

UDKAST

til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Styrkelse af fremlejetagernes retssikkerhed)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 529 af 27. marts 2021, foretages følgende ændring:

1. I § 34, stk. 1, 4. pkt., indsættes efter »3 måneder«: », når den forudbetalte leje samtidig ikke overstiger den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges af lejerens, indtil lejeforholdet ophører«.
2. I § 34 indsættes efter stk. 6, som et nyt stykke:
»Stk. 7. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den lejer, som har foretaget fremleje og disponeret over det indbetalte depositum og forudbetalt leje på en måde, som fører til tab for dennes lejer, ved ikke inden 6 uger fra fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, at have foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.«
3. I § 83, stk. 1, indsættes efter litra d, som et nyt litra:
»e) Når udlejerens to eller flere gange i henhold til § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.
Litra e-g bliver herefter litra f-h.
4. I § 83 indsættes efter stk. 1 som et nyt stykke:
»Stk. 3. Har en udlejer i henhold til § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene modtaget meddelelse tre eller flere gange, og har udlejerens ikke i henhold til stk. 1, litra e, opsagt lejeaftalen, kan lejere i fremlejeforhold gøre krav, som er opstået efter tredje meddelelse er kommet frem til udlejerens, gældende over for udlejerens, som var lejeforholdet indgået direkte med denne.«
Stk. 2 bliver herefter til stk. 3.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 2077 af 21. december 2020 foretages følgende ændringer:

1. I § 42 indsættes efter stk. 5 som et nye stykker:

»Stk. 6. Angår nævnets afgørelse et fremlejeforhold og pålægger afgørelsen lejereren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af afgørelsen kan have konsekvenser for lejerens lejeforhold, jf. § 83, stk. 1, litra e, i lov om leje, samt at såfremt afgørelsen ikke, inden den i afgørelsen fastsatte frist, er efterlevet, skal der gives huslejenævnet meddelelse herom.

Stk. 7. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 6, skal huslejenævnet fra lejereren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen, inden den i afgørelsen fastsatte frist, er efterlevet. Har lejereren, som har foretaget fremleje, ikke, inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning, fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejereren i det lejeforhold, hvor lejereren, som har foretaget fremleje, er lejer, om, at den pågældende afgørelse ikke er efterlevet.«
Stk. 6 bliver herefter stk. 8.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2022.

Bemærkninger til ændringslovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. *Indledning*
2. *Lovforslagets hovedpunkter*
 - 2.1. *Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje*
 - 2.1.1. *Gældende ret*
 - 2.1.2. *Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.2. *Sanktion for utilbørlig disponering over depositum*
 - 2.2.1. *Gældende ret*
 - 2.2.2. *Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.3. *Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold*
 - 2.3.1. *Gældende ret*
 - 2.3.2. *Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
3. *Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*
4. *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
6. *Klima- og miljømæssige konsekvenser*
7. *Forholdet til EU-retten*
8. *Hørte myndigheder og organisationer*
9. *Sammenfattende skema*

1. Indledning

Lovforslaget er et udtryk for, at der fra politisk side har været et ønske om at sikre retssikkerheden for lejere i fremlejeforhold (herefter fremlejetagere) i højere grad end i dag. Fremlejetagere nyder ikke samme sikkerhed for ved lejeforholdets ophør at få overskydende depositum og forudbetalt

leje tilbagebetalt, som lejere i almindelige lejeforhold gør, da fremlejetagere ikke har samme sikkerhed i den faste ejendom for deres krav.

Derfor foreslås retssikkerheden for fremlejetagere styrket ved lovforslaget, som består af tre dele.

Den første del begrænser størrelsen af den forudbetalte leje, så den ikke kan overstige et beløb svarende til den leje, som skal betales fra lejer opsiges lejeaftalen, til lejeforholdet ophører. Efter gældende regler i lejeloven kan udlejer altid opkræve 3 måneders husleje uanset opsigelsesvarslets længde. I nogle lejeaftaler, fx ved udleje af accessoriske enkeltværelser, gælder et opsigelsesvarsel på 1 måned.

Den anden del vedrører etablering af en strafferetlig sanktion for lejeren, som foretager fremleje og disponerer over det af fremlejetageren indbetalte depositum og forudbetalte leje på en måde, som medfører tab for lejeren, ved ikke inden 6 uger fra fremlejeperiodens ophør eller, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, endelig huslejenævnsafgørelse herom at have foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.

