

UDKAST

Til

Forslag

Til

Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene
(Styrkelse af lejerne)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 5, indsættes efter »stk. 2«: »og 3«

2. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 a. Det er ikke tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller lignende med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Stk. 2. Lejeren kan kræve lejeforhold, som bringes til ophør i strid med stk. 1, reetableret på uændrede vilkår. Reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

3. I § 47 indsættes efter stk. 2:

»Stk. 3. Ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

4. I § 47 a, stk. 1, indsættes efter »stk. 2, 1. pkt.«: »og 3«

5. I § 49, stk. 2, indsættes efter »stk. 2«: »og 3«

6. Efter § 107 indsættes i *kapitel XVIII*:

»§ 107 a. Udlejeren skal uden ugrundet ophold meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om lejeforhold i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal meddelelse efter 1. pkt. gives til samtlige lejere.

Stk. 2. Meddelelsen skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffe afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt,

herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, *stk. 2, 1. pkt.*, udgår ordet »væsentligt«.

2. I § 5, *stk. 2, 1. pkt.* indsættes efter »§ 47, stk. 2«: »og 3«, og »stk. 3 og 4« ændres til: » stk. 3-5«

3. I § 5 indsættes efter stk. 2:

»*Stk. 3.* Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Besigtigelsen har gyldighed i 3 år.«

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 4-11.

4. I § 5, *stk. 7, 1. pkt.*, der bliver stk. 8, 1. pkt., indsættes efter »§ 47, stk. 2«: »og 3«

5. I § 5, *stk. 10*, der bliver stk. 11, ændres »stk. 9« til: »stk. 10«, og »stk. 1-8« ændres til: »stk. 1-9«.

6. I § 7, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 47 stk. 2«: »og 3«

7. I § 7, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres »§ 5, stk. 8« til: »§ 5, stk. 9«

8. § 39, *stk. 1*, affattes således:

»Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

9. I § 39, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »2.080« til: »6.000«, og »2014-niveau« til »2020-niveau«.

10. Efter § 40 indsættes:

»§ 40 a. Ved behandling af sager, bortset fra sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når den omtvistede ejendom er bindingspligtig i henhold til boligreguleringslovens § 18 b.

Stk. 2. I sager som nævnt i stk. 1, som behandles inden 3 år efter arbejdernes udførelse, skal huslejenævnet fremsende afgørelsen og andet relevant materiale til Grundejernes Investeringsfond. Tilsvarende gælder for sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje.«

11. I § 42, stk. 5, 4. pkt., indsættes efter »§§ 43 og 44«:
», samt udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Stk. 2. Lovens § 1 og § 2, nr. 2-9, finder også anvendelse på lejeforhold indgået før lovens ikrafttræden.

Stk. 3. Lovens § 2, nr. 3, finder ikke anvendelse på lejemål, som ved lovens ikrafttræden er helt eller delvist gennemgribende moderniseret efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

- 1. Indledning og baggrund*
- 2. Lovforslagets hovedpunkter*
 - 2.1. Fastsættelse af det lejedes værdi*
 - 2.1.1. Gældende ret*
 - 2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold*
 - 2.2. Styrkelse af lejerrettigheder*
 - 2.2.1. Forbud imod betaling for at flytte*
 - 2.2.1.1 Gældende ret*
 - 2.2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold*
 - 2.2.2. Sammenligningslejemåls bevisværdi*
 - 2.2.2.1. Gældende ret*
 - 2.2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold*
 - 2.2.3. Besigtigelse forud for moderniseringens iværksættelse*
 - 2.2.3.1. Gældende ret*
 - 2.2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold*
 - 2.2.4. Udveksling af oplysninger ved behandling af huslejesager*
 - 2.2.4.1. Gældende ret*
 - 2.2.4.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold*
 - 2.2.5. Oplysning om huslejenævnsafgørelser i ejendommen*
 - 2.2.5.1. Gældende ret*
 - 2.2.5.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold*
 - 2.2.6. Forhøjelse af betaling til huslejenævnet når lejere får fuld medhold*
 - 2.2.6.1. Gældende ret*
 - 2.2.6.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold*
- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
- 4. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. Miljømæssige konsekvenser*
- 7. Forholdet til EU-retten*
- 8. Hørte myndigheder og organisationer*
- 9. Sammenfattende skema*

1. Indledning og baggrund

Nærværende lovforslag udmønter den del af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020, jf. nærmere nedenfor, som vedrører indførelse af en huslejbremse i lejemål, som er gennemgribende forbedret, samt regler der styrker lejernes position. Sideløbende hermed fremsættes yderligere to lovforslag vedrørende aftalens øvrige elementer.

Den 27. februar 2019 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti aftale om, at nedsætte en ekspertgruppe om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål. Ekspertgruppen skulle undersøge omfanget og virkningerne af § 5 stk. 2 og komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven.

Det indgik i aftalen, at parterne bag lejelovsforliget af 11. juni 2014 om forenkling og modernisering af lejelovgivning stilles frit i forhold til § 5 stk. 2,-problemstillingen efter ekspertgruppens afrapportering, og således ikke er bundet af forliget på dette punkt, når der skal tages stilling til ekspertgruppens anbefalinger.

Ordnningen med særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedrede, indførtes i 1996 med det formål at sikre incitamentet for udlejerne til at modernisere ældre og utidssvarende private lejeboliger samtidig med, at afgrænsningen i forhold til omkostningsbestemt husleje blev præciseret. I 2014 blev ordningen tilført krav til ejendommens energimæssige stand, idet der indførtes krav om, at ejendommen mindst skal opfylde kravene i energiramme D i energimærkningen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller alternativt at ejeren udfører energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m² (2020-niveau).

Ordnningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, gælder alene for ejendomme, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse, det vil sige store ejendomme, der er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende. Ordnningen indebærer, at huslejen kan fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i stedet for som omkostningsbestemt husleje, når lejemålet er gennemgribende forbedret og nærmere bestemte krav herunder til forbedringsinvesteringen er opfyldt og kan medføre en væsentlig højere husleje end efter de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje. Ordnningen kan kun benyttes i forbindelse med, at en lejer flytter ud af et lejemål, og en ny lejer flytter ind.

Ekspertgruppen afgav sin rapport den 29. oktober 2019. I rapporten er der beskrevet 4 modeller: fuldstændig ophævelse af ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (model A), krav om mindst energiramme C i stedet for mindst energiramme D (model B), forhøjelse af investeringskravet i § 5, stk. 2, (model C) og forhøjelse af afkastet for almindelige forbedringer i stedet for § 5, stk. 2,-ordningen (model D). I tillæg hertil har ekspertgruppen skitseret 3 alternativer: lovbestemt tillæg til gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (alternativ model 1), omkostningsbestemt husleje med forhøjet afkast for energiforbedringer (alternativ model 2) og justering af margin for det lejedes værdi (alternativ model 3).

Ekspertgruppen har ikke ønsket at anbefale bestemte modeller for justering af ordningen, men har alene beskrevet og analyseret ovennævnte modeller med henblik på at illustrere de modeller, som ekspertgruppen finder relevante at pege på som udgangspunkt for efterfølgende politiske forhandlinger om en eventuel justering af ordningen.

Det fremgår af ekspertgruppens undersøgelse, at der i dag er ca. 57.000 boliger, som er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ligeledes fremgår, at de afholdte forbedringsudgifter ved forbedringer efter § 5, stk. 2, i gennemsnit er ca. dobbelt så store som den nuværende beløbsgrænse i § 5, stk. 2, og de gennemgribende forbedrede boliger har en husleje, der i gennemsnit er 81 pct. højere end gennemsnittet for de omkostningsbestemte lejemål.

I forlængelse af ekspertgruppens rapport blev der den 30. januar 2020 indgået en aftale imellem regeringen (Socialdemokraterne) Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om en række initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme.

I lyset af de tilvejebragte oplysninger er det aftalepartierne opfattelse, at muligheden for at hæve huslejen efter en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har vist sig at give mulighed for et noget højere afkast, end det oprindeligt var tiltænkt med bestemmelsen. Det har givet stigende huslejer, usikkerhed hos lejerne, som føler sig underlagt et pres for at flytte, og har ført til mange tvister mellem lejere og udlejere.

