet det udelukkende kræves, at opbevaring af afdødes aktiver skal ske på betryggende måde. Efter en konkret vurdering af boet og aktiverne vil opbevaring således efter omstændighederne kunne ske ved fx at registrere og opbevare afdødes aktiver i aflåste rum, lejede opmagasineringsrum eller lignende.

Det følger af bemærkningerne til dødsboskiftelovens § 82, at nødvendige udgifter, som de pårørende eller andre måtte have afholdt til opbevaring af boets aktiver, kan forlanges dækket i boet, om fornødent som massekrav i det omfang, der er tilstrækkelige midler i boet.

Til nr. 3 og 4

Det er efter lejeloven en forudsætning for, at udlejerens kan hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling af husleje, at lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren.

Efter den gældende lovs § 93, stk. 2, skal udlejerens påkrav være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. For en nærmere fastsættelse af denne frist henvises til lovens § 33, stk. 3.

Det foreslås, at udlejerens fremover tidligst skal kunne afgive påkrav efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Dermed sikres, at påkrav uanset fjernelsen af de 3 løbedage ikke kan afgives på et tidligere tidspunkt end i dag. Ændringen er af alene af teknisk karakter og har til formål at sikre, at lejere, som af undskyldelige grunde betaler husleje for sent, ikke kan blive mødt med påkrav og krav om betaling af påkravsgebyr.

Som en følge af ændringen, hvorefter påkrav ikke kan afgives tidligere end i dag, dvs. tidligst efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag, er der behov for i bestemmelsen nærmere at definere, hvad der forstås ved "hverdage". Derfor foreslås indsat et nyt 3. pkt. i stk. 2, som tager stilling til, hvordan hverdage som lørdage eller grundlovsdag håndteres i denne sammenhæng.

Det gældende § 93, stk. 2, 3. pkt., om den nærmere beregning af påkravsfristen og dens udløb foreslås ændret, således at det fremgår direkte af bestemmelsen, hvordan fristen beregnes, hvis påkravsfristen udløber på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag. I så fald udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag. Hidtil har der blot været henvist til lovens § 33, stk. 3.

Det er nyt, at der i forhold til påkravsfristens beregning direkte tages stilling til, hvad der sker, hvis den udløber grundlovsdag. Med den foreslåede ændring bringes påkravsfristens beregning imidlertid i overensstemmelse med de gældende regler i almenlejeloven.

Til § 2

Til nr. 1

Det daværende Socialministerium har i samarbejde med Grundejernes Investeringsfond etableret hjemmesiden huslejenavn.dk, som er en database med huslejenavns- og beboerklagenavnsafgørelser. Indlæggelse af afgørelser i databasen sker ved, at et udvalg af de nævn, som har flest sager, udvælger de afgørelser, som nævnene finder, er af mere principiel interesse, og overfører afgørelserne samt en række oplysninger om sagen til databasen.

Formålet med databasen er at tilbyde brugerne en systematisk adgang til nævnsafgørelser af generel interesse og dermed øge kendskabet til huslejenavnenes og beboerklagenavnenes afgørelser, således at brugerne på området kan gøre sig bekendt med nævnspraksis på forskellige områder af lovgivningen. Hjemmesiden giver tillige nævn, som har et relativt mindre antal sager, mulighed for at få kendskab til, hvordan andre nævn tidligere har afgjort bestemte typer af sager. Formålet med ordningen er således at skabe øget gennemsigtighed på lejelovgivningens område.

Databasen indeholder endvidere et statistik-modul, hvortil nævnene skal indberette en række oplysninger om de sager, som indbringes for og afgøres af huslejenavn og beboerklagenavn. Formålet med statistikmodulet er at sikre et bedre kendskab til nævnenes behandling af sager, herunder hvor mange og hvilke typer af sager, nævnene behandler, om der foretages besigtigelse, og hvorledes udfaldet af sagerne er.

I forbindelse med etableringen af databasen blev det besluttet, at der fra databasen skal leveres relevante data til DIADEM. Der skal derfor leveres oplysning til DIADEM, når en sag er indbragt for huslejenævnet, idet det vurderes at være af betydelig interesse for en potentiel køber at få kendskab til verserende sager ved huslejenævnet. Huslejenævnet skal således indberette oplysning om indbringelsesdato og ejendommens id. Når sagen herefter er afgjort, skal nævnet tillige indberette dette til databasen. Disse oplysninger vil løbende blive videregivet til DIADEM.

Det foreslås derfor, at der i reglerne om huslejenævn og beboerklagenævn indsættes bestemmelser om, at ministeren for by, bolig og landdistrikter kan pålægge nævnene at indberette de omhandlede oplysninger, herunder indberette oplysninger i digital form.

Til § 3

Til nr. 1, 3 og 4

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1, 3 og 4.

Til nr. 2

Den her foreslåede ændring af almenlejelovens § 71, stk. 4, svarer til den ændring af lejeloven, som er foreslået i § 1, nr. 2. Der henvises derfor bemærkningerne til § 1, nr. 2.

Til nr. 5

Den foreslåede ændring svarer til den i § 2, nr. 1, foreslåede ændring. Der henvises derfor til bemærkningerne til § 2, nr. 1, idet det dog ikke er hensigten at videregive oplysninger fra beboerklagenævnene til DIADEM, da disse ikke er relevante i denne sammenhæng.

Til § 4

Det foreslås i stk. 1, at § 1, nr. 1, 3 og 4 og § 3, nr. 1, 3 og 4, om fjernelse af løbedage i lejeloven og i almenlejeloven først træder i kraft den 1. januar 2013. Dermed vurderes udlejerne at få tid til at indrette deres opkrævningssystemer m.v. efter de nye regler. Endvidere vil lejerne få tid til at ændre tidspunktet for overførsel af huslejen, hvis lejeren fx overfører betalingen fra konto til konto. Med den foreslåede formulering sikres endvidere, at bestemmelserne har virkning for alle lejeaftaler – såvel allerede indgåede samt nye - også selv om der måtte være aftalt løbedage i lejeaftalen.

I stk. 2 foreslås, at forslagene i § 1, nr. 2, og § 3, nr. 2, om muligheden for at opmagasinere indbo i plejeboliger og i § 2, nr. 1, og § 3, nr. 5, om indberetning af oplysninger fra husleje- og beboerklagenævn træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.