Den tredje del indfører en opsigelsesadgang for udlejere over for lejere, som gentagne gange misligholder deres forpligtelser over for en fremlejetager. Ved misligholdelse forstås enhver form for misligholdelse i fremlejeperioden, og det er således ikke begrænset til betalingsforpligtelser, men kan også omfatte fx vedligeholdelsesforpligtelser og lignende. Herudover indføres en pligt for udlejere til at opsiges lejere, som tre eller flere gange har misligholdt deres forpligtelser i fremlejeperioden. Iagttagelse af denne pligt, risikerer udlejer selv at komme til at hæfte direkte for fremlejetagerens krav.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje

2.1.1. Gældende ret

Efter § 34, stk. 1, 4. pkt., i lov om leje (herefter lejeloven), kan udlejere kræve lejen forudbetalt for et tidsrum på op til 3 måneder.

Efter de gældende regler skeles der ikke til, hvorvidt opsigelsesvarslet og dermed perioden fra lejerens opsigelse til lejeforholdets ophør er kortere end 3 måneder. Dette medfører, at lejeren kan opkræves forudbetalt leje for en periode, som er længere end den periode, som lejeren kan modregne i ved at bo den forudbetalte leje op i slutningen af lejeperioden, jf. lejelovens § 34, stk. 1, 6. pkt.

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der har været observeret tilfælde hvor en lejer, som har foretaget fremleje (herefter fremlejegiver) i fremlejeperioden gentagne gange har undladt at tilbagebetale indskud, trods en forpligtelse hertil. Dette har bragt opmærksomhed på forskellen i sikkerhed for sine krav som lejer og som fremlejetager, og det er derfor blevet ønsket at se nærmere på muligheder for at styrke fremlejetageres rettigheder.

Det er i den forbindelse vurderet hensigtsmæssigt at se nærmere på størrelsen af den forudbetalte leje, som kan opkræves ved indgåelsen af lejeaftaler.

De gældende regler for størrelsen af den forudbetalte leje blev indført ved lov nr. 416 af 1. juni 1994. Af forarbejderne hertil vurderes det forudsat, at den forudbetalte leje alene har til formål at sikre udlejerens lejebetaling i perioden efter, at lejeaftalen er opsagt.

Det vurderes derfor uhensigtsmæssigt, at lejeren skal kunne opkræves forudbetalt leje, som dækker en periode, der er længere end opsigelsesperioden, det vil sige den periode, hvor forudbetalt leje kan modregnes, ved at den bos op.

Dette bevirker, at udlejere, navnlig i fremlejerforhold om accessoriske enkeltværelser, hvor opsigelsesvarslet som udgangspunkt er 1 måned, kan opkræve større forudbetalt leje end nødvendigt, for at sikre lejebetalingen i slutningen af lejeperioden.

Det er vurderingen, at når udlejer opkræver forudbetalt leje for et tidsrum, som overstiger opsigelsesvarslets længde, sikrer det ikke udlejerens lejebetaling i perioden efter at lejerforholdet er opsagt mere, end hvis den forudbetalte leje alene var for et tidsrum svarende til opsigelsesvarslet. I stedet får eventuelt overskydende forudbetalt leje virkning som ekstra depositum, hvilket ikke er hensigten med den forudbetalte leje.

Det foreslås derfor at begrænse udlejerens ret til at opkræve forudbetalt leje til et beløb, som ikke overstiger den leje, som skal betales i perioden fra lejer opsiger lejerforholdet til lejerforholdet ophører. Denne begrænsning vil efter forslaget få tilsvarende virkning i fremlejerforhold.

2.2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum i fremlejerforhold

2.2.1. Gældende ret

Der er ikke i den gældende lejelovgivning regler for, hvordan udlejer, herunder en lejer som fremlejer et værelse eller en lejlighed, må disponere over indbetalt depositum under lejerforholdets beståen.

Efter lejelovens § 34, stk. 1, 2. pkt., fremgår dog, at beløb opkrævet som depositum henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Af lejelovens § 98, stk. 1, 2. og 3. pkt., fremgår, at lejeren ved fraflytning er forpligtet til at aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse som skyldes slid og ælde og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre, ligesom at det ikke kan pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det.

