

Fremsat den 5. oktober 2022 af indenrigs- og boligministeren (Christian Rabjerg Madsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger

(Videreførelse af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger til lejerne, forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved husleje-, anke- og beboerklagenævnene samt rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen)

§ 1

I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, som ændret ved § 1 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 1, 2. pkt., ændres »§ 53« til: »§ 53, stk. 1 og 4,«.
2. I § 17, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:
»Den tinglyste aftale respekterer det størst mulige offentlige lån samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«
3. I § 72, stk. 4, 3. pkt., indsættes efter »der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsuplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3,«.
4. I § 132, stk. 5, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.

§ 2

I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022 og § 2 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 21, stk. 2, nr. 6, ændres »§ 16« til: »§ 15«.

2. I § 22, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 16« til: »§ 15«.

3. § 51, stk. 4, 1. pkt., affattes således:

»Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i den aftalte periode, jf. § 53, stk. 1.«

4. I § 82 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om forsøg, hvorefter huslejenævnet kan undlade at opkræve de i stk. 1, 2. og 3. pkt., nævnte beløb for indbringelse af sager for huslejenævnet, samt regler om tilladelse hertil.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

5. I § 89, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »ankenævnet«: », jf. dog stk. 5«.

6. I § 89 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om forsøg, hvorefter ankenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 4 for indbringelse af sager for ankenævnet, samt regler om tilladelse hertil.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.

7. Efter kapitel 12 indsættes:

»Kapitel 12 a

Beregning af bruttoetageareal

§ 101 a. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 om lov om leje af almene boliger af 4. september 2019, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 890 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 52, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter »§ 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3.«

2. I § 98, stk. 2, ændres »§ 109, stk. 3, i lov om leje« til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.

3. I § 102, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter »sag«: », jf. dog stk. 2«.

4. I § 102 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 1 for indbringelse af sager for beboerklagenævnet, samt regler om tilladelse hertil.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2023.

Stk. 2. § 1, nr. 1 og 4, samt § 3, nr. 2, finder anvendelse fra den 1. juli 2022.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejevlovgivningen
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Videreførelse af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3. Forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved nævnene
 - 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. Klimamæssige konsekvenser
7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget indeholder 3 hovedelementer, som dels skal rette op på uhensigtsmæssigheder i lovgivningen og videreføre den hidtil gældende retstilstand, som ikke med tilstrækkelig tydelighed er videreført i den nye lejelov og lov om bolig forhold. Herudover skal lovforslaget sikre overensstemmelse mellem lejelovgivningens regler og energioplysningsbekendtgørelsen. Endeligt følges op på den udvidede udfordringsret.

For det første indeholder lovforslaget en række ændringer af lejeloven og lov om boligforhold, som skal rette op på utilsigtede ændringer i lovgivningen implementeret ved lejeloven og lov om boligforhold samt rette fejllenhvisninger. Ændringerne foreslås for at bringe lovgivningen i overensstemmelse med retspraksis efter vedtagelsen af lejeloven og lov om boligforhold, som udmønter dele af lejelovforliget af 11. juni 2014 mellem den daværende regering (S og RV), Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten.

For det andet foreslås det at indføre mulighed for udlejer til at medtage udgifter, som udlejeren må afholde til tredjepart for at opfylde nye krav om månedlige leverancer af forbrugsoplysninger til lejerne, i regnskaberne. Ændringen foreslås for at sikre overensstemmelse mellem lejelov-

givningens regler og energioplysningsbekendtgørelsen, som implementerer energieffektivitetsdirektivet.

For det tredje foreslås det at give adgang til, at indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om forsøg med at undlade at opkræve gebyrer for indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævn. Ændringen foreslås på baggrund af den udvidede udfordringsret, som har til formål at bidrage til udvikling af nye løsninger ved, at der bl.a. gives kommuner mulighed for at gøre opmærksom på uhenigtsmæssigheder eller begrænsninger i lovgivningen.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivning

2.1.1. Gældende ret

Lovens § 1, nr. 1

Det fremgår af § 6, stk. 1, i lov om leje (lejeloven), jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at § 9, kapitel 3, §§ 62, 105-107, 109 og 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, 1. pkt.

Det følger således af lejelovens § 6, stk. 1, 1. pkt., at lejelovens kapitel 3 om omkostningsbestemt husleje m.v. alene gælder i regulerede kommuner, og det følger af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., at lejelovens § 53 ikke gælder for ejendomme beliggende i regulerede kommuner.