Der anslås at være 74.600 udlejningsboliger med potentiale for gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2. Heraf er ca. 60 pct. beliggende i én af de store bykommuner København, Frederiksberg, Odense, Aarhus eller Aalborg.

Aftalepartierne er enige om, at det er afgørende, at huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsageligt er interesseret i hurtige gevinster. Samtidig skal nødvendige og rentable energirenoveringer gennemføres til gavn for både klimaet og for lejerne, som vil få en lavere varmeregning.

Aftalen er derfor også medvirkende til opfyldelse af den i klimaloven fastsatte målsætning om en reduktion af CO₂ udledningen med 70 % inden 2030. Den samlede effekt afhænger af energimikset, samt øvrige tiltag på området.

Aftalen indeholder følgende elementer:

- Der indføres en periode, hvor en ny udlejer er i en karenperiode, så der efter en boligudlejningsejendom har skiftet ejer først kan opkræves husleje efter § 5, stk. 2, i nye 5,2-lejemål efter 5 år.
- Der indføres et grønt incitament, så karenperioden ikke skal gælde, når en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m².
- Der indføres et grønt energikrav, så der først kan gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller ejendommens energiklasse er løftet mindst 2 niveauer.
- Det begrænses, hvor meget huslejen efter § 5, stk. 2, kan stige via en fjernelse af den såkaldte margin for det lejedes værdi.
- Lejerne styrkes i tvister med udlejerne, herunder med en styrkelse af huslejenævnene.

Aftalepartierne er enige om, at de ovenstående initiativer ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne.

Aftalen indeholder derfor tillige følgende elementer:

- Der gives mulighed for at fastholde valuarvurderingerne nominelt. Fastholdelsen gælder tidsubegrænset og vil omfatte valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets ikrafttrædelse.
- Der indføres en overgangsordning således, at allerede igangsatte, større ombygningsprojekter kan indregnes i valuarvurderingen.
- For de foreninger, der benytter den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, gives der mulighed for tidsubegrænset at anvende de gamle vurderinger, hvis den gamle vurdering f.eks. er højere og denne i stedet ønskes anvendt.
- Karensperioden skal ikke gælde ved omdannelsen fra andelsboligforening til udlejningsejendom.
- Normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning lovfæstes.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1 Fastsættelse af det lejedes værdi

2.1.1. Gældende ret

Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan huslejen for gennemgribende forbedrede lejemål, som opfylder de i bestemmelsen nærmere fastsatte krav, fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Bestemmelsen indeholder dermed en margin, som indebærer, at huslejen kan fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi, så længe beløbet, der overstiger det lejedes værdi, ikke er *væsentligt* i forhold til det lejedes værdi. Det er således ikke et spørgsmål om, hvorvidt selve beløbet i størrelsesmæssig henseende er væsentligt, men alene om forskellens størrelse i forhold til det lejedes værdi er væsentlig.

Bestemmelsen er begrundet i, at fastlæggelse af det lejedes værdi beror på et konkret skøn over de faktiske forhold vedrørende det omtvistede lejemål sammenlignet med sammenligningslejemålene. Der er dermed ikke tale om eksakte værdier men en skønsmæssigt ansat vurdering.

Fra praksis i huslejenævnene ses, at denne skønsmargin ligger i størrelsesordenen 10 pct. I mange huslejenævn anvendes denne sats som en fast sats for denne margin. I retspraksis ses tillige afgørelser, hvor marginen ligger i størrelsesordenen 10-15 pct.

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold

Den margin der tillægges huslejen, som følge af, at lejen ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, vurderes at være en medvirkende årsag til, at huslejeniveauet i lejemål, som er gennemgribende forbedret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er steget løbende. Den omstændighed, at lejen for et sammenligningslejemål kan overstige det lejedes værdi med indtil ca. 10 pct. er med til at presse huslejen op for disse boliger. Ekspertgruppens undersøgelser viser, at den gennemsnitlige leje for disse lejemål ligger 81 pct. over den gennemsnitlige omkostningsbestemte husleje. En tilsvarende undersøgelse fra 2009 viste en forskel på 70 pct.

Med henblik på at dæmpe udviklingen i huslejeniveauet for gennemgribende forbedrede lejeboliger er det derfor fundet hensigtsmæssigt at ophæve muligheden for at fastsætte huslejen for disse boliger til et beløb, som overstiger det lejedes værdi. Efter forslaget vil huslejen derfor fremadrettet

ikke kunne fastsættes til et beløb, som overstiger det lejedes værdi, men skal fastsættes til det lejedes værdi.

2.2. Styrkelse af lejerrettigheder

2.2.1. Forbud imod betaling for at flytte

2.2.1.1 Gældende ret

Det er efter de gældende regler i lejelovgivningen lovligt for en udlejer at betale en lejer for at fraflytte, hvorfor en aftale om kompensation til lejeren for at opsiges og fraflytte lejemålet ikke strider imod gældende regler. Det er således fuldt ud frivilligt for såvel lejere som udlejere at foreslå en aftale om kompensation for lejerens fraflytning.

2.2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold

Det findes uhensigtsmæssigt, at lejere kan blive mødt med tilbud om betaling af penge eller anden kompensation for at fraflytte lejemålet, da det kan medvirke til utryghed i eget hjem. Et sådan tilbud vil for lejeren kunne virke besnærende, især i en situation, hvor lejeren står med et akut behov for økonomiske midler. I en sådan situation er det ikke sikkert, at lejeren fuldt ud kan overskue virkningen, herunder den langsigtede virkning, af ikke længere at have brugsret til den pågældende lejebo-lig. Sådanne aftaler, som umiddelbart ligner en gevinst, kan vise sig at påføre lejeren et langt større tab, når lejeren skal finde en ny bolig.

Det foreslås derfor, at udlejere ikke må tilbyde lejere betaling eller lignende med det formål, at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Det foreslås samtidig, at lejeren, som har accepteret et ulovligt tilbud efterfølgende kan kræve sig indsat i lejeforholdet uden at skulle tilbagebetale den betaling, som er modtaget fra udlejeren. Endvidere foreslås, at overtrædelse af forbuddet imod at tilbyde lejeren betaling for at fraflytte lejemålet straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Det vil fortsat være lovligt for lejeren at opfordre udlejeren til at yde kompensation for at fraflytte samt at modtage en sådan kompensation.

2.2.2. Sammenligningslejemåls bevisværdi

2.2.2.1. Gældende ret

En sag om det lejedes værdi starter i huslejenævnet ved at enten udlejeren eller lejeren indbringer sagen. Huslejenævnet besigtiger det omtvistede lejemål, og foretager på den baggrund og på baggrund af huslejenævnets almindelige kendskab til huslejeniveauet i det pågældende område en vurdering af *det lejedes værdi* for lejemålet. Det er dermed huslejenævnet, som sørger for, at de fornødne oplysninger tilvejebringes. På denne baggrund træffer huslejenævnet afgørelse i sagen.

Der er ikke i forbindelse med indbringelse for huslejenævnet krav om, at parterne nedlægger en påstand, som nævnet er bundet af. Indbringelse kan således ske ved at parten blot angiver, at ”sagen

hermed indbringes". I visse tilfælde sker indbringelse pligtmæssigt af udlejeren efter indsigelse fra lejereren. I andre tilfælde er det op til lejereren selv at indbringe sagen.

Er en part uenig i huslejenævnets afgørelse kan denne indbringe sagen for boligretten og videre i retssystemet. I Københavns Kommune skal huslejenævnets afgørelse dog indbringes for ankenævnet, inden den kan indbringes for boligretten. I boligretten behandles sagen på grundlag af de oplysninger, som parterne forelægger for retten. Det centrale bevismiddel udgøres i denne henseende af et passende antal konkrete sammenligningslejemål.