Af de to bestemmelser kan det altså udledes, at lejeren efter fraflytning har krav på at få tilbagebetalt depositum i det omfang, det ikke bruges til at indfri lejerens forpligtelser ved fraflytning i henhold til lejelovens § 98.

Udlejeren må således gerne disponere over depositum under lejerforholdets beståen, men har en forpligtelse til at tilbagebetale dette ved fraflytning, når det ikke går til dækning af krav til istandsættelse m.v. mod lejer ved fraflytningen.

Lejeren er sikret tilbagebetaling ved, at kravet, ligesom øvrige krav efter lejelovens almindelige regler, i henhold til lejelovens § 7, stk. 1, er sikret mod enhver uden tinglysning, hvilket medfører, at lejeren fx kan få sikkerhed i den faste ejendom foran allerede tinglyste krav. Dette giver generelt lejere en meget høj grad af sikkerhed for at få indfriet sit krav.

Denne sikkerhed har fremlejetagere ikke, da fremlejegiveren ikke ejer den faste ejendom.

2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der har været observeret tilfælde hvor en lejer, som har foretaget fremleje (herefter fremlejegiver) i fremlejeforhold gentagende gange har undladt at tilbagebetale indskud, trods en forpligtelse hertil. Dette har bragt opmærksomhed på forskellen i sikkerhed for sine krav som lejer og som fremlejetager, og det er derfor blevet ønsket at se nærmere på muligheder for at styrke fremlejetageres rettigheder.

Det er i den forbindelse vurderet hensigtsmæssigt at se nærmere på indgreb, som i større grad sikrer, at fremlejegiver ikke disponerer over depositum og forudbetalt husleje på en sådan måde, at fremlejetager påføres tab.

Eftersom fremlejetagere ikke på samme måde som andre lejere er sikret indfrielse af deres krav, er der alt andet lige en risiko for, at fremlejegivere, som fremlejer et værelse eller en lejlighed, spekulerer i ikke at tilbagebetale skyldigt depositum ved lejeforholdets ophør.

Derfor foreslås det, at der indføres en mulighed for at straffe den lejer, som har fremlejet et værelse eller en lejlighed, med bøde eller fængsel i 4 måneder, hvis lejeren har disponeret over depositum på en sådan måde, at fremlejetageren påføres tab, når der ikke inden 6 uger fra fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, er foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.

Forslaget vurderes på den måde at øge incitamentet for fremlejegivere i fremlejeforhold til at sikre tilbagebetaling til fremlejetager, uden samtidig at forhindre fremlejegiver i at foretage de dispositioner, som kan ske uden at påføre fremlejetager tab.

2.3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold

2.3.1. Gældende ret

Udlejerens adgang til at opsiges en lejer oplistes udtømmende i lejelovens kapitel XIII. Efter de gældende regler er der ikke adgang til at opsiges en lejer, som foretager fremleje og misligholder sine forpligtelser i fremlejeforholdet.

Der er således begrænsede muligheder for at sanktionere lejere, der som fremlejegiver misligholder deres forpligtelser.

2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der har været observeret tilfælde hvor en lejer, som har foretaget fremleje (herefter fremlejegiver) i fremlejeforhold gentagende gange har undladt at tilbagebetale indskud, trods en forpligtelse hertil. Dette har bragt opmærksomhed på forskellen i sikkerhed for sine krav som lejer og som

fremlejetager, og det er derfor blevet ønsket at se nærmere på muligheder for at styrke fremlejetageres rettigheder.

Det er i den forbindelse vurderet hensigtsmæssigt at se nærmere på indgreb, som i større grad sanktionerer lejere, der som fremlejegiver gentagende gange misligholder deres forpligtelser i fremlejeforholdet.

Det foreslås med lovforslaget, at der som et led i at øge retssikkerheden for fremlejetagere som noget nyt indsættes bestemmelser om udlejerens mulighed for at opsige lejeforholdet med en lejer (herefter hovedlejeforholdet), der som fremlejegiver gentagne gange misligholder dennes forpligtelse i fremlejeforhold.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at lejere har tilstrækkeligt incitament til at overholde gældende lovgivning, når de er fremlejegivere, ligesom det skal sikre udlejere medindflydelse i overholdelsen af lejerens forpligtelser i fremlejeforhold.