Lejelovens § 19, stk. 1, som er indeholdt i lejelovens kapitel 3, vedrører omkostningsbestemte lejemål. Det fremgår af § 19, stk. 1, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastet af ejendommens værdi, jf. § 25. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Lejelovens § 19, stk. 2, som er indeholdt i lejelovens kapitel 3, vedrører gennemgribende forbedrede lejemål. Det fremgår af § 19, stk. 2, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 161, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 128 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 129, stk. 1, i den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, m.v. vedrørende særlige lejeforhøjelser. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres

én gang årligt, jf. § 204, stk. 1. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Det fremgår af § 53, stk. 2, i lejeloven, at det kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. dog stk. 3. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Det følger således af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., at det for omkostningsbestemte lejemål omfattet af § 19, stk. 1, og for gennemgribende forbedrede lejemål omfattet af § 19, stk. 2, ikke kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 og lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022, som trådte i kraft den 1. juli 2022, at formålet med sammenskrivningen af lejelovgivningen var at skabe bedre overblik over lejelovgivningen, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, side 41. Det var således udgangspunktet ved udarbejdelsen af de nye love, at der alene skulle være tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de forelå i henholdsvis den tidligere lejelov og boligreguleringsloven.

Retstilstanden blev imidlertid fastslået med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, jf. TBB2022.484, som stadfæstede boligrettens dom af 14. december 2020, hvorefter lejemål med en leje fastsat efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, om omkostningsbestemt leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, kan nettoprisindekseres. Landsretten stadfæstede både boligrettens resultat og begrundelse. Det fremgik af boligrettens begrundelse, at hverken ordlyden af § 53, stk. 2, i den indtil 1. juli 2022 gældende lejelov eller bemærkningerne hertil var til hinder for, at der i omkostningsbestemte lejemål kunne aftales pristalsregulering med nettoprisindekset.

Lovens § 1, nr. 2

Det fremgår af lejelovens § 17, stk. 3, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelig eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

Lovens § 1, nr. 4

Det fremgår af § 132, stk. 5, i lejeloven, at huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Lovens § 2, nr. 1

Det fremgår af § 21, stk. 2, nr. 6, i lov om boligforhold, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det fremgår af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Lovens § 2, nr. 2

Det fremgår af § 22, stk. 1, 3. pkt., i lov om boligforhold, at når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævne.

Det fremgår af lejelovens § 16, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Lovens § 2, nr. 3

Det fremgår af § 51, stk. 4, 1. pkt., i lov om boligforhold, at udnyttelse af kommunal anvisningsret til en lejlighed i privat udlejningsbyggeri giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1.

Det fremgår af lov om boligforhold § 53, stk. 1, at varigheden af anvisningsretten aftales af kommunalbestyrelsen og udlejeren.

Lovens § 2, nr. 7

Efter lejelovens § 206 kan indenrigs- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til lejeloven.

Efter den tidligere gældende lov nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) § 66 a kunne indenrigs- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Lov om boligforhold indeholder ikke en hjemmel til, at indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til lov om boligforhold.

Lovens § 3, nr. 2

Det fremgår af § 98, stk. 2, i almenlejeloven, at bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lejeloven finder tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af lejelovens § 109, stk. 3, at indbringelse efter §§ 89 eller 90 i lov om boligforhold af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lovens § 1, nr. 1

Adgangen til at regulere lejen i omkostningsbestemte lejemål og gennemgribende forbedrede lejemål, jf. lejeloven § 19, stk. 1 og 2, i regulerede kommuner efter nettoprisindeks blev som følge af formuleringen af den ny lejelovs § 6, stk. 1, 2. pkt. afskåret. Dette var imidlertid ikke hensigten.

Efter de indtil den 1. juli 2022 gældende regler i lejelovgivningens antoges, at lejen i gennemgribende forbedrede lejemål, hvor lejen var fastsat efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, kunne reguleres efter bestemmelsen i dagældende lejelovs § 53, stk. 2, 2. pkt., hvorefter det kunne aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det fremgik af forarbejderne til § 1, nr. 32, i lov nr. 310 af 30. marts 2015, hvorved blandt andet lejelovens § 53, stk. 2, blev ændret, at ”Det indebærer, at lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., (...)”, jf. Folketingstidende, 2014-15, L 97 som fremsat, side 70.

Retsstillingen blev endeligt fastslået for lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, herunder gennemgribende moderniserede lejemål, med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, jf. TBB2022.484, som stadfæstede boligrettens dom af 14. december 2020, hvorefter lejen i omkostningsbestemte lejemål kan nettoprisindekseres. Landsretten stadfæstede både boligrettens resultat og begrundelse. Det blev lagt til grund, at hverken ordlyden af § 53, stk. 2, i den indtil 1. juli 2022 gældende lejelov eller bemærkningerne hertil var til hinder for, at der i omkostningsbestemte lejemål kunne aftales pristalsregulering med nettoprisindekset.

Det fremgår af forarbejderne til § 6 i lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at der bortset fra en præcisering, hvorefter accessoriske enkeltværelser efter loven ikke vil kunne omfattes af reglerne om småejendomme, ikke med § 6 er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47, som fremsat, side 44.

