

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

Notat  
BO00299-00021  
20-12-2017

## Evaluering af lejelovsændringerne

### Lejelovsforliget

Ved forlig af 11. juni 2014 aftalte den daværende regering (S og RV) og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten at gennemføre et samlet initiativ med det formål at forenkle og modernisere lejelovgivningen. Af forliget fremgår, at initiativet skal gennemføres i følgende tre tempi:

1. Konkrete lejelovsændringer
2. Evaluering af nærmere bestemte forhold
3. Sammenskrivning af lejelov og boligreguleringslov

### 1. Konkrete lovændringer

Det fremgår af forligsteksten, at der skal udarbejdes lovforslag om følgende ændringer:

- Obligatorisk ind- og fraflytningssyn
- Normalstandsættelse ved fraflytning
- Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres
- Reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres
- Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler
- Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger
- Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen.
- Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje
- Trappeleje erstattes af mulighed for nettoprisindeksregulering af lejen.
- Adgang for udlejere af ejer- eller andelsbolig til at opsige lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.
- Enslydende bestemmelser i de to love sammenskrives, så de kun fremgår af én lov.
- Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen

Lovforslag om ovennævnte blev fremsat af den daværende minister for by-, bolig- og landdistrikter den 17. december 2014. Lovændringen blev vedtaget som lov nr. 310 af 30. marts 2015 og trådte i kraft 1. juli 2015.

## **2. Evaluering af nærmere bestemte forhold**

Det fremgår af forliget, at følgende temaer skal inddrages i evalueringen:

### *1. Indførelse af obligatoriske ind- og fraflytningssyn.*

Det skal vurderes, om ordningen har medført et fald i antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning.

### *2. Begrænsning af aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning.*

Det skal undersøges, om begrænsningen af mulighederne for at aftale nyistandsættelse har begrænset de store flytteregninger, som ses i dag. Det skal endvidere vurderes, om begrænsningen har medført en forringelse af vedligeholdelsesstandarder.

### *3. Ophævelse af ordningen med afsætning til forbedring i uregulerede kommuner.*

Det skal undersøges, hvorledes afviklingen af ordningen forløber, herunder i hvilken takt der udføres forbedringer i ejendommene, som er en betingelse for udbetaling.

### *4. Initiativer med henblik på at øge gennemsigtigheden i huslejenævnernes afgørelser.*

Det skal undersøges, om de initiativer, som iværksættes med henblik på at øge gennemsigtigheden omkring huslejenævnernes afgørelser, er tilstrækkelige, og om initiativerne med henblik på at styrke huslejenævnernes afgørelser, bruges af huslejenævnene.

### *5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler.*

Ministeriet vil drøfte med Domstolsstyrelsen, hvilke muligheder der er for at belyse udviklingen i antallet af sager om overtrædelse af dusørreglen.

### *6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- eller andelsboliger.*

Det skal undersøges, om ændringen medfører en øget anvendelse af muligheden for forhåndsgodkendelse og om ændringen har medført øget ventetid i sagsbehandlingen hos huslejenævnene.

### *7. Adgang for udlejere af en ejer- eller andelsbolig til at opsige lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.*

Det skal undersøges, om ordningen fører til utilsigtet brug, herunder om udlejere, som ikke er omfattet af ordningen, forsøger at gøre brug af den med henblik på at spekulere i at frigøre ejerlejligheder for lejere for at sælge.

#### *8. Vedligeholdelsesplaner for udlejede andelslejligheder.*

Det skal undersøges, om der opstår problemer i forbindelse med andelsboligforeningers overholdelse af kravet om vedligeholdelsesplan i forbindelse med udlejede boliger.

#### *9. Undersøgelse af grundlaget for fastsættelse af kapitalafkastet for ejendomme, opført før 1973.*

Det skal undersøges, hvordan der kan skabes et bedre tilgængeligt grundlag for ejendomsvurderingerne ved 15. alm. vurdering, og i givet fald vil Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter være indstillet på at skabe bedre oplysning herom.

#### *10. Undersøgelse af omfanget af hoteludlejning.*

Der gennemføres en undersøgelse af omfanget af problemer med udlejning af helårsboliger som hotellejligheder i de kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII finder anvendelse.

### **Resultatet af evalueringen**

#### **Ad 1. Indførelse af obligatoriske ind- og fraflytningssyn**

Det skal vurderes om, ordningen har medført et fald i antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning.

##### *Iværksatte initiativer:*

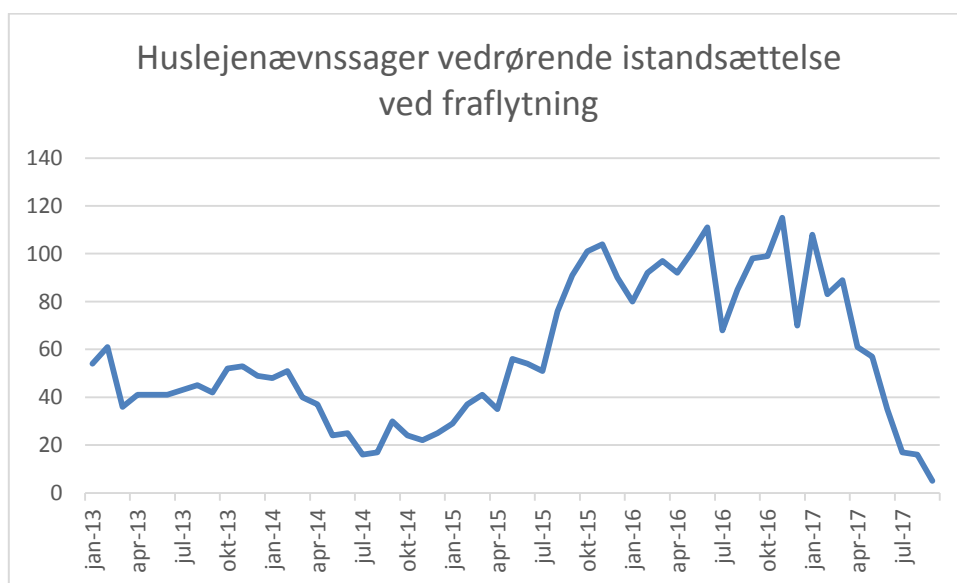
Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har igennem sit samarbejde med GI om hjemmesiden Huslejenævn.dk adgang til huslejenævnenes indberetning af oplysninger om sager. Huslejenævn.dk er en database, hvortil huslejenævnene indberetter en række forskellige oplysninger om de afgørelser, som nævnene træffer, herunder hvilken lov samt paragraf afgørelsen er afsagt i henhold til. Styrelsen har på baggrund af disse data udarbejdet statistik, og analyseret tendenserne heri.

##### *Evaluering:*

Efter lejelovens § 9, stk. 2-4, skal den professionelle udlejer – dvs. udlejere der udlejer mere end én beboelseslejlighed – afholde indflytningssyn, indkalde den indflyttende lejer hertil og udarbejde en indflytningsrapport. På samme måde skal den professionelle udlejer afholde fraflytningssyn, indkalde lejeren hertil og udarbejde en fraflytningsrapport. Formålet er at fastlægge beboelseslejlighedens stand ved indflytningen og igen ved fraflytningen. Dette skal medvirke til at

begrænse konflikter vedrørende det lejedes stand og herved istandsættelseskravet, der kan gøres gældende imod lejeren i forbindelse med lejerens fraflytning.