Herudover foreslås der som en ny bestemmelse indsat en forpligtelse for huslejenævnene til at oplyse parterne i sager, som angår fremlejeforhold og fremlejegiver i afgørelsen pålægges forpligtelser, om at manglende efterlevelse af afgørelsen kan have betydning for det lejeforhold, hvor fremlejegiveren selv er lejer. Ligeledes foreslås huslejenævnet forpligtet til at opfordre parterne til at oplyse huslejenævnet, såfremt en sådan afgørelse ikke efterleves.

Ydermere foreslås som en ny bestemmelse en forpligtelse for huslejenævnet til at afkræve fremlejegiveren dokumentation for, at afgørelsen er efterlevet, hvis huslejenævnet får besked om, at den ikke er efterlevet, og i tilfælde af manglende efterlevelse orientere udlejeren i hovedlejeforholdet om den manglende efterlevelse.

De to bestemmelser skal for det første sikre parternes oplysning om, at det kan have konsekvenser for det lejeforhold, hvor fremlejegiver er lejer samt at huslejenævnet skal meddeles, hvis afgørelsen ikke efterleves. Herudover skal det sikre, at udlejeren i hovedlejeforholdet får meddelelse om den manglende overholdelse af huslejenævnets afgørelse, så udlejeren bliver bekendt med muligheden for at opsige lejerens.

Slutteligt foreslås det som en ny bestemmelse, at udlejeren i hovedlejeforholdet kan gøres til genstand for krav fra fremlejetagere, hvis ikke udlejeren opsiger lejeforholdet med sin lejer senest efter at have modtaget tredje meddelelse om, at lejerens som fremlejegiver ikke har efterlevet en huslejenævnsafgørelse.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejeren i lejeforholdet, hvor fremlejegiver er lejer, har incitament til at opsige lejerens, hvis lejerens som fremlejegiver misligholder reglerne i lejelovgivningen til skade for fremlejetager.

Hvor det således er valgfrit for udlejeren, der har modtaget anden meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser som fremlejegiver, at opsige lejerens, vil udlejeren være nødsaget til at opsige lejerens efter tredje meddelelse, for ikke selv at kunne gøres til genstand for krav fra fremlejetagere.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Der er ingen relevante EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 6. maj 2021 til 8. juni 2021 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Aarhus Kommune, Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Handicap Forbund, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, 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, Slots- og Kulturstyrelsen, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Ældresagen.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen

Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Der er ingen relevante EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.	
[Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/[Går videre end minimumskrav i EU-regulering] (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til § 1

Til nr. 1

Efter lejelovens § 34, stk. 1, 4. pkt., kan udlejer ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder.

Det foreslås at ændre lejelovens § 34, stk. 1, 4. pkt., ved at det tilføjes, at beløbet, der opkræves som forudbetalt leje, samtidig ikke må overstige den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges af lejer indtil lejeforholdet ophører.

Det foreslåede vil indebære, at udlejer maksimalt vil kunne opkræve forudbetalt leje svarende til 3 måneders leje, dog maksimalt et beløb svarende til den leje, som skal betales i perioden fra lejer opsiges lejemålet, til lejeforholdet ophører.

For de fleste lejeforhold vil lejers opsigelsesvarsel være 3 måneder, og der vil i dette tilfælde ikke ske en ændring i udlejers ret til ved lejeaftalens indgåelse at kræve op til 3 måneders leje forudbetalt. Er der aftalt eller gælder der et kortere opsigelsesvarsel for lejer, hvilket fx er tilfældet ved lejeforhold om et accessorisk enkeltværelse, jf. lejelovens § 82, stk. 1, litra a, hvor opsigelsesvarslet som udgangspunkt er 1 måned, jf. lejelovens § 86, stk. 1, 2. pkt., vil udlejer kun kunne kræve leje forudbetalt svarende til længden på lejerens opsigelsesvarsel.

Det bemærkes i den forbindelse, at 3 måneder fortsat vil udgøre den øvre grænse for den leje, som kan kræves forudbetalt, uanset at lejers opsigelsesvarsel måtte være aftalt længere end dette.

Det forventes, at den foreslåede ændring vil sikre lejeres rettigheder i højere grad, navnlig i fremlejerforhold om accessoriske værelser, hvor det efter de gældende regler er muligt at opkræve forudbetalt leje i et omfang, som langt overstiger fremlejegiverens behov for sikkerhed for betaling af leje i opsigelsesperioden.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.1

Til nr. 2.