De gældende regler fastsætter ikke nærmere om det enkelte sammenligningslejemåls bevisværdi i forbindelse med behandling af sager om det lejedes værdi. Det fremgår således ikke om, og i givet fald hvor meget, et sammenligningslejemål, som har fået efterprøvet huslejens størrelse, skal tillægges større bevisværdi end et sammenligningslejemål, hvor lejen ikke er efterprøvet. Spørgsmålet ses heller ikke afgjort i retspraksis.

2.2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold

Sammenligningslejemål spiller en afgørende rolle i forbindelse med afgørelse af sager om det lejedes værdi. Uprøvede sammenligningslejemål kan tillægges samme bevisværdi som sammenligningsmål, hvor huslejen er prøvet og fastsat i overensstemmelse med lovgivningen. Dette kan give en skævvridning af huslejen, da huslejen i uprøvede sammenligningslejemål ikke nødvendigvis er fastsat i overensstemmelse med lejelovgivningens regler. På denne baggrund foreslås, at det fastsættes, at sammenligningslejemål, som er prøvede, skal tillægges større bevisværdi end uprøvede sammenligningslejemål.

Det fremgår hverken af loven eller af retspraksis, hvor mange sammenligningslejemål, der skal fremlægges for at løfte bevisbyrden, idet dette afhænger af de konkrete omstændigheder, herunder hvor mange sammenligningslejemål der findes, og hvor sædvanligt det omtvistede lejemål er.

Som konsekvens af ændringen vil uprøvede sammenligningslejemål kun kunne tillægges bevisværdi, såfremt der ikke findes det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål. Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet.

2.2.3. Besigtigelse forud for moderniseringens iværksættelse

2.2.3.1. Gældende ret

Ved tvister om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan udlejeren ikke fremlægge sådan dokumentation, kan § 5, stk. 2, ikke finde anvendelse, medmindre det utvivlsomt er godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år.

Endvidere gælder, at det i forbindelse med en sag i boligretten om huslejen for et lejemål, som er udlejet i henhold til § 5, stk. 2, påhviler udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Efter de gældende regler er det op til udlejerens at dokumentere eller føre bevis for, at lejemålet er gennemgribende forbedret, det vil sige, at lejeværdien for det pågældende lejemål er væsentligt forøget. Der ligger heri, at der skal være tale om en forandrings af lejemålets fremtræden fra før forbedringerne til efter, som indebærer en væsentlig forøget lejeværdi.

2.2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold

Som et led i vurdering af den forøgede lejeværdi for lejemålet, er det helt afgørende at have et klart kendskab til lejemålet tilstand før forbedringerne. På denne baggrund findes det væsentligt, at der sikres dokumentation for lejemålets stand forud for forbedringerne, herunder med en vurdering af om lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring.

Det foreslås på denne baggrund, at det pålægges udlejerens at indhente en afgørelse fra huslejenævnet om at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring. Afgørelsen skal træffes på baggrund af huslejenævnets besigtigelse af lejemålet forud for forbedringernes iværksættelse. Det foreslås således, at udlejerens indhentelse af en afgørelse fra huslejenævnet gøres til en gyldighedsbetingelse for anvendelse af § 5, stk. 2.

2.2.4. Udveksling af oplysninger ved behandling af huslejesager

2.2.4.1. Gældende ret

Når en udlejer beregner lejeforhøjelse for en forbedring, indgår det som hovedregel, at de elementer i de forskellige arbejder, som udgør vedligeholdelse, skal fradrages i den endelige opgørelse af ombygningsudgiften, idet vedligeholdelsesudgifter ikke kan begrunde lejeforhøjelse. Såfremt forbedringsforhøjelsen indbringes for huslejenævnet, vil det indgå i nævnets behandling af sagen, at nævnet tager stilling til den fordeling, som udlejerens har foretaget.

Som et element i den omkostningsbestemte husleje afsætter udlejerens beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse. En del af dette beløb bindes til en konto i Grundejernes Investeringsfond (GI). Efter hvert regnskabsår fremsender udlejerens et vedligeholdelsesregnskab til GI, med opgørelse af årets bindingspligt. Hvis der er afholdt udgifter til vedligeholdelse i året, kan udlejerens modregne disse i årets afsætningsbeløb. Er der afholdt flere vedligeholdelsesudgifter, end årets afsætning kan dække, kan udlejerens anmode om udbetaling fra kontoen. Kan indeståendet heller ikke dække vedligeholdelsesudgifterne, opstår en negativ saldo på kontoen, som udlejerens i de kommende år kan nedbringe ved modregning.

Ved udlejerens anmodning om udbetaling fra en vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond eller ved modregning i årets hensættelsesbeløb mv., forekommer det ligeledes, at udlejerens anmodning vedrører arbejder, som indgår i et samlet forbedringsarbejde. Hvis der heri indgår arbejder, som vedrører vedligeholdelse, skal der ske fradrag herfor. Beløbet er således udtryk for det fradrag, som udlejerens har foretaget for de dele, der må anses for vedligeholdelse.

Efter de gældende regler påhviler det ikke huslejenævnene at udveksle oplysninger om den konkrete opgørelse af vedligeholdelsesfradraget.

2.2.4.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold

Da der kan være tale om modsatrettede interesser i opgørelsen af vedligeholdelsesfradrag i ombygningsudgifter i forhold til, om det er i forbindelse med beregning af forbedringsforhøjelse eller i forbindelse med anmodning om udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond, vil det være hensigtsmæssigt at sikre, at det er de samme oplysninger, som lægges til grund i begge henseender.

Det foreslås derfor, at det pålægges huslejenævnene at indhente oplysninger om eventuelle vedligeholdelsesudgifter fra Grundejernes Investeringsfond, som udlejeren har opgjort i forbindelse med en udbetalings- eller modregningsanmodning.

Endvidere foreslås det, at det pålægges huslejenævnene at fremsende afgørelser til Grundejernes Investeringsfond for så vidt angår relevante afgørelser, der omfatter fradrag for vedligeholdelse i ejendomme med vedligeholdelseskonto i fonden.

2.2.5. Oplysning om huslejenævnsafgørelser i ejendommen

2.2.5.1. Gældende ret

Når huslejenævnene træffer afgørelse meddeler nævnet i henhold til de gældende regler afgørelsen til de involverede parter. Dette indebærer at i sager, hvor der er en lejer involveret, vil denne få tilsendt afgørelsen. Der er imidlertid ingen sikkerhed for, at andre lejere i ejendommen får oplysning om den pågældende afgørelse, selvom afgørelsen kan have væsentlig betydning for lejeren mulighed for at varetage sine interesser.

2.2.5.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold

For at sikre, at så mange lejere som muligt kan få kendskab til huslejenævnets afgørelser, særligt i forhold til den ejendom, lejeren bor i, findes det hensigtsmæssigt, at alle lejerne i den pågældende ejendom bliver gjort bekendt med de huslejenævnsafgørelser, der træffes for ejendommen. Det foreslås derfor, at det pålægges udlejeren at sørge for, at alle lejere i ejendommen får meddelt de afgørelser, som huslejenævnet træffer om forhold i den pågældende ejendom. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren alene fremsende afgørelserne til beboerrepræsentanterne. Udlejeren kan også opfylde sin forpligtelse digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når lejerne meddeles herom.

2.2.6. Forhøjelse af betaling til huslejenævnet når lejere får fuld medhold

2.2.6.1. Gældende ret

Efter de gældende regler skal udlejeren betale 2.180 kr. (2020-niveau) til huslejenævnet, når lejeren får fuld medhold. Formålet med betalingen er at øge egenbetalingen for sager i huslejenævnet og dermed medvirke til nævnenes finansiering. Det forventes tillige, at betalingen har en præventiv virkning således, at der udvises større tilbageholdenhed med hensyn til at indbringe sager, som ikke har udsigt til at kunne vindes.