Det er herefter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at det ikke var hensigten, at lovens § 6, stk. 1, skulle medføre ændringer i muligheden for at regulere lejen efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks i lejemål med en leje-fastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2.

Det foreslås derfor, at lejelovens § 6, stk. 1, ændres, således at det tydeliggøres, at lovens § 53, stk. 2, om muligheden for at regulere lejen én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks finder anvendelse for lejemål med en lejefastsættelse efter § 19, stk. 1 og 2.

Lovens § 1, nr. 2

Efter ordlyden af § 17, stk. 3, i den nye lejelov respekteres størst mulige offentlige lån til enhver tid ikke længere.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at offentlige lån dog skal respekteres, også selvom disse stiftes senere end den tinglyste rettighed, samt at der ikke med bestemmelsen er tilsigtet

ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47 som fremsat, side 145.

Det er herefter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at det ikke var hensigten, at lovens § 17, stk. 3, skulle ændres, hvorefter lejerens rettigheder tinglyst i medfør af § 17, stk. 3, ikke skulle respektere størst mulige offentlige lån til enhver tid.

Det foreslås herefter, at lejelovens § 17, stk. 3, ændres, således at det fremgår af bestemmelsens ordlyd, at den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Lovens § 1, nr. 4

Det foreslås at foretage en rettelse i henvisningen fra § 132, stk. 5, i lejeloven, som handler om huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af leje, der ved en fejl henviser til hhv. § 83, stk. 3, og § 84, stk. 4 i lov om boligforhold, som rettelig burde være § 82, stk. 3, og § 83, stk. 4, i lov om boligforhold.

Lovens § 2, nr. 3

Ved lov nr. 2157 af 27. november 2021 blev varigheden for en aftale om anvisningsret ændret, således at aftalen ikke længere maksimalt må strække sig over 6 år, idet varigheden med ændringen kan aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejerens.

Det foreslås på den baggrund, at § 51, stk. 4, 1. pkt., i lov om boligforhold, vedrørende aftalens varighed, ændres, således at bestemmelsen henviser til den aftalte periode og ikke den 6-årige periode.

Lovens § 2, nr. 7

Den tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a blev ved en fejl ikke videreført i lov nr. 341 om boligforhold af 22. marts 2022.

Det foreslås derfor, at der indsættes et nyt kapitel 12 a om beregning af bruttoetageareal og § 101 a i lov om boligforhold, hvorefter indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalerens bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Lovens § 2, nr. 1 og 2, og § 3, nr. 2

Det foreslås, at der foretages en rettelse i henvisningen i § 21, stk. 2, nr. 6, og § 22, stk. 1, 3. pkt., i lov om boligforhold, der ved en fejl henviser til § 16 i lejeloven, som rettelig burde være § 15 i lejeloven, samt en rettelse af henvisningen i § 98, stk. 2, i lov om leje af almene boliger, der ved en fejl henviser til § 109, stk. 3, i lov om leje, som rettelig burde være § 95, stk. 3, i lov om boligforhold.

2.2. Videreførelse af udlejerens udgifter til månedlige forbrugsmålinger

2.2.1. Gældende ret

Lovens § 1, nr. 3

Der er som følge af implementeringen af energieffektivitetsdirektivet i § 15, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser overfor slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v. (energioplysningsbekendtgørelsen) fastsat krav om, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmforsøg eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Tilsvarende er der i § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen fastsat krav om, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, skal leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Der er i § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen givet mulighed for, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Der er i § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen givet mulighed for, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 72, stk. 4, i lejeloven, at i regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Bestemmelsen indeholder en udtømmende opstilling af, hvilke udgifter der kan medtages i regnskabet. De månedlige udgifter som følge af energioplysningsbekendtgørelsen er ikke indeholdt i bestemmelsen, og udlejer kan derfor ikke medtage disse udgifter i det årlige regnskab efter lejeloven.

Lovens § 3, nr. 1

Det fremgår af § 52, stk. 2, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), at udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren

i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives i regnskabet.

Bestemmelsen indeholder en udtømmende opstilling af, hvilke udgifter der kan medtages i det årlige regnskabet. De månedlige udgifter som følge af energioplysningsbekendtgørelsen, jf. ovenfor er ikke indeholdt i bestemmelsen, og udlejer kan derfor ikke medtage disse udgifter i det årlige regnskab efter almenlejeloven.

2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Energioplysningsbekendtgørelsen fastsætter, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordelingen af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige, jf. §§ 18, stk. 3 og 23, stk. 3.

Lejeloven og almenlejeloven indeholder imidlertid ikke en hjemmel til, at udlejer kan medtage disse oplysninger i det årlige regnskab.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at der som en konsekvens af energioplysningsbekendtgørelsens regler er behov for at ændre lejelovens § 72, stk. 4, og almenlejelovens § 52, stk. 2, således at der indsættes hjemmel til, at udlejeren kan medtage de ovenfor nævnte udgifter i regnskabet.