I lejeloven findes ikke i dag bestemmelser, som sanktionerer udlejers misligholdelse med tilbagebetaling af depositum i fremlejerforhold.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 34, stk. 7, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den udlejer, som i et fremlejerforhold disponerer over depositum og forudbetalt leje på en måde, som fører til tab for dennes lejer, ved ikke inden 6 uger fra fremlejerforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, at have foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.«

Bestemmelsen medfører, at det efterfølgende vil være strafbart for en fremlejegiver under og efter et fremlejerforhold, at disponere over depositum og forudbetalt leje på en sådan måde, at det medfører tab for lejer.

I henhold til bestemmelsen er tab defineret ved, at fremlejegiver ikke inden 6 uger fra fremlejerforholdets ophør har foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.

Det bemærkes, at indbringes sag om tilbagebetaling af indskud ved fraflytning for huslejenævnet, løber fristen i stedet fra den endelige huslejenævnsafgørelse, da det ikke findes hensigtsmæssigt i en straffbestemmelse at forpligte fremlejegiver til at tilbagebetale mere end denne retmæssigt mener at være forpligtet til at tilbagebetale alene for at undgå at ifalde strafansvar.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at fremlejegiver under og efter fremlejerforholdet disponerer over depositum, når dette blot ikke medfører, at denne ikke kan indfri sine forpligtelser over for fremlejetageren ved fremlejerforholdets ophør.

Bestemmelsen pålægger således ikke fremlejegiver at isolere eller på anden måde holde det modtagne depositum adskilt fra dennes øvrige formue, når blot fremlejegiver sikrer, at fremlejetager ikke lider tab som følge af fremlejegivers disponering.

Strafferammen foreslås fastsat til minimum bøde og maksimalt 4 måneders fængsel. Det er hensigten, at straffen, når det fastslås, at fremlejegiver bevidst har disponeret over depositum velvidende, at dette med overvejende sandsynlighed ville føre til tab for fremlejetager, ikke fastsættes til mindre end 30 dages ubetinget fængsel.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at eventuelle likviditetsmangler for udlejeren i fremlejerforhold ikke kommer lejer til skade.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.2.

Til nr. 3

I lejeloven findes ikke i dag bestemmelser, som giver udlejeren mulighed for at opsig en lejer, som gentagne gange har misligholdt fremlejeforhold.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 83, *stk. 1, litra e*, at andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejeren kun opsig i følgende tilfælde, jf. dog §§ 84 og 88, når udlejeren to eller flere gange i henhold til § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.

Bestemmelsen giver udlejer mulighed for, når denne to eller flere gange har fået meddelelse i henhold til den foreslåede § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (herefter boligreguleringsloven), at opsig lejer.

Meddelelsen i henhold til den foreslåede § 42, stk. 7, i boligreguleringsloven, er en meddelelse om, at lejer, som udlejer i et fremlejeforhold, ikke har efterlevet en forpligtelse fastsat i en huslejenævnsafgørelse inden for den frist, som er fastsat i afgørelsen. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 1, for nærmere herom.

Udlejeren bliver ikke berettiget til at opsig lejer, før udlejer har modtaget to meddelelser fra huslejenævnet vedrørende samme lejer, men meddelelserne skal ikke nødvendigvis vedrøre samme fremlejeforhold.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at lejere ikke uden konsekvenser kan misligholde sine forpligtelser i fremlejeforhold, ligesom udlejer kan medvirke til at sikre ordnede forhold i sin ejendom.

Lejelovens § 83, stk. 1, litra e-g bliver herefter litra f-h.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.3.

Til nr. 4

I lejeloven findes ikke i dag bestemmelser, som giver lejere i fremlejeforhold mulighed for at gøre krav gældende mod den, som er udlejer i lejeforholdet, hvor udlejer i fremlejeforholdet er lejer.

Det foreslås som en ny bestemmelse i lejelovens § 83, *stk. 2*, at har en udlejer i henhold til § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene modtaget meddelelse tre eller flere gange, og har udlejer ikke i henhold til stk. 1, litra e, opsagt lejeaftalen, kan lejere i fremlejeforhold gøre krav som er opstået efter tredje meddelelse er kommet frem til udlejer, gældende over for udlejer, som var lejeforholdet indgået direkte med denne.