Bestemmelserne om indflytningssyn finder anvendelse for lejeaftaler indgået den 1. juli 2015 og senere, mens bestemmelserne om fraflytningssyn finder anvendelse for fraflytninger den 1. juli 2015 og herefter.



Figur 1 – Baseret på data fra Huslejenævn.dk

Som det fremgår af figur 1 er antallet af indbringelser af sager om istandsættelse faldet i perioden fra januar 2013 til juli 2014. Herefter stiger antallet til et forholdsvis højt niveau fra juli 2014 frem til november 2015, hvorefter udviklingen ses at stagnere.

Styrelsen har ikke nærmere kendskab til årsagerne til denne udvikling. Erfaringerne fra tidligere større lovændringer har imidlertid været, at fremsættelse af lovforslag (i dette tilfælde L 97 fra 2014) sætter øget fokus på de områder, som er centrale i lovændringen. I dette lovforslag var *istandsættelsen ved fraflytning* et af omdrejningspunkterne og har antageligt gjort lejere såvel som udlejere mere opmærksomme på dette område. Dette forhold vurderes at være en nærliggende forklaring på den midlertidige stigning i antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning.

Fra januar 2017 og frem sker der et stort fald i antallet af indbragte sager. Dette kan dog skyldes, at dataudtrækket ikke medtager sager, hvor der ikke endnu er afsagt en afgørelse. Sager under behandling er således ikke medtaget, selvom de er indbragt. En endelig konklusion på effekten af indførelse af ind- og fraflytningssyn kan endnu ikke

drages. Dette vurderes især at hænge sammen med, at den ovennævnte tendens i sig selv har medført, at antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning stadig er højere end før juli 2014. Samtidig indeholder indberetningerne fra huslejenævnene ikke oplysning om, hvornår lejeaftalen i de konkrete sager er indgået. Dette medfører, at det ikke er muligt at konstatere, hvor stort et antal af de sager, som er indbragt efter juli 2015, der har været omfattet af de nye regler om obligatoriske ind- og fraflytningssyn. Antallet af sager, der ikke er omfattet af disse regler, må antages at udgøre en stor, men faldende andel fra juli 2015 i takt med, at der sker genudlejning, hvorefter de nye regler finder anvendelse.

Det er Styrelsens vurdering, at en evaluering af effekten af indførslen af ind- og fraflytningssyn på antallet af sager vedrørende istandsættelse ved fraflytning ikke allerede 2 år efter reglernes indførelse giver et retvisende billede.

For at gennemføre en tilbundsående, retvisende evaluering må det forudsættes, at antallet af sager indbragt for huslejenævnene finder et normalt leje. Ligeledes må det forudsættes, at de sager om istandsættelse ved fraflytning, der vedrører lejeaftaler, som er indgået efter lovændringen og dermed omfattet af reglerne om obligatoriske ind- og fraflytningssyn kan isoleres. På det foreliggende grundlag anses der ikke at være grundlag for en ændring af bestemmelserne.

## **Ad 2. Begrænsning af aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning**

Det skal undersøges, om begrænsningen af mulighederne for at aftale nyistandsættelse har begrænset de store flytteregninger, som ses i dag. Det skal endvidere vurderes, om begrænsningen har medført en forringelse af vedligeholdelsesstandarder.

### *Iværksatte initiativer*

Tre ændringer af lejeloven fra 2015 er især væsentlige for istandsættelsesregninger og vedligeholdelsesstandard i forbindelse med lejers fraflytning af lejemålet. For det første er muligheden for at aftale nyistandsættelse blevet afskaffet, hvilket har medført, at der kun er én "istandsættelsesmodel", nemlig normal istandsættelse. For det andet er ind- og fraflytningssyn blevet obligatorisk, og der er indført den sanktion, at udlejeren ikke kan kræve istandsættelse uden afholdelse af ind- og fraflytningssyn. For det tredje er den indvendige og udvendige vedligeholdelsespligt blevet udtømmende defineret.

Ændringerne er en del af de ændringer, som trådte i kraft den 1. juli 2015, og omfatter som udgangspunkt alle lejeaftaler, som indgås herefter.

Denne del af evalueringen er gennemført af *Rambøll Management Consultion* for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Grundejernes Investeringsfond (GI) i fællesskab.

Evalueringen består af to delanalyser, som er præsenteret samlet i rapporten "Evaluering af ændringer af Lejelovens bestemmelser om istandsættelse. Rapportens vigtigste konklusioner gennemgås nedenfor.

## Evaluering

De vigtigste resultater fra rapportens resumé:

### *Evaluering af vedligeholdelsesstandarder*

- "De indsamlede data viser ikke *betydelige* forskelle mellem besigtigelser af nyistandsatte og normal istandsatte lejemål. Således ligger besigtigelserne af nyistandsatte lejemål og størstedelen af besigtigede normal istandsatte lejemål mellem *nyistandsat* og *fremstår nyistandsat*". Med udgangspunkt i det tilgængelige datagrundlag er der indikationer for, at ændringer af lejelovens bestemmelser om istandsættelse har haft en betydning for vedligeholdelsesstandarder. "Der er således indikationer af, at vedligeholdelsesstandarder er blevet lidt forringet ved afskaffelse af muligheden for at aftale nyistandsættelse". Det er imidlertid vigtigt at understrege, at det spinkle datagrundlag gør, at det "ikke er muligt at sige noget generelt om, hvorvidt afskaffelsen af nyistandsættelse har medført ændringer i vedligeholdelsesstandarder".

### *Evaluering af flytteregninger*

- "Evalueringen peger på, at ændringen af lejeloven har medført et fald i de samlede istandsættelsesudgifter. Dermed tyder evalueringen på, at der er istandsættelsesudgifter, der reduceres, når man går fra nyistandsættelse til normal istandsættelse. Det har imidlertid på baggrund af de tilgængelige data ikke været muligt at opdele faldet på hhv. udlejere og lejere".

Der er tale om en reduktion i de samlede gennemsnitlige istandsættelsesudgifter på omkring 40 pct., og både de lave og høje udgifter til istandsættelse er blevet reduceret.

Det bemærkes om begge delundersøgelser, at evalueringsperioden har strakt sig over en relativ kort tidshorisont. Det betyder, at datagrundlaget har været begrænset, og at konklusionerne skal ses i det lys.

På basis af de ovenfor citerede delundersøgelser vurderer Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at der kan udledes følgende konklusion i forhold til de gennemførte ændringer af lejelovgivningen:

At ændringen af lejelovens bestemmelser om istandsættelse har haft den tilsigtede effekt.

Denne vurdering baseres på, at der er registreret et markant fald i istandsættelsesomkostningerne uden, at der er registreret et (tilsvarende) fald i standarden.

Evalueringen peger således på, at:

1. Istandsættelsesomkostningerne i forbindelse med fraflytning er reduceret væsentligt – hvilket gælder såvel de relativt høje, som de lave omkostninger.
2. Det har samtidigt kunnet konstateres, at lejelovsændringerne ikke har medført en tilsvarende forringelse af vedligeholdelsestilstanden.