2.3. Forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævne

2.3.1. Gældende ret

Lovens § 2, nr. 4

Efter den gældende lejelovgivning har man ved indbringelse af sager for husleje-, anke- eller beboerklagenævnet pligt til at indbetale et beløb.

Ifølge § 82, stk. 1, 3. pkt., i lov om boligforhold skal der ved indbringelse af sager for huslejenævnet betales et beløb på 315 kr. (2021-niveau) for hver sag. I henhold til 4. pkt., skal der dog ved indbringelse af sager om forhåndsgodkendelse af leje, jf. § 132, stk. 2, i lov om leje betales et beløb

på 526 kr. (2021-niveau). Indbringes sager om lejemålets stand forud for forbedring, jf. § 19, stk. 3, i lov om leje betales et beløb på 4.016 kr. (2021-niveau). Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der er ikke hjemmel til at undlade at opkræve beløb for indbringelse af huslejenævnsager i hverken lejeloven eller lov om boligforhold.

Lovens § 2, nr. 5 og 6, og § 3, nr. 3

Ifølge § 89, stk. 4, i lov om boligforhold skal der betales et beløb på 166 kr. (2021-niveau) for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet i Københavns Kommune. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Ifølge almenlejelovens § 102, stk. 1, 3. pkt., skal der ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet betales et beløb på 149 kr. (2022-niveau) for hver sag. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der er ikke hjemmel til at undlade at opkræve beløb for indbringelse af ankenævnsager eller beboerklagenævnsager i hverken lov om boligforhold eller almenlejeloven.

2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Københavns Kommune har som led i den udvidede udfordringsret påpeget en u hensigtsmæssighed ved, at nogle borgere begrænses i adgangen til at få prøvet sager hos husleje-, anke- eller beboerklagenævnene som følge af kravet om betaling af et beløb herfor. Med henblik på at imødekomme Københavns Kommunes anmodning om en forsøgsordning, hvor kommunen kan undlade at opkræve et beløb ved indbringelse af sager for nævnene, foreslås det med lovforslaget, at der som et led i den udvidede udfordringsret indsættes bestemmelser i lov om boligforhold om indenrigs- og boligministerens kompetence til at fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter huslejenævn og ankenævnet i Københavns Kommune kan undlade at opkræve et beløb ved indbringelse sager.

Det foreslås ligeledes, at der som et led i den udvidede udfordringsret indsættes en bestemmelse i almenlejeloven om indenrigs- og boligministerens kompetence til at fastsætte nærmere regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet kan undlade at opkræve et beløb ved indbringelse af sager.

Ordningen vil være en tilladelsesordning, som gør det muligt for enhver kommune at deltage i forsøget efter tilladelse fra indenrigs- og boligministeren.

Det foreslås som kriterie for at få tilladelse, at kommunen har afsat midler til at finansiere de manglende indbetalinger ved indbringelse af sager og til de merudgifter, som må forventes som følge af afskaffelsen af gebyret.

Herudover foreslås det som kriterie, at kommunen ligeledes har afsat midler til at sikre, at sagsbehandlingstiden i

nævnene i kommunen ikke generelt forlænges som følge af tiltaget.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Den foreslåede mulighed for at aftale årlig regulering af lejen efter stigningen i nettoprisindekset vil principielt medføre, at huslejer i gennemgribende forbedrede lejemål kan stige mere end efter den gældende formulering af lovteksten, som ikke giver adgang til årlig indeksregulering af lejen i denne gruppe af boliger. Den manglende adgang til indeksregulering er imidlertid en utilsigtet ændring i forhold til den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den foreslåede indeksregulering vurderes på den baggrund at være uden økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Den foreslåede rettelse vedrørende anvisningsaftalens varighed vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Forslaget om mulighed for i regnskaberne at medtage omkostninger til tredjepart for månedlige leverancer af forbrugsoplysninger til lejerne vil medføre en marginal forøgelse af såvel almene som private lejeres samlede udgifter til varme og køling. Hensigten med forslaget er at gøre det muligt at pålægge slutbrugeren forbrugsafhængige udgifter. Da udgifterne, som lejerne således pålægges, opkræves som del af forbruget, ventes forslaget ikke at medføre ændrede huslejer. På den baggrund ventes den foreslåede indregning af omkostninger til forbrugsoplysninger at være uden økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Forslaget om på forsøgsbasis at undlade beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævnene vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner. Det beror på frivillighed, hvorvidt kommunerne ønsker at gøre brug af forsøgsordningen, og det overlades til den enkelte kommunalbestyrelse at afsætte midler til at finansiere de manglende gebyrer ved indbringelse af sager og til de merudgifter, som må forventes som følge af afskaffelsen af gebyret, samt til at sikre, at sagsbehandlingstiden i nævnene i kommunen ikke generelt forlænges som følge af tiltaget.