2.2.6.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets indhold

Den gældende betaling til huslejenævnet for udlejere, som taber sager, hvor lejeren får fuldt medhold, er i dag så lav, at den formodes ikke at have den ønskede præventive effekt. Ved at hæve betalingen fra 2.180 kr. til 6.000 kr., får betalingen samme niveau som betalingen for erhvervsdrivende i forbrugerklagesager, og betalingen vil i højere grad have en præventiv effekt.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1. Indledning

Lovforslaget har økonomiske konsekvenser for det offentlige. Dels i form af udgifter til øget sagsbehandling, og dels i form af merindtægter fra højere egenbetaling i afgjorte huslejenævnsager, hvor lejeren får fuld medhold. Disse konsekvenser gennemgås i dette afsnit. Idet lovforslaget træder i kraft 1. juli 2020, er der i beregningerne forudsat, at forslaget kun har halv effekt i 2020.

3.2 Lovforslagets konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling, administrationsomkostninger og provenu af øget egenbetaling i sager, hvor lejeren får fuld medhold

De foreslåede ændringer forventes at have konsekvenser for antallet af sager, der indbringes for huslejenævnene. Samlet set vurderes lovforslaget at føre til færre sager i nævnene.

De færre sager skyldes både kravet om huslejenævnenes besigtigelse forud for 5.2-moderniseringer og den højere egenbetaling for udlejer i sager, hvor lejeren får fuld medhold i huslejenævnene. Såvel huslejenævnenes forudgående besigtigelse som de øgede gebyrer forventes at bevirke, at der udvises større tilbageholdenhed med hensyn til sager, som ikke har udsigt til at kunne vindes, jf. afsnit 2.2.6.

Samlet set skønnes lovforslaget at reducere antallet af indbragte sager i huslejenævnene med i størrelsesordenen 200 sager pr. år. Det skal bemærkes, at dette skøn er behæftet med betydelig usikkerhed. Under forudsætning af, at udgifterne pr. sag udgør ca. 6.000 kr., vil det medføre kommunale mindreudgifter på ca. 0,6 mio. kr. i 2020 og ca. 1,2 mio. kr. årligt fra 2021 og frem (i faste 2020-priser).

Den foreslåede øgede betaling, som opkræves af udlejeren i sager, hvor lejeren får fuldt medhold, vil desuden medføre en kommunal merindtægt i huslejenævnene, jf. nedenfor.

Udlejers egenbetaling forslås hævet fra 2.180 kr. til 6.000 kr. pr. sag (2020-priser). Det skønnes på baggrund af data fra huslejenævnsdatabasen, at der i dag årligt afgøres i størrelsesordenen 1.200 sager i huslejenævnene, hvor lejeren får fuldt medhold. Det forudsættes endvidere, at forslaget isoleret set medfører en reduktion i sagsmængden på 200 sager pr. år, jf. ovenfor.

Forslaget indebærer således en merindtægt på 3.820 kr. pr. sag, men at der samtidigt afgøres færre sager, hvor lejeren får fuld medhold. Samlet set skønnes det med betydelig usikkerhed, at den øgede betaling fra udlejere medfører kommunale merindtægter på ca. 1,7 mio. kr. i 2020 og ca. 3,4 mio. kr. årligt fra 2021 (2020-priser).

Lovforslaget pålægger huslejenævnene at indhente oplysninger om eventuelle vedligeholdelsesudgifter fra Grundejernes Investeringsfond, jf. afsnit 2.2.4, til brug for deres sagsbehandling i sager, hvor disse oplysninger er relevante. Endvidere pålægges huslejenævnene at fremsende afgørelser til

Grundejernes Investeringsfond om relevante afgørelser, der omfatter fradrag for vedligeholdelse i ejendomme med vedligeholdelseskonto i fonden. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at dette medfører kommunale merudgifter på ca. 0,2 mio. kr. i 2020 og ca. 0,4 mio. kr. årligt fra 2021 i faste priser (2020-priser).

Med hensyn til forslaget om, at sammenligningslejemål som er afprøvet i huslejenævnene tillægges højere bevisværdi end uprøvede lejemål, jf. afsnit 2.2.2, vurderes det, at forslaget ikke vil have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Endvidere foreslås krav om besigtigelse forud for iværksættelse af 5.2-moderniseringer, jf. afsnit 2.2.3. Dette vil medføre øget sagsbehandling i huslejenævnene, som foreslås finansieret med et gebyr på 4.000 kr. pr. sag (2020-priser). Idet gebyret, som opkræves af udlejeren, forventes at modsvare den øgede sagsbehandling, som knytter sig til den enkelte sag, vil dette forslag hverken medføre offentlige merudgifter eller merindtægter.

3.3 Forslag om afskaffelse af væsentlighedskriteriet i det lejedes værdi

Forslaget om afskaffelse af væsentlighedskriteriet i § 5, stk. 2, jf. afsnit 2.1, vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Det bemærkes, at forslaget især på længere sigt må forventes, at medføre lavere udgifter til statslig og kommunal boligstøtte, idet forslaget virker afdæmpende på huslejestigninger. Konsekvenserne heraf er imidlertid særdeles vanskeligt at skønne over og afhænger blandt andet af, i hvor høj grad udlejerne i dag anvender væsentlighedskriteriet til systematisk at fastsætte huslejerne over det lejedes værdi.

3.4. Forslag om styrkelse af lejerrettigheder

Forslaget om, at det forbydes udlejere at tilbyde lejere betaling eller lignende for at fraflytte, jf. afsnit 2.2.1.2. skønnes isoleret set ikke at medføre økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Forslaget om, at lejere, som har accepteret et ulovligt tilbud, efterfølgende kan kræve sig indsat i lejerforholdet uden at skulle tilbagebetale den betaling, som er modtaget fra udlejer, skønnes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner

(Mio. kr., 2020-prisniveau)	2020	2021	2022	2023
Staten	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunerne	-2,1	-4,2	-4,2	-4,2
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	-2,1	-4,2	-4,2	-4,2

Anm.: En negativ værdi angiver en merindtægt

Det indgår i aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020, at ovenstående kommunale mindredgifter anvendes til en generel reduktion af sagsbehandlingstiden i huslejenævnene. Det er hensigten, at udmøntningen af reduktionen af sagsbehandlingstiden aftales nærmere med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

4.1 Indledning

Lovforslaget vurderes at have økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser gennemgås i dette afsnit.

4.2 Forslag til krav om besigtigelse af lejemål forud for iværksættelse af moderniseringer

Isoleret set vil kravet om besigtigelse af lejemål før iværksættelse af forbedringsarbejder ikke medføre nævneværdige erhvervsøkonomiske konsekvenser, jf. nedenfor.

Under forudsætning af at nettotilgangen af 5.2-boliger er uændret i forhold til i dag (ca. 2.875 boliger årligt), vil kravet om besigtigelse af disse boliger, forud for at moderniseringer kan iværksættes, medføre udgifter for erhvervene på ca. 5,8 mio. kr. i 2020 og 11,5 mio. kr. fra og med 2021. (Udlejers betaling for besigtigelsen, som huslejenævnene opkræver til finansiering af sagsbehandling, kan indregnes som en del af 5.2-forbedringsarbejderne, men vil ikke nødvendigvis blive finansieret via øget husleje).

Det må dog formodes, at udlejere i forvejen benytter sig af fagkyndige til vurdering af, om lejemålet kan forbedres efter § 5, stk. 2, og til vurderingen af moderniseringens rentabilitet. Udlejere afholder dermed allerede omkostninger til denne type vurderinger, hvorfor forslagets erhvervsøkonomiske konsekvenser vurderes at være begrænsede.

4.3. Forslag om oplysning om huslejenævnsafgørelser i ejendommen

Det vurderes, at forslaget om at oplyse øvrige lejere i en ejendom om huslejenævnsafgørelser ikke er forbundet med nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

4.4. Forslag om højere egenbetaling til huslejenævnet når lejerer får fuld medhold

Det skønnes, at forslaget om at udlejerer skal betale en højere egenbetaling vil medføre øgede udgifter for udlejerne på i alt 1,7 mio. kr. i 2020 og 3,4 mio. kr. fra og med 2021 (2020-priser). Det bemærkes, at der i beregningerne er taget højde for forventningen om, at der med lovforslaget vil blive afgjort færre sager, hvor lejerer får fuld medhold, jf. afsnit 3.2.