### **Ad 3. Ophævelse af ordningen med afsætning af beløb til forbedringer i uregulerede kommuner**

Det skal undersøges, hvorledes afviklingen af ordningen forløber, herunder i hvilken takt der udføres forbedringer i ejendommene, som betingelse for udbetaling.

#### *Iværksatte initiativer:*

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har fra GI kvartalsvist modtaget rapporter om indestående på de positive konti samt udestående på de negative konti. Styrelsen har på denne baggrund kunnet lave en opgørelse over udviklingen heri.

Styrelsen er bekendt med flere forhold, der påvirker disse datas validitet. GI oplyser bl.a., at når en positiv konto går i nul, vil et eventuelt overforbrug figurere som et udestående på en negativ konti, indtil det manuelt rettes hos GI, hvilket ikke har været gjort ved de kvartalsvise rapporter. Rapporterne antages generelt at være forskudt rent tidsmæssigt, som følge af at fristerne for udlejers pligt til at indberette udløber 6 måneder efter årets udløb.

#### *Evaluering:*

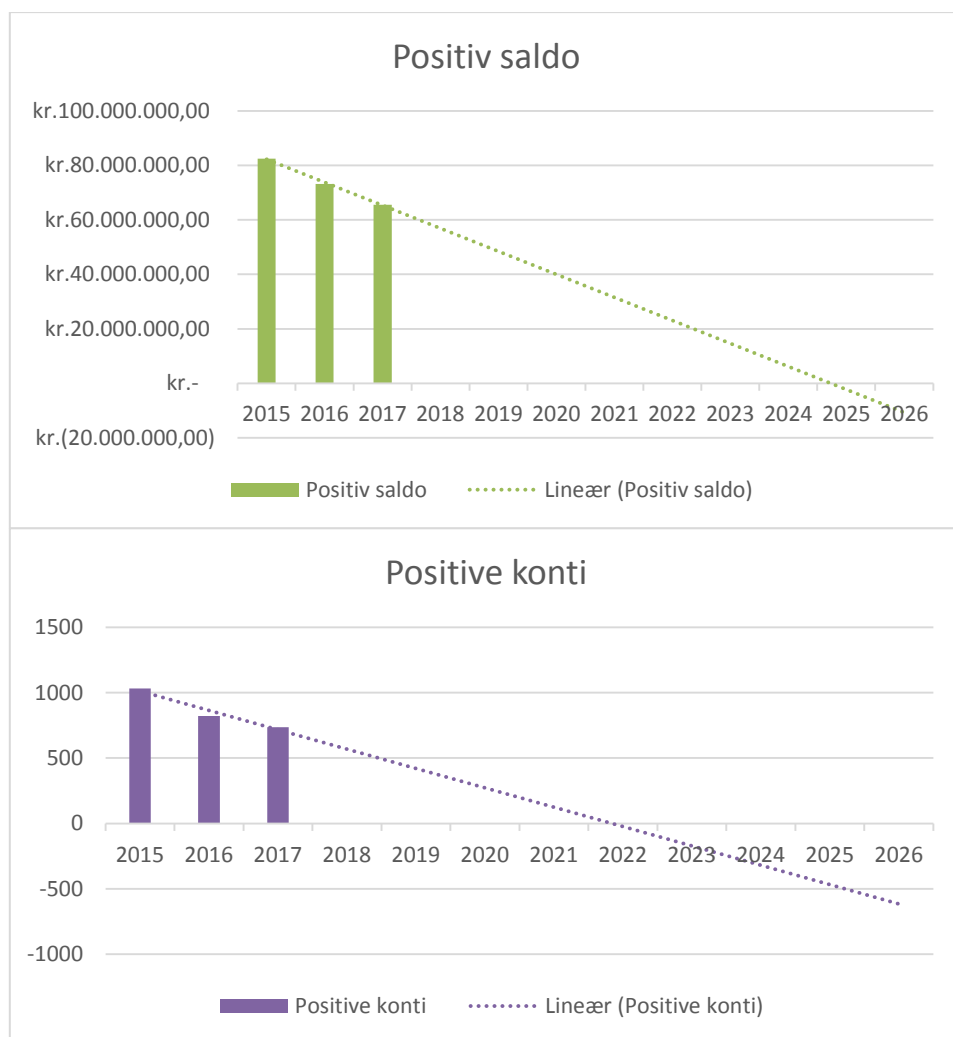
Afviklingsordningen for § 63 a-konti er fastsat i § 5, stk. 3, i lov nr. 310 af 30. marts 2015. Ordningen indebærer, at indestående beløb på kontoen udbetales efter reglerne i dagældende kapitel X A, og at der ikke kan varsles forbedringsforhøjelse i ejendomme med en § 63 a-konto, før indestående beløb på § 63 a-kontoen er udbetalt. Bestem-

melsen fastsætter ligeledes, at for konti med negativ saldo fortsætter udlejeren med at opkræve beløb efter dagældende §§ 63 a og 63 b, indtil kontoen er udlignet.

Afviklingen forløber således forskelligt, afhængigt af, om kontoen er positiv eller negativ. Er en konto positiv, afhænger afviklingen af, om udlejer udfører forbedringsarbejder. Teoretisk kan positive konti altså eksistere i evig tid. For at tilskynde udlejere til at udføre forbedringer for kontoens indestående, er udlejerne afskåret fra at varsle forbedringsforhøjelser, indtil kontoens indestående er udbetalt. Dette vil antageligvis medføre en fremskyndelse af afviklingen.

Er kontoen derimod negativ afhænger afviklingen af opkrævningerne efter dagældende §§ 63 a og 63 b. Det er efter disse bestemmelser ikke op til udlejer at bestemme tempoet for kontoens afvikling, da dette vil ske i et fast tempo efterhånden, som beløbene indbetales via huslejen.