Lovforslaget skønnes ikke at have implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Indenrigs- og Boligministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Det vurderes, at princip 1 om enkle og klare regler er efterlevet, idet lovforslaget bl.a. med den foreslåede ordning i lovens § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, sikrer overensstemmelse med eksisterende lovgivning, samt at lovforslagets § 1, nr. 1, 2 og 4, sikrer, at u hensigtsmæssigheder rettes efter vedtagelsen af sammenskrivningen samt som følge af retspraksis.

De øvrige principper for digitaliseringsklar lovgivning vurderes ikke relevante at gennemgå, og lovforslaget vur-

deres samlet at leve op til de syv centrale principper for digitaliseringsklar lovgivning.

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

Den foreslåede mulighed for at aftale årlig regulering af lejen efter stigningen i nettoprisindekset kan principielt medføre øgede lejeindtægter til udlejere af gennemgribende forbedrede lejemål. Imidlertid er den nuværende manglende adgang til indeksregulering en utilsigtet ændring i forhold til bestemmelserne i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Den foreslåede rettelse vedrørende anvisningsaftalens varighed vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Den foreslåede mulighed for at medtage omkostninger for månedlige leverancer af forbrugsoplysninger i regnskaberne i lovforslagets § 1, nr. 3 og § 3, nr. 1, vil skulle implementeres af udlejerne, men forventes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af udlejernes løbende administration.

Forslaget om forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævne vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. I det omfang en kommune vælger at gøre brug af forsøgsordningen, kan det medføre mindre besparelser for erhvervslivet.

Lovforslaget har forud for dets offentlige høring været forelagt Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR), som har vurderet, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet, men at disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr. årligt, hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

10. 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
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Da det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, er medlemslandene således ikke pålagt implementering som følge af EU-ret. Lovforslaget vurderes derfor for så vidt angår ændringerne i forbrugsregnskabsreglerne i lovforslagets § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, ikke at være en implementering af EU-ret, men derimod en ændring som følge af energioplysningsbekendtgørelsen for at skabe overensstemmelse med lejelovgivningen.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. juni 2022 til den 18. august 2022 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske studerendes fællesråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Aarhus Kommune.

Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Da det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, er medlemslandene således ikke pålagt implementering som følge af EU-ret. Lovforslaget vurderes derfor for så vidt angår ændringerne i forbrugsregnskabsreglerne i lovforslagets § 1, nr. 3, og § 3, nr. 1, ikke at være en implementering af EU-ret, men derimod en ændring som følge af energioplysningsbekendtgørelsen for at skabe overensstemmelse med lejelovgivningen.	
Er i strid med de 5 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 nr. 1

Det fremgår af lejelovens § 6, stk. 1, at § 9, kapitel 3, §§ 62, 105-107, 109 og 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.

Det foreslås, at § 6, stk. 1, 2. pkt. ændres, således at § 53, stk. 1 og 4, ikke finder anvendelse for § 6, stk. 1, 1. pkt.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejen for lejemål med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2, efter aftale kan reguleres én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i henhold til lejelovens § 53, stk. 2.

Lejen i lejemål med en omkostningsbestemt leje efter lejelovens § 19, stk. 1, og lejen i lejemål med en leje fastsat efter en gennemgribende forbedring efter lejelovens § 19, stk. 2, vil således kunne aftales reguleret én gang årligt efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at ændringen ikke vil medføre en materiel ændring i retsstillingen, som var gældende forud for lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022, men alene rette op på en utilsigtet ændring i retsstillingen indført ved den nævnte lov. Den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den retsstilling, som eksisterede forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Det fremgik af forarbejderne til § 1, nr. 32, i lov nr. 310 af 30. marts 2015, hvorved blandt andet lejelovens § 53, stk. 2, blev ændret, at "Det indebærer, at lejemål, hvor lejen er fast-

sat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt.(...)", jf. Folketingstidende, 2014-15, L 97 som fremsat, side 70.

Retsstillingen blev endeligt fastslået for lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, herunder gennemgribende moderniserede lejemål, med Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, jf. TBB2022.484, som stadfæstede boligrettens dom af 14. december 2020, hvorefter lejen i omkostningsbestemte lejemål kan nettoprisindekseres.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022:

"Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.", jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Det fremgår af forarbejderne til § 6 i lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, at der bortset fra en præcisering, hvorefter accessoriske enkeltværelser efter loven ikke vil kunne omfattes af reglerne om småejendomme, ikke med § 6 er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47, som fremsat, side 44.