4.5. Forslag om afskaffelse af væsentlighedskriteriet i det lejedes værdi.

De afledte erhvervsøkonomiske konsekvenser som følge af en afskaffelse af væsentlighedskriteriet i § 5, stk. 2, jf. afsnit 2.1, er særdeles vanskelige at skønne over. Konsekvenserne afhænger blandt andet af, i hvor høj grad væsentlighedskriteriet i dag anvendes til at fastsætte huslejerne over det lejedes værdi. Det forventes, at forslaget vil have en afdæmpende effekt med hensyn til fastsættelse

§5, stk. 2-huslejer. Således må det i forlængelse heraf forventes, at forslaget alt andet lige vil medføre tab for erhvervene.

5 *Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6 *Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. *Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget forventes ikke at have EU-retlige konsekvenser.

8. *Hørte myndigheder og organisationer*

Lovforslaget har været i høring fra den xx til den xx hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring&Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

9. *Sammenfattende skema*

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forslaget om øgede egenbetaling i huslejenævne skønnes at medføre, kommunale merindtægter på ca. 1,7 mio. kr. i 2020 og 3,4 mio. kr. fra 2021 (2020-priser). Lovforslagets præventive effekt med hensyn til antallet af sager som indbringes i huslejenævne skønnes at medføre kommunale mindreudgifter på 0,6	Forslaget om at huslejenævne pålægges at udveksle oplysninger og afgørelser med Grundejerne investeringsfond skønnes at medføre kommunale merudgifter på 0,2 mio. kr. i 2020 og 0,4 mio. kr. fra 2021 (2020-priser).

	<p>mio. kr. i 2020 og 1,2 mio. kr. fra 2021 (2020-priser).</p> <p>På længere sigt forventes lovforslaget at medføre statslige og kommunale mindreudgifter til individuel boligstøtte.</p>	
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	ingen	En begrænset merbelastning for huslejenævnene, jf. økonomiske konsekvenser.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	ingen	<p>Merudgifter for udlejerne på i alt 1,7 mio. kr. i 2020 og 3,4 mio. kr. fra og med 2021 (2020-priser) som følge af øgede egenbetaling i huslejenævnene.</p> <p>Forslaget til krav om besigtigelse af lejemål forud for moderniseringer kan iværksættes skønnes at indebære begrænsede erhvervsøkonomiske konsekvenser.</p> <p>Det vurderes, at forslaget om afskaffelse af væsentlighedskriteriet i boligreguleringslovens § 5, sk 2, vil medføre tab for udlejerne.</p>
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	ingen	En begrænset merbelastning som følge af at udlejere er forpligtet til oplyse lejere om huslejenævnsafgørelser.
Administrative konsekvenser for borgerne	ingen	ingen
Miljømæssige konsekvenser	ingen	ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
[Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/[Går videre end minimumskrav i EU-regulering] (sæt X)	JA	<p>NEJ</p> <p>X</p>

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter den gældende § 4, stk. 5, i lejeloven gælder det, at er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2, eller § 47 a.

Det følger af den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 4, stk. 5, i lejeloven, at henvisningen udvides til at omfatte både stk. 2 og 3.

Ændringen har til formål at sikre, at det i tvister om lejens størrelse, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi også tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2.

Til nr. 2

Efter de gældende regler er det i dag tilladt for både lejere og udlejere at tilbyde eller afkræve betaling eller lignende med det formål, at lejeren bringer lejeforholdet til ophør.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 6 a, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller lignende med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Bestemmelsen har til formål at forhindre de utryghedsskabende situationer, hvor lejeren uopfordret tilbydes betaling for at bringe lejeforholdet til ophør, og som er egnede til at give lejeren opfattelsen af at være uønsket i eget hjem.

Bestemmelsen tager sigte på de situationer, hvor lejeren uden en forudgående tvist om lejemålets beståen uopfordret tilbydes betaling eller lignende for at bringe lejeforholdet til ophør.

Bestemmelsen tager ikke sigte på situationer, hvor der allerede er en tvist om, hvorvidt lejemålet retmæssigt er opsagt, og lejeren fx som en del af et forlig tilbydes penge for at fraflytte.

Er der en forudgående tvist, som dog ikke omhandler lejeforholdets beståen, vil et tilbud om betaling eller lignende med det formål at bringe lejeforholdet til ophør være i strid med den foreslåede bestemmelse.

Det er alene situationer, hvor udlejeren tilbyder lejeren penge, som forbydes. Det er derfor stadig tilladt at indgå aftale om betaling for at lejeren bringer det lejede til ophør, når blot det sker på opfordring fra lejeren eller dennes repræsentant.

Med betaling eller lignende menes enhver form for betalingsmiddel, som er egnet til at få lejeren til at indgå aftale om at bringe lejeforholdet til ophør. Alene det at udlejeren udtrykker en vilje til at ville yde en betaling eller lignende til lejeren mod at lejeforholdet bringes til ophør vil være i strid med bestemmelsen. Det er altså ikke et krav, at udlejeren skal have angivet et beløb eller en mængde i sit tilbud, men ytringen om at være villig til at yde en betaling vil være omfattet.

Enhver betalingsform vil være omfattet, og det er altså ikke et krav, at der skal ske betaling i form af penge. Et tilbud om udførelse af arbejde eller et tilbud om betaling ved løsøre vil således også være omfattet af bestemmelsen.

Enhver form for aftale, der indebærer en handlemåde, som er egnet til at bringe lejeforholdet til ophør er omfattet af bestemmelsen, herunder afgang af en opsigelse eller ophævelse. Også aftaler, som indebærer lejeren misligholdelse af lejeaftalen, som derved giver udlejeren adgang til at bringe lejeforholdet til ophør, vil være omfattet af bestemmelsen.

Det er alene udlejerens handling, som er i strid med bestemmelsen. Lejerens accept af et ulovligt tilbud fra udlejeren vil derfor være lovligt og forpligtende for udlejeren. Udlejeren vil dog ikke kunne forpligte lejeren til at fraflytte på trods heraf, jf. det foreslåede stk. 2.

Beløb eller lignende ydet som følge af tilbud afgivet i strid med bestemmelsen vil ikke kunne kræves tilbagebetalt.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 6 a, stk. 2, at lejeforhold, som bringes til ophør i strid med stk. 1, af lejeren kan kræves reetableret på uændrede vilkår. Reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.

Udlejere, som tilbyder betaling i strid med bestemmelsens stk. 1, skal ikke kunne effektuere en aftale indgået på baggrund af det ulovlige tilbud. Derfor vil lejeren kunne kræve lejeforholdet reetableret på uændrede vilkår trods dennes accept af tilbuddet – og trods eventuel modtagelse af modydelse.

Bestemmelsen har til formål at forhindre, at lejere, som grundet begrænset kendskab til lejelovgivningen accepterer et tilbud og som følge heraf opgiver sin bolig. I dette tilfælde vil lejeren kunne kræve lejeforholdet reetableret.

Det reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det lejeforhold, som ophørte på baggrund af det ulovlige tilbud. Formålet er, at lejeren sikres helt samme retsstilling, som denne havde i det ophørte lejeforhold.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 6 a, stk. 3, at overtrædelse af stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere, som handler i strid med stk. 1, kan ifalde straf ved bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 6 a, stk. 4, at der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at juridiske personer tillige kan ifalde strafansvar, når overtrædelsen af stk. 1 kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.1.

Til nr. 3

Efter de gældende regler sker der ved tvister om det lejedes værdi efter forudsætningerne angivet i lejelovens § 47, stk. 2, en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende. Dette indebærer, at sammenligningslejemål med en leje, som ikke er prøvet i huslejenævnet principielt kan tillægges samme vægt, som sammenligningslejemål, hvor lejen tidligere er prøvet.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 47, stk. 3, at ved sammenligningen efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse ved huslejenævnet.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at det tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet. På den måde vil sammenligningslejemål med en prøvet og godkendt leje altså som udgangspunkt vægte tungere end sammenligningslejemål med en leje, som ikke har været prøvet.