#### Positive konti:

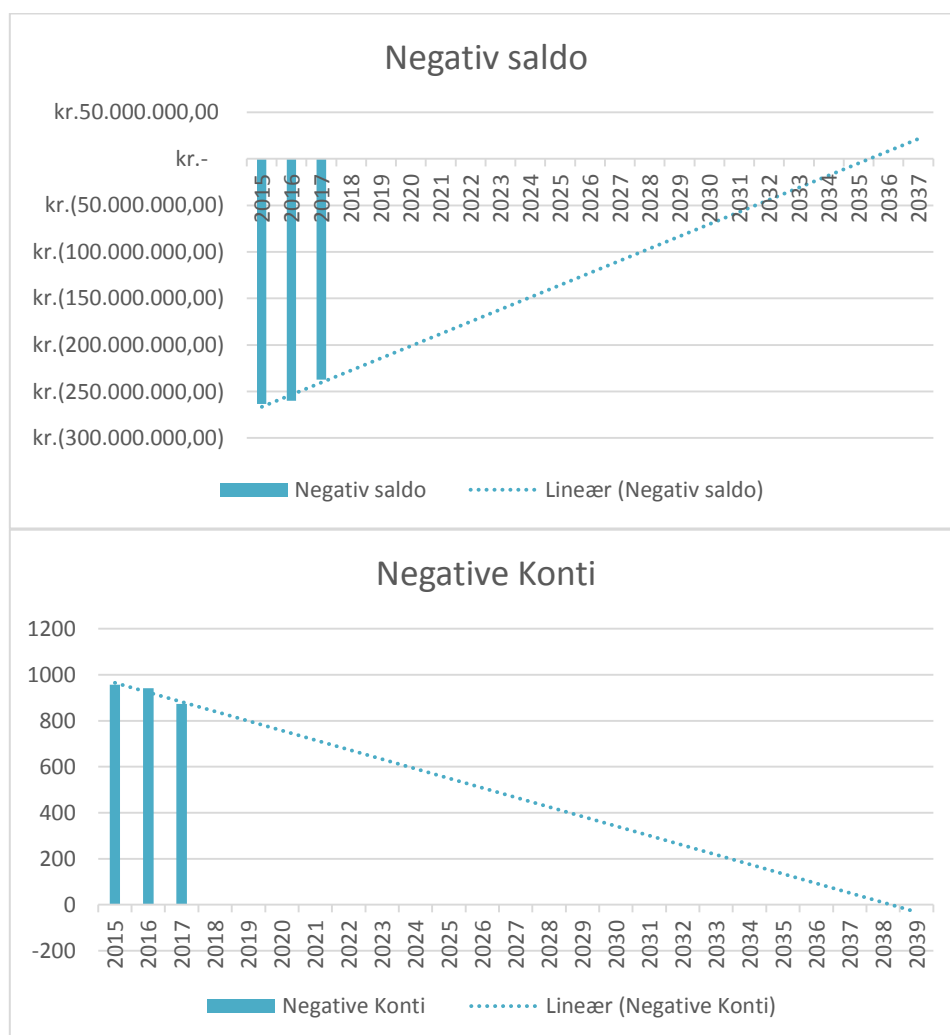




Ovenstående figurer viser udviklingen i henholdsvis samlet positiv saldo samt antal positive konti fra 2015 til 2017. Tallene er opgjort i juli i deres respektive år.

Antager man at afviklingen sker lineært, vil kontiene, som det fremgår af figurerne, være afviklet imellem 2022 og 2025. Det begrænsede datagrundlag samt førnævnte tidsforskydning indebærer dog, at opgørelsen er behæftet med nogen usikkerhed.

#### Negative konti:



Ovenstående figurer viser udviklingen i henholdsvis samlet negativ saldo samt antal negative konti fra 2015 til 2017. Tallene er opgjort i juli i deres respektive år.

Antager man, at afviklingen sker lineært, vil disse, som det fremgår af figurerne, være afviklet imellem 2035 og 2038. Det begrænsede datagrundlag gør dog denne antagelse noget usikker, ligesom førnævnte tidsforskydning også gør sig gældende her.

Det må antages, at afviklingen af de negative konti er mere fremskrednen, end ovenstående figurer viser, da disse efter GI's oplysning, som følge af at positive konti 'går i nul', fejlagtigt indeholder overforbrug som udestående, indtil dette af GI rettes manuelt. Denne manuelle tilretning er ikke sket i de modtagne opgørelser. Omfanget af dette kendes ikke præcist, men Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer dog, at dette ikke vil påvirke afviklingen væsentligt.

Overordnet kan altså konkluderes, at det antageligvis er de positive konti, der afvikles først, da udlejere har incitament til at få brugt indestående, for derved atter at kunne varsle forbedringsforhøjelser. De negative konti vil antageligvis afvikles langsommere, da der ikke er mulighed for udlejer til at fremskynde denne proces.

Grundejernes Investeringsfond fører kontrol med afviklingen i henhold til bindingsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 632 af 15. juni 2006).

Dette indebærer en kontrol med, at ejeren sender en opgørelse over hensættelser til kontoen, afholdte forbedringsudgifter, som kan debiteres på kontoen herunder arbejdets art og omfang, ligesom opgørelsen skal indeholde en erklæring fra ejendommens ejer om, at beboerrepræsentanterne eller samtlige lejere af beboelseslejligheder har modtaget underretning om de afholdte udgifter. Medsender ejeren ikke en sådan erklæring, skal forbedringsudgifterne være attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor, en advokat eller Kommunernes Revisionsafdeling.

GI udfører stikprøvekontrol af de nævnte indberetninger og kan hertil forlange indsendelse af dokumentation for de afholdte udgifter.

Sker den for ejeren pligtige indbetaling ikke, skal GI efter fristens udløb sørge for at indbetalingen inddrives. GI sender årligt en opgørelse til Trafik-, Bygnings- og Boligstyrelsen.

#### **Ad 4. Initiativer med henblik på at øge gennemsigtigheden i huslejenævnenes afgørelser.**

Det skal undersøges, om de initiativer, som iværksættes med henblik på at øge gennemsigtigheden omkring huslejenævnenes afgørelser, er tilstrækkelige, og om initiativerne med henblik på at styrke huslejenævnenes afgørelser, bruges af huslejenævnene.

##### *Iværksatte initiativer:*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i samarbejde med GI hjemmesiden Huslejenavn.dk, hvorpå huslejenævnene kan offentliggøre afgørelser af principiel karakter og ajourføre sig med principielle afgørelser fra de andre huslejenavn. Det daværende Udlændinge-, Integrations- og Boligministerium tog initiativ til i samarbejde med Husleje- og Be-

boerklagenævnforeningen og Københavns kommune at udarbejde i alt 20 skabeloner til brug for huslejenævnsafgørelser, som skal hjælpe med bl.a. at ensarte afgørelserne og sikre, at afgørelserne indeholder fornøden information til at give læseren et godt indblik i de forhold, der ligger til grund for afgørelsen. Skabelonerne blev gjort tilgængelige på [huslejenavn.dk](http://huslejenavn.dk) for huslejenævnene fra november 2016.

At skabelonerne er tilgængelige på [huslejenavn.dk](http://huslejenavn.dk), blev der oplyst om på foreningens Huslejenævnskonference i 2017, ligesom det er annonceret på [Huslejenavn.dk](http://Huslejenavn.dk), hvor huslejenævnene bliver gjort bekendt med skabelonerne, når de pligtmæssigt indberetter oplysninger om deres afgørelser.

#### *Evaluering:*

Evalueringen foretages delvist ud fra data, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har modtaget fra Grundejernes Investeringsfond vedrørende antal besøg på skabelonsiden på [Huslejenavn.dk](http://Huslejenavn.dk), samt de enkelte skabeloners side. Disse data er dog kun tilgængelige fra april 2017 til og med oktober 2017, hvilket begrænser deres anvendelighed, idet skabelonerne blev gjort tilgængelige på [huslejenavn.dk](http://huslejenavn.dk) i november 2016.

Skabelonerne på [Huslejenavn.dk](http://Huslejenavn.dk) er opbygget således, at man først kommer til en side for alle skabeloner. Herefter kan man gå ned på sider for de specifikke skabeloner. I perioden fra april 2017 til og med oktober 2017 var der 205 sidevisninger på den overordnede skabelonside og samlet 214 sidevisninger fordelt på alle de specifikke skabelonsider. Henset til at der er cirka 80 huslejenavn, må dette siges at være et forholdsvis lavt niveau af sidevisninger.