Det er herefter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at det ikke var hensigten, at lovens § 6, stk. 1, skulle medføre ændringer i muligheden for at regulere lejen efter

Danmarks Statistiks nettoprisindeks i lejemål med en leje-fastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, samtidig med at lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 trådte i kraft, jf. den foreslåede § 4, stk. 2. Bestemmelsen kan dog først håndhæves efter dennes lovs vedtagelse, stadfæstelse og ikrafttrædelse.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Det fremgår af lejelovens § 17, stk. 3, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

Det foreslås, at der i § 17, stk. 3, indsættes, at den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Bestemmelsen medfører, at tinglyste aftaler om videregående rettigheder, jf. bestemmelsens 1. pkt., respekterer størst mulige offentlige lån til enhver tid samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Bestemmelsen har til formål at rette op på en fejl, som blev indført ved lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at ændringen ikke vil medføre en materiel ændring i retsstillingen, som var gældende forud for lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022, men alene rette op på en utilsigtet ændring i retsstillingen indført ved den nævnte lov. Den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den retsstilling, som eksisterede forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47, som fremsat, s. 41.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til § 17, stk. 3:

”I stk. 3 foreslås, at en lejer, der ved aftale har erhvervet

videregående rettigheder, fx aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

[...]

Offentlige lån skal dog respekteres, også selvom disse stiftes senere end den tinglyste rettighed.

[...]

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 7 bliver videreført med redaktionelle og sproglige ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 145.

Da den med nr. 341 om leje af 22. marts 2022 ændrede ordlyd i § 17, stk. 3, ikke er beskrevet i forarbejderne til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022, og da de specielle bemærkninger til § 17, stk. 3, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 145, beskriver, at der ikke er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, er det Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse at der er tale om en så åbenlys fejl, at retsstillingen må fortolkes i dette lys og derved anses for uændret.

Den foreslåede ændring har således ikke til hensigt at medføre ændringer i den retsstilling, som eksisterede forud for lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at lejelovens § 17, stk. 3, også inden denne lovs ikrafttrædelse vil blive fortolket i overensstemmelse med ovenstående.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Det fremgår af lejelovens § 72, stk. 4, at i regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i det årlige regnskab.

Det fremgår af § 15, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmförbrug eller aflæsninger af varmfördelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Det fremgår af § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det fremgår af § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjemand, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang, sådanne omkostninger er rimelige.

Det foreslås i § 72, stk. 4, 3. pkt., at indsætte, at rimelige omkostninger til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirkksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v. (energioplysningsbekendtgørelsen), kan medtages i regnskabet, når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejeren i varme- eller køleregnskabet kan medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjemand, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen.

Det foreslås, at omkostningerne skal være rimelige. Det forudsættes navnlig, at omkostningerne skal stå i rimeligt forhold til hhv. varme- eller køleudgifterne generelt. Opstår der mistanke om, at der i de medtagne udgifter til tredjemand er indeholdt udgifter til udarbejdelsen af det årlige regnskab, vil det kunne bevirke, at beløbet ved en prøvelse reduceres.

Som almindelige omkostninger anses f.eks. omkostninger, som betales til udbydere af tjenesterne, og der ses derfor bort fra aftaler om omkostninger, som ikke anses for at være indgået på markedsvilkår.

Det vil være en betingelse for, at der kan medtages omkostninger i regnskabet, at opgaven er overdraget til tredjemand. Udlejer vil således ikke selv kunne forestå opgaven med at levere månedlige oplysninger til lejerne og medtage en beregnet økonomisk kompensation for sin tid i regnskabet.

Det vil tillige være en betingelse for, at omkostninger kan medtages i regnskabet, at omkostningerne knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Der vil således ikke kunne medtages omkostninger i regnskabet, som ikke knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Omkostninger til f.eks. levering af det årlige

regnskab og medfølgende forbrugsoplysninger vil således ikke kunne medtages i regnskabet.

Det foreslås endeligt, at omkostningerne skal være omfattet af § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen.

Ændringen vurderes ikke at være en implementering af EU-ret, idet det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, og medlemslandene er således ikke pålagt implementering som følge af EU-retten.

Der henvises til afsnit 2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Det fremgår af lejelovens § 132, stk. 5, at huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold, eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Det fremgår af lov om boligforhold § 83, stk. 3, at i sager efter kapitel 18 i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 154, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Lov om boligforhold § 84 består alene af to stykker, og § 84, stk. 4, findes således ikke.

Det foreslås at ændre § 132, stk. 5, hvorefter huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 82, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 83, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Det fremgår af lov om boligforhold § 82, stk. 3, at senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Det fremgår af lov om boligforhold § 83, stk. 4, at nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger, for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Følgende fremgår af forarbejderne til lejelovens § 132: ”Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 59 a, stk. 1, 2 og 4, om huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejefastsættelser og lejeforhøjelser samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 1, om oplysninger til huslejenævnet og de berørte beboere. Bestemmelsen viderefører ligeledes den gældende lejelovs § 59 b, stk. 4, om, hvornår huslejenævnet kan ændre en forhåndsgodkendelse samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, om, hvornår afgørelser om forhåndsgodkendelser senest skal være truffet. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse

tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.”, jf. Folketingstidende 2021-22, L 47, som fremsat, s. 263.