Uprøvede sammenligningslejemål herefter kun kunne tillægges bevisværdi, såfremt der ikke findes det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål. Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at lejen i tvister om det lejedes værdi kan fastsættes alene med henvisning til sammenligningslejemål med en leje, som ikke er prøvet ved huslejenævnene. Dette vil være tilfældet, når der ikke findes sammenligningslejemål med en leje, som er prøvet ved huslejenævnene, eller når sammenligningslejemål på grund af de øvrige kriterier i stk. 2 ikke vurderes egnede som grundlag for fastlæggelse af det lejedes værdi for det omtvistede lejemål.

Lejelovens § 47, stk. 3 og 4 bliver hermed til stk. 4 og 5.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2.

Til nr. 4

Efter den gældende lejelovs § 47 a, stk. 1, gælder det, at lejen for ustøttede private plejeboliger til enhver tid skal være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse

Det foreslås at ændre lovens § 47 a, stk. 1, således at der i bestemmelsen også henvises til stk. 3 i § 47.

Ændringen har til formål at sikre, at det i tvister om lejens størrelse, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi også tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2.

Til nr. 5

Efter den gældende lejelovs § 49, stk. 2, gælder det, at ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Det foreslås at ændre lejelovens § 49, stk. 2, således at henvisningen udvides til både stk. 2 og 3.

Ændringen har til formål at sikre, at det i tvister om lejens størrelse, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi også tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2.

Til nr. 6

Efter gældende lejelovgivning er der ingen regler, som giver andre end sagens parter en ret til få meddelelse om, at der er truffet afgørelse i en sag eller uopfordret at få indholdet heraf oplyst.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 107 a, stk. 1, at udlejerens uden ugrundet ophold skal meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om lejeforhold i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal meddelelse efter 1. pkt. gives til samtlige lejere.

Bestemmelsen har til formål dels at sikre, at samtlige lejere orienteres, når der konstateres ulovlige forhold i et lejeforhold i ejendommen. På den måde vil de øvrige lejere nemmere kunne påtale, hvis samme forhold gør sig gældende for deres lejeforhold.

Bestemmelsen omfatter enhver form for afgørelse, hvad enten den afsiges af et nævn, en domstol eller andre instanser eller myndigheder.

Bestemmelsen omfatter ikke afgørelser afsagt om ejendommen, som ikke har forbindelse til leje forhold, såsom fx byggetilladelser.

For at lempe byrden for udlejerne foreslås det, at i leje forhold, hvor der er beboerrepræsentation, kan forpligtelsen til at orientere lejerne opfyldes ved at give meddelelse til beboerrepræsentanterne.

Det foreslås, som en ny bestemmelse i lejelovens § 107 a, stk. 2, at meddelelsen skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejerer meddelelse herom.

Bestemmelsen specificerer de oplysninger, som udlejerens meddelelse til beboerrepræsentationen eller lejerne skal indeholde for at opfylde forpligtelsen efter stk. 1.

Meddelelsen efter stk. 1 kan fremsendes ved digitale medier, såfremt dette ikke er ophørt i henhold til lejelovens § 4, stk. 2.

Meddelelsen skal indeholde oplysning om tvistens emne, og det skal være i et sådant omfang, at lejerer ved oplysningen bliver bekendt med, hvilke spørgsmål sagen berører, og hvorvidt disse kunne have relevans for lejerens leje forhold.

Meddelelsen skal også indeholde oplysning om afgørelsens resultat, og heri ligger, at det skal gøres klart for lejerer, hvordan sagens udfald blev for hvert af sagens tvister, hvis der i afgørelsen var flere tvister.

En kopi af den fulde afgørelse skal vedlægges meddelelsen.

Meddelelsen kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejerer har oplyst lejerer om, at oplysningerne gøres tilgængelige på den angivne måde. Det er en forudsætning for dette, at der kan ske digital kommunikation i leje forholdet, jf. lejelovens § 4, stk. 2.

Der foreslås samtidig en forpligtelse for huslejenævnene til at oplyse om denne forpligtelse i deres afgørelse, jf. den i lovforslagets § 2, nr. 9 foreslåede ændring.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 107 a, stk. 3, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere, som handler i strid med stk. 1, kan ifalde straf ved bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 107 a, stk. 4, at der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at juridiske personer tillige kan ifalde strafansvar, når overtrædelsen af stk. 1 kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.5.

Til § 2

Til nr. 1

Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan huslejen for gennemgribende forbedrede lejemål, som opfylder de i bestemmelsen nærmere fastsatte krav, fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Bestemmelsen er begrundet i, at fastlæggelse af det lejedes værdi beror på et konkret skøn over de faktiske forhold vedrørende det omtvistede lejemål sammenlignet med sammenligningslejemålene. Der er dermed ikke tale om eksakte værdier men en skønsmæssigt ansat vurdering.

Fra praksis i huslejenævnene ses, at denne margin ligger i størrelsesordenen 10 pct. I mange huslejenævn anvendes denne sats som en fast sats for væsentlighedskriteriet. I retspraksis ses tillige afgørelser om marginen, hvor det ligger størrelsesordenen 10-15 pct.

Det foreslås at ændre lovens § 5, stk. 2, således, at *væsentligt* udgår af bestemmelsen. Bestemmelsen fastslår herefter, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi.

Ændringen gælder som andre ændringer, hvor der ikke fastsættes særlige regler for ændringens ikrafttræden, for de aftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden. Dette indebærer, at eksisterende lejeforhold ikke påvirkes af ændringen. Der skal således ikke ske ændring i huslejen for sådanne lejeforhold. For lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden finde ændringen anvendelse. Dette indebærer, at lejefastsættelsen skal ske efter de ændrede regler, hvis lejeaftalen indgås efter lovens ikrafttræden.

Ved tvister om lejens størrelse, når der sammenlignes med lejemål, som er fastsat efter regler, som tillader, at lejen kan overstige det lejedes værdi med op til 10 pct. grundet en væsentlighedsvurdering, skal der tages højde for denne forskel ved sammenligningen.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.1.2.

Til nr. 2

Efter den gældende § 5, stk. 2, 1. pkt., gælder det, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje

Det foreslås at ændre lovens § 5, stk. 2, 1. pkt., således at henvisningen udvides til at omfatte både stk. 2 og 3.

Ændringen er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 3 og har til formål at sikre, at det i tvister om lejens størrelse, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi også tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.

Herudover foreslås at ændre således, at henvisningen »stk. 3 og 4« ændres til: » stk. 3-5«.

Ændringen er en konsekvens af lovforslagets § 2, nr. 3.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2 og 2.2.3.

Til nr. 3

Efter den gældende § 5, stk. 5, 1. pkt., i boligreguleringsloven er udlejeren ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 forpligtet til at fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år.

Dette er i praksis blevet tolket forskelligt, hvorfor det ikke med sikkerhed kan fastslås, at der er en dokumentationspligt for lejemålets stand før en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 5, stk. 3, at det er en betingelse for anvendelsen af stk. 2, at huslejenævnet, før et lejemål forbedres gennemgribende, ved besigtigelse konstaterer, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Besigtigelsen har gyldighed i 3 år.

For at lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, skal lejemålet efter de gældende regler forbedres for mindst 2.271 kr. pr. m² eller 259.699 kr. i alt (2020-niveau) samtidig med, at der generelt skal ske en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

For at det kan vurderes, i hvilket omfang disse kriterier er opfyldt, er det nødvendigt at kende lejemålets stand, før forbedringernes gennemførelse.

Bestemmelsen skal således sikre, at der ved tvister om lejefastsættelsen efter § 5, stk. 2, er et fuldstændigt grundlag, hvorpå forbedringerne kan vurderes, således at det alene er de lejemål, som opfylder kriterierne i stk. 2, som ved en tvist godkendes til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi.

Bestemmelsen skal samtidig sikre mod unødigt ressourcspild ved at udlejere, som har intentioner om at foretage en gennemgribende modernisering af et lejemål, inden påbegyndelse af arbejderne får oplyst, hvorvidt dette er muligt.