Det skal dog bemærkes, at skabelonerne er udformet således, at de egner sig til at blive hentet ned på computeren og benyttet derfra. Det er altså ikke nødvendigt for huslejenævnene at besøge skabelonsiden, hver gang en skabelon ønskes benyttet. Det kan ikke udelukkes, at huslejenævnene ved offentliggørelsen af skabelonerne hentede disse ned, og dette er årsagen til det lave antal sidevisninger på skabelonsiden efterfølgende. Der kan dog ikke konkluderes endeligt vedrørende dette, da den fornødne data ikke er tilgængelig.

En egentlig vurdering af i hvilket omfang, nævnene benytter de udarbejdede skabeloner og, om der er sket en kvalitativ fremgang som følge heraf, vil forudsætte, at der gennemføres en nærmere undersøgelse fx i form af en spørgeskemaundersøgelse, når skabelonerne har været i brug i nogen tid.

Det kan således ikke på nuværende tidspunkt vurderes, i hvilket omfang de mindre huslejenavn benytter sig af skabelonerne. Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen kan dog konstatere, at de afgørelser, der løbende bliver offentliggjort på [huslejenavn.dk](http://huslejenavn.dk), i stort omfang følger

skabelonerne med hensyn til indhold og udformning. Dette kan hænge sammen med, at skabelonerne er udformet på grundlag af afgørelser fra Københavns huslejenævn, som i vidt omfang har været brugt af andre nævn som paradigme.

#### **Ad 5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler**

Ministeriet vil drøfte med Domstolsstyrelsen, hvilke muligheder der er for at belyse udviklingen i antallet af sager om overtrædelse af dusørreglen.

##### *Evaluering*

Dette evalueringsskema er bortfaldet, idet politiet nu indberetter til Grundejernes Investeringsfond (GI). Informationerne kan derfor indhentes fra GI.

Ved lovændringen blev overtrædelse af dusørreglen samtidig med manglende efterlevelse af en eller flere huslejenævnsafgørelser indenfor en periode på 2 år gjort til begrundelse for ved dom at frakende en udlejer retten til at administrere udlejningsejendomme.

Grundejernes Investeringsfond registrerer disse overtrædelse med henblik på at kunne påse, om der er grundlag for at rejse sag om ret-tighedsfrakendelse. Til brug herfor indberetter politiet til GI om sager vedrørende overtrædelse af dusørbestemmelsen.

#### **Ad 6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- eller andelsboliger**

Det skal undersøges, om ændringen medfører en øget anvendelse af muligheden for forhåndsgodkendelse, og om ændringen har medført øget ventetid hos huslejenævnene.

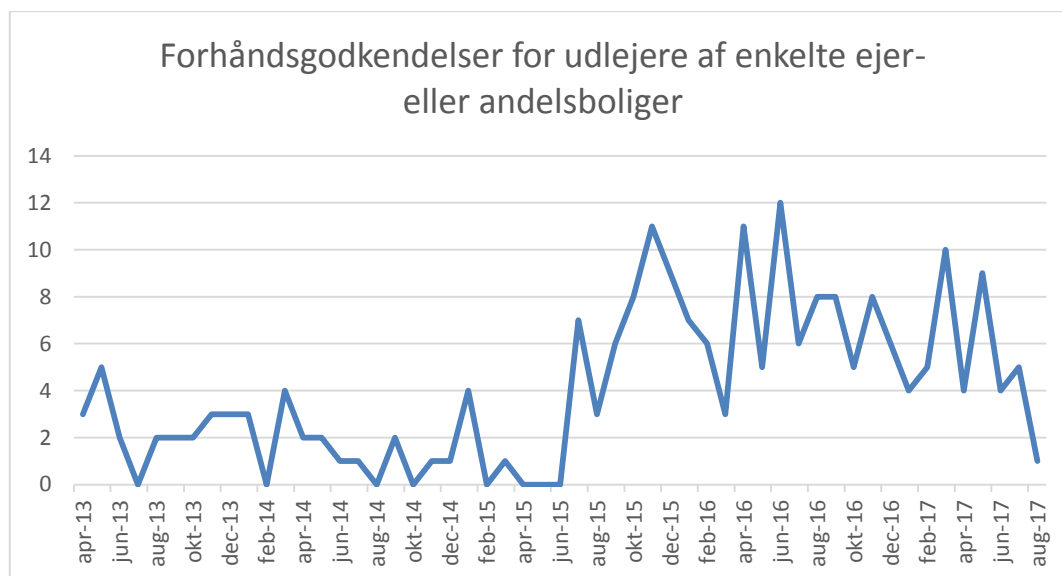
##### *Iværksatte initiativer:*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har igennem sit samarbejde med Grundejernes Investeringsfond om hjemmesiden Huslejenævn.dk adgang til huslejenævnenes indberetninger af sager. Huslejenævn.dk er en database, hvortil landets huslejenævn skal indberette oplysninger om de afgørelser, som nævnet træffer, herunder hvilken lov samt paragraf afgørelsen er afsagt i henhold til. Styrelsen har på baggrund af disse data udarbejdet statistik og analyseret tendenserne for derved at udlede, hvorvidt ændringen har medført en større anvendelse af muligheden for forhåndsgodkendelse, og om ændringen har medført øget ventetid hos huslejenævnene.

##### *Evaluering:*

Efter lejelovens § 59 a, stk. 4, kan en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening få forhåndsgodkendt den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden denne træffer beslutning om at leje ud. For at få denne forhåndsgodkendelse, må ejeren ikke eje andre udlejede ejerboliger, ligesom andelshaveren ikke må have brugsret til andre udlejede andelsboliger. Formålet er at gøre det lettere for de ikke-professionelle udlejere at fastsætte lejen til det lovlige niveau og derved undgå, at udlejeren oplever en senere lejenedsættelse som følge af, at huslejen var fastsat for højt ved udlejningen.

Gebyret for en sådan forhåndsgodkendelse var før lovændringen 3.500 kr., hvilket formentlig gjorde, at forhåndsgodkendelse kun i begrænset omfang blev indhentet. Det blev derfor besluttet at nedsætte gebyret fra de 3.500 kr. til 500 kr. Formålet var at gøre det mere attraktivt for de ikke-professionelle udlejere at indhente en forhåndsgodkendelse og derved undgå at udlejeren ved en senere sag får nedsat lejen. Ændringen trådte i kraft den 1. juli 2015.



Figur 1 – Forhåndsgodkendelser efter § 59 d/59 a, stk. 4.

Figur 1 viser antallet af indbringelser af sager om forhåndsgodkendelser fordelt på måneder i perioden. Som det fremgår, ses en kraftig stigning efterfulgt af et tilsvarende fald i det samlede antal ansøgninger om forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 4, fra juli 2015 til og med august 2017. Hvor der fra april 2012 til og med juni 2015 samlet blev indberettet oplysninger om 44 indbringelser af forhåndsgodkendelsessager efter § 59 d til Huslejenævn.dk, blev der fra juli 2015 til og med august 2017 indberettet 262 sager om forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 4. Dette tal antages reelt at være højere, da de nærmere oplysninger om sagen, herunder hvilke bestemmelser sagen vedrører, først indberettes til Huslejenævn.dk, når der er truffet afgø-

relse. På tidspunktet for dataudtrækket var der således antageligvis stadig sager om forhåndsgodkendelse under behandling.