Den tidligere gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, der henvises til, er videreført i lejelovens § 132, stk. 5. Det fremgår af § 59 b, stk. 5, at huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2-5, skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Den tidligere gældende boligreguleringslovs § 39, stk. 3, er videreført i lov om boligforhold § 82, stk. 3, og tidligere gældende boligreguleringslovs § 40, stk. 4, er videreført i lov om boligforhold § 83, stk. 4.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at der er tale om en så klar fejl, at retsstillingen må fortolkes i dette lys, og ministeriet vurderer således, at retsstillingen er uændret. Ændringen har således til formål at rette op på de fejllenhvisninger, som utilsigtet blev indført ved lov nr. 341 af 22. marts 2022, og den foreslåede ændring har ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, samtidig med at lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 trådte i kraft, jf. lovforslagets § 4, stk. 2. Bestemmelsen kan dog først håndhæves, efter dennes lovs vedtagelse, stadfæstelse og ikrafttrædelse.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af § 21, stk. 2, nr. 6, i lov om boligforhold, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 4, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger således af lejelovens § 21, stk. 2, nr. 6, at udlejer ved dom kan frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, hvis udlejer er idømt bøde efter lejelovens § 16, stk. 4, for overtrædelse af lejelovens § 16, stk. 1.

Det foreslås i § 21, stk. 2, nr. 6, at frakendelse efter § 20 kan ske, når en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 15 i lov

om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det følger af lejelovens § 15, stk. 1, at ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Overtrædelse af lejelovens § 15, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. lejelovens § 15, stk. 4.

Ændringen vil medføre, at udlejer ved dom kan frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, hvis udlejer er idømt bøde for overtrædelse af lejelovens § 15, stk. 1.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til lejelovens § 16 er en fejllenhvisning. Henvisningen skulle retteligt have været til lejelovens § 15, idet det ikke var hensigten med sammenskrivningen af lejelovgivningen at ændre gældende ret.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022: ”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til § 21, stk. 2, nr. 6: ”Hensigten med bestemmelsen er at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje. Efter dette lovforslags § 16 er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Overtrædelse af bestemmelsen straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Det følger af bestemmelsen, at hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje, og inden for samme periode ikke har overholdt én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, kan ejeren frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Én dom for overtrædelse af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til

lov om leje omfatter efter reglerne i lejelovgivningen ikke i sig selv sanktioner, der forhindrer den dømte i at udleje til beboelse efterfølgende. Dommen kan dog medvirke til, at ejeren efter ovennævnte nr. 1, frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Det fremgår af nr. 1, at frakendelse kan ske, hvor en ejer to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovgivningen og byfornyelseslovgivningen. Frakendelsesreglerne er således skærpet i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje. Såfremt en ejer er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til lov om leje, skal anklagemyndigheden indberette dette til Grundejernes Investeringsfond. Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 113 a, stk. 2 og 3. ", jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 88.

Den omtalte dusørbestemmelse findes imidlertid i lejelovens § 15.

Da den med lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 ændrede ordlyd i § 21, stk. 2, nr. 6, ikke er beskrevet i forarbejderne til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022, og da de specielle bemærkninger til § 21, stk. 2, nr. 6, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 20, beskriver, at der ikke er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, er det Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at der er tale om en så klar fejl, at retsstillingen må fortolkes i dette lys, og at der derfor ikke er sket ændringer i retsstillingen ved denne fejl.

Det er således Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 6, også inden denne lovs ikrafttrædelse vil blive fortolket i overensstemmelse med ovenstående, hvorefter der retteligt henvises til lejelovens § 15.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1.

Til nr. 2

Det fremgår af § 22, stk. 1, 3. pkt., i lov om boligforhold, at når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Det følger af lejelovens § 16, stk. 4, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger således af lejelovens § 22, stk. 1, 3. pkt., at Grundejernes Investeringsfond skal give meddelelse til de

involverede huslejenævn, hvis Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det foreslås i § 22, stk. 1, 3. pkt., at når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 15 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn.

Det følger af lejelovens § 15, stk. 1, at ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Overtrædelse af lejelovens § 15, stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, jf. lejelovens § 15, stk. 4.

Ændringen vil medføre, at Grundejernes Investeringsfond skal give meddelelse til de involverede huslejenævn, hvis Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 15 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Ændringen foreslås, idet henvisningen til lejelovens § 16 er en fejlhensvisning. Henvisningen skulle retteligt have været til lejelovens § 15, idet det ikke var hensigten med sammenskrivningen af lejelovgivningen at ændre gældende ret.