Besigtigelsen har til formål at konstatere, hvorvidt lejligheden har en stand, som gør det muligt at gennemføre forbedringer, som i henhold til kravene i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven dels tilfører

lejemålet forbedringer svarende til beløbskravet og dels kan forøge det lejedes værdi væsentligt efter bestemmelsen. Besigtigelsen medfører således i sig selv ikke øgede krav til hvordan den modernisering skal udføres.

Besigtigelsen kan i praksis udføres ved en inspektion af lejligheden. Det vil som udgangspunkt alene være nødvendigt med yderligere undersøgelser, hvor der efter en inspektion stadig er tvivl om, hvorvidt lejligheden har en stand, som gør det muligt at gennemgribende modernisere lejligheden.

Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen, således at udlejere ikke forsinkes unødigt.

Ved besigtigelsen skal huslejenævnet sørge for fornøden dokumentation af den stand, som lejemålet har på tidspunktet for besigtigelsen.

Besigtigelsen skal tage udgangspunkt i den gældende tilstand for lejemålet, og gyldigheden fastsættes på den baggrund til 3 år. Udlejere, som ikke har påbegyndt arbejderne inden for 3 år efter en besigtigelse, vil skulle indhente en ny.

Besigtigelsen finansieres ved en betaling, som foreslås fastsat til 4.000 kr. (2020-niveau), jf. den i lovforslagets § 2, nr. 6, foreslåede ændring. Betalingen vil kunne medregnes til opfyldelse af beløbskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 3-10 bliver hermed stk. 4-11.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.3.

Til nr. 4

Efter den gældende § 5, stk. 7, 1. pkt., gælder det, at ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov § 58, stk. 3, § 58 a og, § 62 b i lov om leje, kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Det foreslås at ændre boligreguleringslovens § 5, *stk. 7, 1. pkt.*, som bliver til *stk. 8, 1. pkt.*, således at henvisningen til lejelovens § 47 udvides til at omfatte både *stk. 2 og 3*.

Ændringen har til formål at sikre, at det i tvister om lejens størrelse, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi også tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2.

Til nr. 5

Efter den gældende § 5, stk. 10, gælder det, at reglen i stk. 9 dog ikke er til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-8

Det foreslås at ændre lovens § 5, *stk. 10*, som bliver til stk. 11, således at henvisningerne i bestemmelsen ændres i overensstemmelse med den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

Ændringen er en konsekvens af lovforslagets § 2, nr. 3.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.3.

Til nr. 6

Efter den gældende § 7, stk. 2, 1. pkt., gælder det, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje.

Det foreslås at ændre lovens § 7, *stk. 2, 1. pkt.*, således at henvisningen til lejelovens § 47 udvides til at omfatte både stk. 2 og 3.

Ændringen har til formål at sikre, at det i tvister om lejens størrelse, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi, tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2.

Til nr. 7

Efter den gældende § 7, stk. 2, 2. pkt., i boligreguleringsloven gælder det, at ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 8, tilsvarende anvendelse.

Det følger af den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 7, *stk. 2, 2.pkt.* i boligreguleringsloven, at »stk. 8« ændres til »stk. 10«.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 2, nr. 3, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.3.

Til nr. 8

Efter den gældende § 39, stk. 1, i boligreguleringsloven gælder, at indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 300 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales dog et beløb på 500 kr. Beløbene i 3. og 4. pkt. er fastsat i 2014-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb

Det foreslås, at ændre § 39, stk. 1, i boligreguleringsloven, således at indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

I § 39, stk. 1, 1. og 2. pkt. foreslås, at indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges.

Bestemmelsen er en videreførelse af gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 1, 1. og 2. pkt.

Huslejenævnets behandling af sager foregår skriftligt, og der sker som udgangspunkt alene fysisk fremmøde ved besigtigelser. På den baggrund skal indbringelsen af sager for huslejenævnet altid ske skriftligt.

Den indbringende part skal vedlægge nødvendig dokumentation til afgørelse af sagen. Huslejenævnet vil i tilfælde af manglende dokumentation afkræve den fornødne dokumentation, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 2.

I § 39, stk. 1, 3. pkt., foreslås, at ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 314 kr. for hver sag.

Bestemmelsen er en videreførelse af gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 1, 3. pkt.

Bestemmelsen fastslår, at der skal betales et beløb på kr. 314 kr. (2020-niveau) for hver sag, som indbringes for huslejenævnet.

Det afgørende for antallet af betalinger, er antallet af sager. Der betales således alene ét beløb, når der indbringes én sag, uanset hvor mange lejere, som er part i sagen. Omvendt vil én lejer, som uafhængigt af hinanden indbringer flere sager for huslejenævnet vedrørende samme lejemål, skulle betale for hver sag.

Bestemmelsen er ændret ved at beløbet angives i 2020-niveau.

I § 39, stk. 1, 4. pkt., foreslås, at ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4 i lov om leje betales et beløb på kr. 524.

Bestemmelsen er en videreførelse af gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 1, 4. pkt.

I § 59 a, stk. 4, i lov om leje gives mulighed for, at ejeren af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed kan få forhåndsgodkendt den leje, som de kan tage ved udlejning af boligen, inden de træffer beslutning om at udleje boligen.

Denne adgang gælder dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger, og for andelshavere, der på ansøgningstidspunktet ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger

Betalingen for en sådan forhåndsgodkendelse er i henhold til den foreslåede bestemmelse 524 kr. (2020-niveau).

Bestemmelsen er ændret ved at beløbet angives i 2020-niveau.

I § 39, stk. 1, 5. pkt., foreslås som en ny bestemmelse, at ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr.

Ved lovforslagets § 2, nr. 5, indføres en forpligtelse for udlejere til at få en huslejenævnsbesigtigelse af lejemålet inden det gennemgribende forbedres.

Ved den foreslåede bestemmelse fastlægges betalingen for dette til 4.000 kr. (2020-niveau).

Beløb afholdt til besigtigelsen vil kunne indgå i opgørelsen af, hvorvidt investeringskravet i § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven er overholdt.

Der betales beløb for hvert lejemål, der besigtiges.

Boligreguleringslovens § 39, stk. 1, 5.-7. pkt. bliver herefter til 6.-8.pkt.

I § 39, stk. 1, 5.-7. pkt., som herefter bliver til 6.-8. pkt., foreslås, at beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen er en videreførelse af gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 1, 5.-7. pkt.

Med bestemmelsen angives det, at beløbene er opgjort i 2020-niveau, og at de reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Bestemmelsen foreslås ændret således at henvisningen også omfatter den i § 39, stk. 1, 5. pkt. foreslåede betaling, ligesom bestemmelsens beløb opdateres til 2020-niveau.

Størrelsen på betalingerne oprundes til hele beløb.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.3.

Til nr. 9

Efter den gældende § 39, stk. 2, 1. pkt., skal udlejeren betale et beløb på kr. 2.080 kr. (2014-niveau), når lejeren får fuldt medhold i nævnet.

Beløbet udgør i 2020-niveau 2.180 kr.

Det foreslås at ændre størrelsen på dette beløb fra 2.080 kr. til 6.000 kr. (2020-niveau).

I tvister hos huslejenævnet skal udlejeren, når lejeren får fuld medhold i en klage, foreslås det, at udlejeren skal betale 6.000 kr. til huslejenævnet.

Da der ikke er krav om, at lejere hos huslejenævnet skal formulere en egentlig påstand, kan det ikke knyttes op på en påstand, hvorvidt lejeren har fået fuld medhold. En sådan retstilstand ville tilskynde til uklare påstande fra lejere, som herved oftere ville få fuld medhold i huslejenævnet.

Huslejenævnet må se på tvistens omdrejningspunkt og se, hvor meget medhold lejer og udlejer har fået ved afgørelsen.

Udlejere vil kunne undgå at ifalde betalingen på 6.000 kr., hvis de under huslejenævns sagen helt eller delvist imødekommer modpartens synspunkter.

Det er alene sager mellem udlejeren og lejeren, som udlejeren kan ifalde betaling for. I huslejenævns sager, hvor fx Grundejernes Investeringsfond er part, vil udlejeren altså ikke kunne ifalde betaling.