Det kan på grundlag af ovenstående konkluderes, at det reducerede gebyr i væsentlig grad har øget anvendelsen af muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for de 44 indberettede sager fra før juli 2015 var 38 dage. Ser man på forhåndsgodkendelser efter § 59 a, stk. 4 for perioden efter 1. juli 2015, har disse 172 sager gennemsnitlig haft en sagsbehandlingstid på 49 dage.

Der er altså isoleret set sket en forøgelse af sagsbehandlingstiden på forhåndsgodkendelse for udlejere af enkelte ejer- eller andelsboliger på 29 procent.

Ser man på forhåndsgodkendelser generelt, var der inklusive de 44 ovennævnte, indberettet 58 sager om forhåndsgodkendelse før juli 2015. Disse havde en gennemsnitlig behandlingstid på 70 dage. Fra juli 2015 og frem til og med august 2017 var der samlet set, indberettet 262 sager, som havde en gennemsnitlig behandlingstid på 75 dage.

Overordnet set er ventetiden for forhåndsgodkendelser generelt altså blot øget med 7 procent.

Styrelsen kan på denne baggrund konkludere, at den indførte ordning om billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- eller andelsboliger har medført en ønsket stigning i anvendelsen af muligheden for forhåndsgodkendelse. Dette har forventeligt medført en mindre stigning i sagsbehandlingstiden.

#### **Ad 7. Adgang for udlejere af en ejer- eller andelsbolig til at opsiges lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.**

Det skal undersøges, om ordningen fører til utilsigtet brug, herunder om udlejere, som ikke er omfattet af ordningen, forsøger at gøre brug af den med henblik på at spekulere i at frigøre ejerlejligheder for lejere for at sælge.

##### *Iværksatte initiativer:*

Lejernes Landsorganisation (LLO) har via deres lokalafdelinger undersøgt, om der siden lovens ikrafttræden har forekommet tvivlsomme opsigelser i henhold til den nye opsigelsesmulighed og har afrapporteret halvårligt. Den samlede afrapportering er sket pr. 1. juli 2017.

Der findes ingen offentligt tilgængelig registrering af antallet af private udlejeres opsigelser af lejere eller begrundelsen for den enkelte op-

sigelse, herunder om den praktiske anvendelse af lejelovens § 82, litra c. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har på den baggrund vurderet, at oplysninger om udlejerens eventuelle misbrug af bestemmelsen bedst vil kunne fremskaffes via LLO og deres lokalafdelingers kendskab til konkrete sager om opsigelse i henhold til denne bestemmelse.

#### *Evaluering:*

Efter lejelovens § 82, litra c, kan en udlejer opsiges lejeforhold om en ejerbolig eller en andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden. Reglen gælder dog kun for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.

Bestemmelsen finder alene anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter den 1. juli 2015.

LLO har på den baggrund sammenfattende oplyst, at de i perioden siden lovændringerne trådte i kraft, kun har kendskab til et enkelt tilfælde af den type opsigelser. Der findes dog ikke at være belæg for, at der i dette tilfælde var tale om uretmæssig brug af bestemmelsen.

Det bemærkes, at den yderst beskedne anvendelse af bestemmelsen kan hænge sammen med, at bestemmelsen kun har været i kraft i en meget kort periode.

LLO peger endvidere som forklaring på den manglende brug af bestemmelsen på, at de omfattede udlejere formentlig kun i begrænset omfang er opmærksomme på, at der findes en sådan bestemmelse. Bestemmelsen kan alene benyttes af enkeltudlejere og ikke af professionelle udlejere. Det må antages, at denne gruppe af udlejere er relativt længere om at tilegne sig viden om ny lovgivning.

LLO udtrykker på den baggrund forventning om, at man i fremtiden vil se flere opsigelser i medfør af bestemmelsen.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er grundlag for ændre bestemmelsen.

### **Ad 8. Vedligeholdelsesplaner for udlejede andelslejligheder**

Det skal undersøges, om der opstår problemer i forbindelse med andelsboligforeningers overholdelse af kravet om vedligeholdelsesplan i forbindelse med udlejede boliger.

#### *Iværksatte initiativer*

Med lovændringen blev der indført krav om, at alle udlejere af private udlejningsejendomme med omkostningsbestemt husleje, skal udar-

bejde rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner, som skal opdateres hvert år. Formålet med ordningen er at sikre den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse af store ejendomme i regulerede kommuner.

Samtidig blev den hidtil gældende bestemmelse om, at udlejeren hvert år skal indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommens bygninger m.v. og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen, ophævet.

Den nye ordning om udarbejdelse af rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner er således en udvidelse af den hidtil gældende ordning.

Evalueringen er udarbejdet på grundlag af oplysninger fra Erhvervsstyrelsen og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

#### *Andelsboligforeninger omfattet af § 18 a i boligreguleringsloven*

Andelsboligforeninger beliggende i kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse, som pr. 1. januar 1995 eller på tidspunktet for foreningens stiftelse efter denne dato har flere end 6 udlejede boliger i ejendommen, er omfattet af boligreguleringslovens § 18 a om udarbejdelse af rullende vedligeholdelsesplaner for de udlejede boliger. Bestemmelsen vedrører alene lejeforhold, hvor andelsboligforeningen er udlejer, og ikke den enkelte andelshavers eventuelle udlejning af andelshaverens andelsbolig.

Nærmere regler findes i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme samt vejledning om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme. Herefter skal udlejeren hvert år inden den 1. juli revidere vedligeholdelsesplanen. Vedligeholdelsesplanen skal indeholde en angivelse af de større vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige for, at ejendommen er i forsvarlig stand, tidspunkter for vedligeholdelsesarbejdernes udførelse samt et overslag over de udgifter, der er nødvendige for at efterleve planen.

Da de nævnte krav til vedligeholdelsesplanen efter boligreguleringslovens § 18 a vedrører ejendommens grundlæggende vedligeholdelsesstand, vil disse i praksis kun være opfyldt, såfremt vedligeholdelsesplanen omfatter hele ejendommen. Andelsboligforeningen vil være omfattet af boligreguleringslovens § 18 a indtil den sidste udlejede bolig har skiftet status til andelsbolig.

#### *Data om andelsboligforeningers udlejning af boliger*

Erhvervsstyrelsen, som er ressortmyndighed for andelsboliglovgivningen, har til Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen oplyst, at data om andelsboligforeningers udlejning af boliger bygger på indberetninger fra andelsboligforeninger og kreditinstitutter til Erhvervsstyrelsens system vedrørende nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeninger kaldet Andelsboliginfo.dk. Data er pr. maj 2017.



Erhvervsstyrelsen har oplyst, at andelsboligforeningerne ikke har pligt til at indberette oplysninger, før foreningen har gennemført det første salg af en bolig efter reglerne ikrafttræden d. 1. januar 2014. Det er derfor ikke nødvendigvis alle andelsboligforeninger, der på nuværende tidspunkt har indberettet oplysninger om antallet af udlejede boliger.

Pr. maj 2017 havde 6.441 andelsboligforeninger indberettet oplysninger om fordelingen af foreningens boliger mellem boliger udlejet af andelsboligforeningen og andelsboliger, hvilket svarer til 73 procent af de omkring 8.500 andelsboligforeninger, som er registreret i Andelsboliginform.dk pr. maj 2017.