Bestemmelsen medfører, at har udlejer ikke opsagt lejer i henhold til stk. 1, litra e efter at have modtaget to meddelelser i henhold til § 42, stk. 7, i boligreguleringsloven, og modtager udlejer den tredje meddelelse, vil udlejer herefter kunne gøres til genstand for krav fra fremlejetagere, når kravet er opstået efter, at udlejer har modtaget tredje meddelelse.

Dette indebærer, at har fremlejegiver fx opkrævet for meget leje, vil lejerne i fremlejeforholdet kunne gøre kravet gældende direkte over for fremlejegivers udlejer.

Hæftelsen er solidarisk med fremlejegiver, men ændrer ikke på, at det i forholdet mellem udlejer og fremlejegiver i sidste ende er fremlejegiver, som hæfter. Har en udlejer indfriet krav fra fremlejetager i medfør af denne bestemmelse vil udlejer altså kunne gøre regres mod fremlejegiver.

Bestemmelsen medfører også, at fremlejetagers krav er sikret i henhold til lejelovens § 7 over for fremlejegivers udlejer. Har udlejer modtaget tredje meddelelse om fremlejegivers manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser, vil fremlejetager således fx kunne opnå sikkerhed i den faste ejendom for sit krav.

Lejelovens § 83, stk. 2, bliver herefter til stk. 3.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.3.

§ 2

Til nr. 1.

I boligreguleringsloven findes ikke i dag særlige bestemmelser om huslejenævnets afgørelse i fremlejeforhold.

I boligreguleringsloven findes heller ikke i dag bestemmelser, som forpligter huslejenævnet til at meddele udlejer, hvis dennes lejere ikke efterlever afgørelser, som forpligter dem som fremlejegivere.

Det følger af den foreslåede § 42, stk. 6, som er en ny bestemmelse, at angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold og pålægger afgørelsen udlejeren en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af afgørelsen kan have konsekvenser for det lejeforhold, hvor udlejeren i fremlejeforholdet er lejer, jf. § 83, stk. 1, litra e, i lov om leje, samt at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet bedes huslejenævnet oplyses herom.

Bestemmelsen forpligter huslejenævnet til at meddele parterne i sagen, det vil sige fremlejegiver og fremlejetager, at fremlejegivers manglende overholdelse af afgørelsen kan have konsekvenser for det lejeforhold, hvor fremlejegiver er lejer. Bestemmelsen foreslås indført som et led i den foreslåede adgang for udlejer til at opsigte lejeforhold, hvor lejeren som fremlejegiver ikke efterlever huslejenævnsafgørelser, jf. den i henhold til lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede § 83, stk. 1, litra e, i lejeloven.

Bestemmelsen har et præventivt sigte, derved at det sikres, at det gøres klart for parterne, herunder navnlig fremlejegiver, at manglende overholdelse af afgørelsen kan få den konsekvens, at fremlejegiverens lejeaftale opsiges.

Som et led i den foreslåede ordning efter lovforslagets § 1, nr. 3, hvorefter udlejeren kan opsigte lejeren, hvis denne ikke efterlever huslejenævnsafgørelser i fremlejeforhold, forpligtes huslejenævnet til gøre parterne bekendt med, at der skal sendes meddelelse til huslejenævnet, såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet

Det er således en forudsætning for, at den foreslåede ordning kan fungere efter hensigten, at det sikres, at huslejenævnet får oplysning om fremlejegivers manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser, således at fremlejegivers udlejer kan oplyses herom, jf. stk. 7.

Efter bestemmelsen kan både fremlejegiver og fremlejetager oplyse huslejenævnet om den manglende efterlevelse, men det vil forventeligt være fremlejetager, som vil give meddelelse til huslejenævnet.

Enhver manglende efterlevelse er relevant, og huslejenævnet kan således oplyses, hvis blot en mindre del af afgørelsen ikke er efterlevet.

Det følger af den foreslåede § 42, stk. 7, som er en ny bestemmelse, at når huslejenævnet meddelelse om manglende efterlevelse efter stk. 6, skal huslejenævnet fra udlejerens udbede dokumentation for at afgørelsen inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet. Har udlejerens ikke senest 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning forelagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejerens i det lejerforhold, hvor udlejerens i fremlejerforholdet er lejer, om, at den pågældende afgørelse ikke er efterlevet.

Efter bestemmelsen skal huslejenævnet, når dette fået meddelelse om fremlejegivers manglende efterlevelse af en huslejenævnsafgørelse, jf. stk. 6, udbede fremlejegiver dokumentation for, at afgørelsen inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet.