Sager om forhåndsgodkendelser, hvor der ikke er en tvist, vil udlejeren heller ikke kunne ifalde betaling.

Ændringen har til formål at øge egenbetalingen for sager i huslejenævnet og derved medvirke til nævnenes finansiering. Samtidig forventes det, at en øget sanktion vil medvirke til at reducere spekulation i omgåelse af lejelovgivningen og derved have en præventiv effekt.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.6.

Til nr. 10

Efter de gældende regler, kan både huslejenævnet og Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §§ 40, stk. 2 og 61 a, indhente oplysninger fra offentlige myndigheder. Bestemmelserne kræver, at parterne foretager en afvejning af, hvilke offentlige myndigheder, der måtte have relevante oplysninger, hvorefter der kan rettes henvendelse til disse.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 40 a, stk. 1, at ved behandling af sager, bortset fra sager om forhåndsgodkendelse, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og

forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når den omtvistede ejendom er bindingspligtig i henhold til boligreguleringslovens § 18 b.

Bestemmelsen har til formål, at sikre, at huslejenævnet ved behandling af sager, hvor arbejders fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring har relevans, altid får oplysning fra Grundejernes Investeringsfond om hvordan fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring er for arbejderne hos Grundejernes Investeringsfond.

Med relevante oplysninger menes enhver form for oplysning, som kan belyse, hvordan arbejderne fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse er sket.

Det foreslås endvidere som en ny bestemmelse i § 40 a, stk. 2, at i sager som nævnt i stk. 1, som behandles inden 3 år efter arbejderne udførelse, skal huslejenævnet fremsende afgørelsen og andet relevant materiale til Grundejernes Investeringsfond. Tilsvarende gælder for sager om forhåndsgodkendelse.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at Grundejernes Investeringsfond altid får information om afgørelser, som vedrører arbejders fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse, for ejendomme, som er bindingspligtige i henhold til boligreguleringslovens § 18 b. Disse informationer kan have relevans i forbindelse med Grundejernes Investeringsfonds afgørelser om udbetaling af bundne midler.

Med relevant materiale menes enhver form for materiale indsendt af udlejereren eller dennes repræsentant, som kan belyse, hvordan arbejderne fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse er sket hos huslejenævnet.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.4.

Til nr. 11

Efter den gældende § 42, stk. 5, 4. pkt., gælder, at parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44.

Det foreslås at ændre lovens § 42, stk. 5, således at der ud over henvisningen til §§ 43 og 44 tillige henvises til lejelovens § 107 a.

Ændringen har til formål at sikre, at huslejenævnet oplyser sagens parter om udlejerens pligt i henhold til den i lovforslagets § 1, nr. 6, foreslåede bestemmelse om at give meddelelse til beboerrepræsentanterne eller samtlige lejere om afgørelser afsagt vedrørende lejeforhold i ejendommen.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.5.

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Det foreslås i *stk. 2*, at lovens § 1 og § 2, nr. 2-9, også finder anvendelse på lejeforhold indgået før lovens ikrafttræden. Stk. 2 er en undtagelse til stk. 1. Baggrunden for forslaget i stk. 2 er, at de foreslåede ændringer og bestemmelser både skal styrke lejere i eksisterende og fremtidige lejeforhold.

Det foreslås i *stk. 3*, at lovens § 2, nr. 3, ikke finder anvendelse på lejemål, som ved lovens ikrafttræden er helt eller delvist gennemgribende moderniseret efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Stk. 3 er en undtagelse til stk. 1 og 2. Baggrunden for forslaget i stk. 3 er, at besigtigelse af standen før en gennemgribende modernisering ikke kan gennemføres, når arbejderne allerede er påbegyndt. Kravet skal således ikke finde anvendelse, hvis arbejderne er påbegyndt inden lovens ikrafttræden. Det påhviler udlejereren at løfte bevisbyrden for, at arbejderne faktisk og reelt var påbegyndt på tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
	I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:
<p>§ 4... Stk. 2-4... Stk. 5. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2, eller § 47 a.</p>	<p>1. I § 4, <i>stk. 5</i>, indsættes efter »stk. 2«: »og 3«</p>
	<p>2. Efter § 6 indsættes:</p> <p style="padding-left: 40px;">»§ 6 a. Det er ikke tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller lignende med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Stk. 2.</i> Lejeren kan kræve lejeforhold, som bringes til ophør i strid med stk. 1, reetableret på uændrede vilkår. Reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Stk. 3.</i> Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Stk. 4.</i> Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«</p>
	<p>3. I § 47 indsættes efter stk. 2: »<i>Stk. 3.</i> Ved sammenligningen af lejemaal efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været</p>

	genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet. «
<p>§ 47 a. Lejen for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, skal til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.</p>	<p>4. I § 47 a, stk. 1, indsættes efter stk. 2, 1. pkt.«: »og 3«</p>
<p>§ 49... Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.</p>	<p>5. I § 49, stk. 2, indsættes efter »stk. 2«: »og 3«</p>
	<p>6. Efter § 107 indsættes i <i>kapitel XVIII</i>:</p> <p>»§ 107 a. Udlejeren skal uden ugrundet ophold meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om lejeforhold i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal meddelelse efter 1. pkt. gives til samtlige lejere.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Meddelelsen skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. «</p>

	§ 2
	I lov om midlertidig regulering af boligforholdende, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:
<p>§ 5... Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.</p>	<p>1. I § 5, stk. 2, 1. pkt., udgår ordet »væsentligt«.</p>
<p>§ 5... Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje.</p>	<p>2. I § 5, stk. 2, 1. pkt. indsættes efter »§ 47, stk. 2«: »og 3«, og »stk. 3 og 4« ændres til: » stk. 3-5«</p>

<p>Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.</p>	
	<p>3. I § 5 indsættes efter stk. 2:</p> <p>»Stk. 3. Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Besigtigelsen har gyldighed i 3 år.«</p>
<p>§ 5... Stk. 2-6... Stk. 7. Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov § 58, stk. 3, § 58 a og, § 62 b i lov om leje, kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er</p>	<p>4. I § 5, <i>stk. 7, 1. pkt.</i>, der bliver stk. 8, 1. pkt., indsættes efter »§ 47, stk. 2«: »og 3«</p>

<p>meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.</p>	
<p>§ 5... Stk. 2-9... Stk. 10. Reglen i stk. 9 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-8.</p>	<p>5. I § 5, stk. 10, der bliver stk. 11, ændres »stk. 9« til: »stk. 10«, og »stk. 1-8« ændres til: »stk. 1-9«.</p>
<p>§ 7... Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 8, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.</p>	<p>6. I § 7, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »§ 47 stk. 2«: »og 3«</p>
<p>§ 7... Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 8, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes</p>	<p>7. I § 7, stk. 2, 2. pkt., ændres »§ 5, stk. 8« til: »§ 5, stk. 9«</p>

<p>af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.</p>	
<p>§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 300 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales dog et beløb på 500 kr. Beløbene i 3. og 4. pkt. er fastsat i 2014-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.</p>	<p>8. § 39, stk. 1, affattes således: »Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«</p>
<p>§ 39... Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 2.080 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2014-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb</p>	<p>9. I § 39, stk. 2, 1. pkt., ændres »2.080« til: »6.000«, og »2014-niveau« til »2020-niveau«.</p>
	<p>10. Efter § 40 indsættes:</p> <p>»§ 40 a. Ved behandling af sager, bortset fra sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når den omtvistede ejendom er bindingspligtig i henhold til boligreguleringslovens § 18 b.</p> <p>Stk. 2. I sager som nævnt i stk. 1, som behandles inden 3 år efter arbejdernes udførelse, skal huslejenævnet fremsende</p>

	<p>afgørelsen og andet relevant materiale til Grundejernes Investeringsfond. Tilsvarende gælder for sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje. «</p>
<p>§ 42... Stk. 2-4... Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.</p>	<p>11. I § 42, <i>stk. 5, 4. pkt.</i>, indsættes efter »§§ 43 og 44«: », samt udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje«</p>