Ud fra de ovenstående forudsætninger findes pr. 1. maj 2017 i alt 6.205 andelsboligforeninger, der udlejer 6 eller færre boliger, mens kun 236 andelsboligforeninger svarende til 2,7 pct. af det samlede antal registrerede andelsboligforeninger udlejer flere end 6 boliger. Det er ikke muligt på baggrund af eksisterende data at opgøre antallet pr. 1. januar 1995.

### *Evaluering*

Erhvervsstyrelsen og ABF har til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen oplyst, at de ikke har kendskab til problemer med overholdelse af kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner som følge af reglerne i boligreguleringslovens § 18 a. På baggrund af Erhvervsstyrelsens og ABF's erfaringer og henset til, at antallet andelsboligforeninger, som udlejer flere end 6 boliger, ligger under tre procent af det samlede antal andelsboligforeninger, vurderes det, at reglerne i boligreguleringslovens § 18 a, ikke udgør et problem for andelsboligforeningerne.

### *Lovforslag om vedligeholdelsesplaner i andelsboligforeninger*

På baggrund af en række sager om nødlidende andelsboligforeninger nedsatte regeringen i februar 2017 en arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Arbejdsgruppen, som bestod af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Finans-Danmark og Erhvervsministeriet, havde til opgave at komme med anbefalinger til, hvordan der fremadrettet kan sikres at skabe et solidt grundlag for en sund og stabil andelsboligsektor.

Arbejdsgruppen afleverede sine anbefalinger ultimo maj 2017. En af anbefalingerne er, at der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan, der skal opdateres løbende, minimum hvert femte år og ved revision række minimum 15 år frem.

Erhvervsstyrelsen har udmøntet anbefalingen i et lovforslag, som er sendt i høring den 6. december 2017.

Heraf fremgår, at de foreslåede regler om vedligeholdelsesplaner ikke skal finde anvendelse i ejendomme, som på tidspunktet for stiftelsen

af foreningen allerede er omfattet af boligreguleringslovens § 18 a om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. De nye regler om vedligeholdelsesplaner i andelsboligloven finder således først anvendelse på foreningens ejendom, når ejendommen ikke længere er omfattet af boligreguleringslovens § 18 a.

### **Ad 9. Undersøgelse af grundlaget for fastsættelse af kapitalafkastet for ejendomme, opført før 1973.**

Det skal undersøges, hvordan der kan skabes et bedre tilgængeligt grundlag for ejendomsvurderingerne ved 15. alm. vurdering, og i givet fald vil Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter være indstillet på at skabe bedre oplysning herom.

#### *Iværksatte initiativer*

Adgang til oplysninger om den 15. almindelige vurdering fra 1. april 1973 har en central betydning i forhold til lejefastsættelse efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Efter reglerne opgøres udlejers afkast som hovedregel som 7 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. Kommunerne beslutter selv, om kommunen skal være reguleret, og der kan således ske skift i en kommunes status. Sådanne statusskift sker dog meget sjældent.

Det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter har i 2015 iværksat en undersøgelse af omfanget af kommuner, der ikke har adgang til oplysninger om den 15. almindelige vurdering fra 1. april 1973 for private udlejningsboliger. Samtlige kommuner blev således spurgt om, de har adgang til og på anmodning udleverer dokumentation for konkrete ejendommers ejendomsværdi i henhold til den 15. almindelige vurdering, eller om materialet kan fremskaffes efter anmodning.

#### *Evaluering*

Nedenfor er vist hovedresultaterne af denne forespørgsel herunder set i forhold til bestanden af egentlige private udlejningsejendomme med mindst 7 boliger opført før 1974 (opgjort primo 2016).

*Tabel 1. Omfanget af kommuner, der i 2016 har/eller ikke har adgang til oplysninger om den 15. almindelige vurdering for konkrete ejendomme set i forhold til den aktuelle bestand af private udlejningsejendomme med mindst 7 boliger (opført før 1974)*

	Fuld afgang	Delvis adgang	Ingen adgang	I alt	Fuld afgang	Delvis adgang	Ingen adgang	I alt Pct.
	---- antal ----				---- pct. ----			
Antal kommuner	85	12	1	98	86,7	12,2	1,0	100

- Regulerede kommuner	69	10	0	79	87,3	12,7	0	100
- Uregulerede kommuner	16	2	1	19	84,2	10,5	5,2	100
Antal private udlejningsejendomme med mindst 7 boliger opført før 1974	8.938		203	9.141	97,8		2,2	100
- Regulerede kommuner	8.645		42	8.687	99,5		0,5	100
- Uregulerede kommuner	293		161	454	64,5		35,5	100
Antal boliger <sup>1)</sup>	145.518		2.429	147.947	98,4		1,6	100
- Regulerede kommuner	142.190		398	142.588	99,7		0,3	100
- Uregulerede kommuner	3.328		2.031	5.359	62,1		37,9	100

1) Omfanget af boliger i private udlejningsejendomme omfatter *egentlige* private udlejningsejendomme med mindst 7 boliger opført før 1974 (opgjort primo 2016) dvs. ekskl. private udlejende boliger beliggende i ejerlejligheder.

Det fremgår af oversigten, at der aktuelt er 85 kommuner, der har fuld adgang til oplysning om ejendomsværdi i henhold til den 15. almindelige vurdering for ejendomme beliggende i kommunen. For de resterende 13 kommuner har 12 delvis adgang (fx ejendomme beliggende i områder i nogle af de "gamle" kommuner før kommunalreformen i 2007). Der er kun 1 kommune (Ringkøbing-Skjern) som har oplyst, at de ikke har adgang til ejendommens ejendomsværdi i henhold til den 15. almindelige vurdering for ejendomme i kommunen.

Omfanget af private udlejningsejendomme med mindst 7 boliger, der er taget i brug før 1974, hvor kommunerne ikke umiddelbart har adgang til ejendomsværdien fra 1. april 1973, skønnes på baggrund af kommunernes indberetninger at udgøre godt 200 ejendomme med i alt godt 2.400 boliger. Langt hovedparten (80 pct.) af disse ejendomme er beliggende i uregulerede kommuner, dvs. hvor reglerne om omkostningsbestemt husleje ikke gælder. Der er tale om 3 kommuner (Herning, Mariager Fjord og Ringkøbing-Skjern *jf. tabel 2*) og godt 160 ejendomme med i alt godt 2.000 boliger.

For regulerede kommuner er der tale om omkring godt 40 ejendomme med knap 400 boliger, hvor kommunerne ikke umiddelbart ifølge indberetningerne har adgang til ejendomsværdien fra 1. april 1973. Det svarer til under ½ pct. af bestanden af private udlejede boliger opført før 1974 beliggende i ejendomme med mindst 7 boliger i regulerede kommuner.

På baggrund af undersøgelsen vurderer Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at der ikke er behov for, at der skabes bedre adgang til ejendommens ejendomsværdi i henhold til den 15. almindelige vurdering.