Fremlejegiver har efter bestemmelsen 7 dage fra modtagelsen af huslejenævnets anmodning til at indsende dokumentation for efterlevelsen.

Afgiver fremlejegiver ikke dokumentation, eller finder huslejenævnet, at den afgivne dokumentation ikke er tilstrækkelig til at dokumentere, at fremlejegiver har efterlevet afgørelsen, skal huslejenævnet give fremlejegivers udlejer meddelelse om den manglende efterlevelse.

Det bemærkes, at fremlejegivers dokumentation skal vise, at afgørelsen er fuldt ud efterlevet. Det vil eksempelvis ikke være tilstrækkeligt, hvis fremlejegiver alene kan dokumentere at have betalt en del af et beløb, som denne i huslejenævnsafgørelsen blev pålagt at betale.

Huslejenævnet kan af parterne i sagen, eventuelt allerede ved behandling af den oprindelige tvist, udbede sig oplysninger om fremlejegivers udlejer, i henhold til boligreguleringslovens § 40, stk. 2, hvorefter nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private. Såfremt ingen af parterne bistår hermed, vil det efter omstændighederne være tilstrækkeligt for huslejenævnet, at give meddelelsen til den, som er tinglyst ejer i henhold til tingbogen.

Det er vigtigt, at udlejerens får besked om lejerens manglende efterlevelse af nævnets afgørelser, da dette har betydning for udlejerens mulighed for at opsigte lejer i henhold til den i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede § 83, stk. 1, litra 3, i lejeloven.

Stk. 6 bliver herefter stk. 8.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.3.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2022.

Ændringsloven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, da hverken lejeloven eller boligreguleringsloven gælder for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering

§ 34. Udlejer kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. I fremlejerforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejeren. Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejeren modregne det beløb, der er forudbetalt efter 5. pkt., i den sidste del af lejeperioden. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a

Stk. 2-6...

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 529 af 27. marts 2021, foretages følgende ændring:

1. I § 34, stk. 1, 4. pkt., indsættes efter »3 måneder«: », når den forudbetalte leje samtidig ikke overstiger den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges af lejeren, indtil lejeforholdet ophører«.

2. I § 34 indsættes efter stk. 6, som et nyt stykke:

»Stk. 7. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den lejer, som har foretaget fremleje og disponeret over det indbetalte depositum og forudbetalt leje på en måde, som fører til tab for dennes lejer, ved ikke inden 6 uger fra fremlejerforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, at have foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.«

§ 83. Andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejerens kun opsige i følgende tilfælde, jf. dog §§ 84 og 88:

a) Når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede.

b) Når udlejerens dokumenterer, at ejendommen skal nedrives. Det samme gælder, når udlejerens dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.

c) Når lejerens af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejerens godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgerens.

d) Når lejerens af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejerens er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.

e) Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

f) Når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

g) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet.

3. I § 83, stk. 1, indsættes efter litra d, som et nyt litra:

»e) Når udlejerens to eller flere gange i henhold til § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.

Litra e-g bliver herefter litra f-h.

Stk. 2. Vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1, kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig

§ 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 og udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje. 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.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.

4. I § 83 indsættes efter stk. 1 som et nyt stykke:

»Stk. 3. Har en udlejer i henhold til § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene modtaget meddelelse tre eller flere gange, og har udlejerens ikke i henhold til stk. 1, litra e, opsagt lejeaftalen, kan lejere i fremlejerforhold gøre krav som er opstået efter tredje meddelelse er kommet frem til udlejerens, gældende over for udlejerens, som var lejeforholdet indgået direkte med denne.«

Stk. 2 bliver herefter til stk. 3.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 2077 af 21. december 2020 foretages følgende ændringer:

1. I § 42 indsættes efter stk. 5 som et nye stykker:

»Stk. 6. Angår nævnets afgørelse et fremlejerforhold og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af afgørelsen kan have konsekvenser for lejeren lejeforhold, jf. § 83, stk. 1, litra e, i lov om leje, samt at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal der gives huslejenævnet meddelelse herom.

Stk. 7. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 6, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejerens i det

lejeforhold, hvor lejer, som har foretaget fremleje, er lejer, om, at den pågældende afgørelse ikke er efterlevet.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 8.