*Boks. 1. Den 15. almindelige vurdering fra 1. april 1973 og lejefastsættelse efter reglerne om omkostningsbestemt husleje*

Adgang til oplysninger om den 15. almindelige vurdering fra 1. april 1973 har

en meget central betydning i forhold til lejefastsættelse efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Efter reglerne opgøres udlejerens afkast som hovedregel som 7 % af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

Ejendomsværdien ved den 15. alm. vurdering er i de fleste tilfælde kendt af den enkelte ejendoms ejer eller administrator, da den siden 1975 har været nødvendig ifm. huslejberegningen. Der kan imidlertid være tilfælde, hvor det er af stor betydning for udlejeren, at kunne indhente dokumentation for ejendomsværdien hos beliggenhedskommunen fx i tilfælde, hvor ejeren ikke fra den tidligere ejer har fået udleveret denne dokumentation.

Reglerne gælder umiddelbart for private udlejningsejendomme med 7 eller flere beboelseslejligheder beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende. For såkaldte småejendomme, som er ejendomme med færre end 7 beboelseslejligheder i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende, kan det også være vigtigt at have adgang til disse oplysninger, hvis udlejeren skal give oplysninger om ejendommens driftsbudget i forbindelse med en sag om lejefastsættelse ved huslejenævnet.

Kommunerne beslutter som bekendt selv, om boligreguleringsloven skal være gældende i kommunen. Det kan derfor også være af afgørende betydning, at der er adgang til oplysning om den 15. almindelige vurdering, hvis en ureguleret kommune på et tidspunkt beslutter at indføre boligreguleringsloven. I så fald forudsætter en lovlig lejefastsættelse, at udlejeren kan oplyse om størrelsen af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

SKAT bemyndigede ved meddelelse af 2. december 2002 til de regionale told- og skattemyndigheder de lokale told- og skatteregioner til at indgå en aftale med kommunerne om arkivering af vurderingsoplysningerne. Mindstekravet til kommunernes arkivering er, at vurderingsfortegnelser til og med 17. almindelige vurdering skal opbevares i de enkelte kommuner.

Det er således kommunernes ansvar, at der er adgang til oplysninger om ejendomsvurderinger for beboelsesejendomme fra den 15. almindelige vurdering fra 1. april 1973.

*Tabel 2. De 13 kommuner, som har oplyst at de ikke/ eller kun delvis har adgang til oplysninger om den 15. almindelige vurdering*

Kommuner	Antal i alt		Adgang til oplysninger			Skøn for manglende oplysninger		Reguleringsforhold
	Ejendomme	Boliger	Har adgang	Har ikke adgang	Delvis adgang	Boliger	Ejendomme	
<b>Egedal</b>	3	41		Ledøje-Smørum		0	0	
<b>Assens</b>	30	326		Glamsbjerg		31	4	
<b>Faaborg-Midtfyn</b>	52	563		Broby		30	3	
<b>Sønderborg</b>	86	834		Augustenborg, Nordborg og Sydals		74	7	
<b>Esbjerg</b>	238	3.544		Grimstrup sogn		0	0	

<b>Vejen</b>	16	150	(del af Helle kommune) Vejen og Rødding	104	10		
<b>Aabenraa</b>	67	619	Rødebro og Lundtoft	14	2		
<b>Fredericia</b>	102	1.576	"Har adgang til de fleste"	0	0		
<b>Silkeborg</b>	123	1.358	Gjern	99	10		
<b>Aalborg</b>	802	9.540	Mangler gl. kommuner (ekskl. Aalborg)	46	6		
<b>Herning</b>	92	1.268	Herning	Adgang til: Aulum-Haderup, Trehøje og Aaskov	1.230	88	U
<b>Ringkøbing-Skjern</b>	26	238		238	26	U	
<b>Mariagerfjord</b>	62	708	Hobro	563	47	U	

#### **Ad 10. Undersøgelse af omfanget af hoteludlejning**

Der gennemføres en undersøgelse af omfanget af problemer med udlejning af helårsboliger som hotellejligheder i de kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII finder anvendelse.

Indledningsvist bemærkes, at ved hoteludlejning forstås sædvanligvis hel eller delvis udlejning af beboelseslejlighederne i en ejendom til hoteltillignende formål, dvs. fortrinsvis på korttidsbasis. Problemstillingen vedrørende hoteludlejning er ikke identisk med udlejning, som airbnb og lignende portaler formidler, men har dog på en række områder sammenfald hermed. Udlejning via disse portaler er typisk udlejning af den enkelte ejerlejlighedsejers, andelshavers eller lejers lejlighed, mens hoteludlejning er betegnelsen for en ejendomsejers udlejning af lejlighederne i ejendommen til fortrinsvis korterevarende formål, herunder dag-til-dag udlejning.

##### *Iværksatte initiativer*

Problemstillingen er søgt belyst ved at rette henvendelse til de 5 kommuner, hvor problemstillingen må forventes at være mest fremherskende: København, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg. Kommunerne er bedt om at redegøre for, om de har oplevet problemer med denne form for udlejning og i givet fald, hvorledes de har forholdt sig til problemet.

##### *Evaluerings*

Københavns Kommune har oplyst, at den påser benyttelse af helårsboliger til midlertidige formål i strid med reglerne om benyttelse af boliger i boligreguleringslovens kapitel 7 i kommunen. Kontrollen sker fortrinsvis ved samkøring af registre. Kommunen påpeger i den forbindelse, at der fremadrettet kan være hjemmelsproblemer med hensyn til denne samkøring.

Endvidere påpeges, at de kontrolmuligheder, som er til rådighed for kommunen i forhold til at konstatere overtrædelser af boligreguleringslovens regler om forbud imod benyttelse af helårsboliger til andre formål uden samtykke fra kommunalbestyrelsen, efter kommunens opfattelse ikke er tilstrækkelige til at sikre en effektiv kontrol.

Frederiksberg Kommune har oplyst, at det politisk er besluttet at intensivere kontrollen med, om helårsboliger benyttes til andre formål. I de tilfælde, hvor der konstateres manglende folkeregistertilmelding, påberåber kommunen sig reglerne i boligreguleringsloven med henblik på at sikre, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse.

Kommunen er af den opfattelse, at det for nybyggeris vedkommende, hvor boligerne endnu ikke er taget i brug til helårsbeboelse og derfor ikke er omfattet af bopælspligt, med hjemmel i lokalplaner, som udlægger området til helårsbeboelse, kan hindres, at nyopførte boliger anvendes til hoteludlejning.

Frederiksberg har ikke påpeget konkrete problemer i forhold til kontrol med reglernes overholdelse og har ikke foreslået ændringer af de gældende regler, herunder om kontrol og sanktionering.

Aarhus Kommune anser hoteludlejning af beboelseslejligheder som en erhvervsanvendelse, der kræver tilladelse efter boligreguleringsloven. Kommunen anfører, at kontrolmulighederne er meget dårlige, såfremt kommunen modtager ukorrekte oplysninger eller slet ingen.

Odense Kommune og Aalborg Kommune har ikke oplyst, at de har problemer med hoteludlejning af beboelseslejligheder.

### **3. Sammenskrivning af lejelov og boligreguleringslov mv**

Det indgår i aftalen, at der i sammenskrivningen medtages de eventuelle ændringer, der foreslås som resultat af evalueringen. Herudover lægger aftalen alene op til, at der er tale om en teknisk sammenskrivning, som ikke ændrer balancen i den gældende retsstilling.

På grundlag af den gennemførte evaluering jf. ovenfor, er der ikke foreslået ændringer af de gennemførte lovændringer på nuværende tidspunkt.