Følgende fremgår af forarbejderne til lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022: "Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger. ", jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 20.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til § 22, stk. 1, 3. pkt.: "Når Grundejernes Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 2-årig periode enten ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser eller både er idømt bøde eller fængselsstraf efter dusørbestemmelsen i § 16 i det samtidigt fremsatte lovforslag til

lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, gives der underretning herom til det eller de huslejenævn, der har indberettet sagerne.”, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 48 som fremsat, s. 89.

Den omtalte dusørbestemmelse findes imidlertid i lejelovens § 15.

Det fremgår endvidere af de specielle bemærkninger til § 22, stk. 1, 3. pkt., at bestemmelsen ”viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 113 a, stk. 4.”, jf. Folketingstidende, 2021-22 L 48 som fremsat, s. 90.

Da den med lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 ændrede ordlyd i § 22, stk. 1, 3. pkt., ikke er beskrevet i forarbejderne til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022, og da det fremgår af de specielle bemærkninger til § 22, stk. 1, 3. pkt., at der ikke er tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, jf. Folketingstidende, 2021-22, L 47 som fremsat, s. 89-90, er det Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at der er tale om en så klar fejl, at retsstillingen må fortolkes i lyset heraf.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at lov om boligforhold § 22, stk. 1, 3. pkt., også inden denne lovs ikrafttrædelse vil blive fortolket i overensstemmelse med ovenstående.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Efter § 51, stk. 4, 1. pkt., i lov om boligforhold giver udnyttelse af anvisningsretten til en lejlighed kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1.

Det foreslås, at § 51, stk. 4, 1. pkt., i lov om boligforhold affattes således, at udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i den aftalte periode, jf. § 53, stk. 1.

Den foreslåede ændring af § 51, stk. 4, 1. pkt., i lov om boligforhold følger af, at varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejer, som det fremgår af § 53, stk. 1, i lov om boligforhold.

Tidligere blev aftalen om anvisningsret indgået for en tidsbegrænset periode på 6 år, hvilket senere er ændret ved lov nr. 2157 af 27. november 2021, hvorefter varigheden af anvisningsretten aftales frit mellem kommunalbestyrelsen og udlejer.

§ 51, stk. 4, 1. pkt., i lov om boligforhold foreslås derfor ændret, således at bestemmelsen ikke længere henviser til 6-årsperioden, men til den aftalte periode for anvisningsretten.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Der findes ikke i lovgivningen hjemmel til, at huslejenæv-

net kan undlade at opkræve betaling ved indbringelse af sager.

Det foreslås i § 82, stk. 2, i lov om boligforhold, at indenrigs- og boligministeren skal kunne fastsætte regler om forsøg, hvorefter huslejenævnet vil kunne undlade at opkræve de i stk. 1, 2. og 3. pkt., nævnte beløb for indbringelse af sager for huslejenævnet, samt regler om tilladelse hertil.

Bestemmelsen giver indenrigs- og boligministeren beføjelser til i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for et forsøg, hvorefter kommunerne kan få tilladelse til som forsøg at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for huslejenævnet.

§ 82, stk. 1, 2. pkt., omhandler beløbet, som generelt skal betales ved indbringelse af sager for huslejenævnet, og udgør 315 kr. (2021-niveau).

§ 82, stk. 1, 3. pkt., omhandler beløbet, som skal betales ved indbringelse af sager om forhåndsgodkendelse af den leje, som en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver kan tage, inden de træffer beslutning om at udleje boligen, jf. lejelovens § 59 a, stk. 4, og udgør 526 kr. (2021-niveau).

Det forudsættes, at tilladelse til kommuner gives i en periode på op til 2 år til at undlade at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 2. og 3. pkt., for indbringelse af sager for huslejenævnet. Perioden kan ikke forlænges.

Det foreslås, at der i bekendtgørelsen stilles krav om, at kommunen har afsat tilstrækkelige midler til forsøget til, at sagsbehandlingstiden ikke forøges som følge af forsøget.

Dette indebærer bl.a., at der er taget højde for tabt indtjening som følge af den manglende indbetaling generelt, samt at der tages højde for en forventet stigning i antallet af sager indbragt for huslejenævnet og de medfølgende udgifter hertil.

Det er endvidere hensigten, at der i bekendtgørelsen fastsættes regler om kommunernes evaluering af forsøget.

Det bemærkes, at selvom en kommune har fået tilladelse efter nærværende bestemmelse, er huslejenævnet stadig forpligtet til at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 4. pkt., som vedrører betaling for huslejenævnets besigtigelse, inden der foretages gennemgribende moderniseringer. Det er således ikke hensigten, at huslejenævnet skal kunne undlade at opkræve et beløb i forbindelse med besigtigelse af boliger i henhold til lov om leje § 19, stk. 3.

Der henvises til afsnit 2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 5

Efter § 89, stk. 4, i lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, afkræves klageren et beløb på 166 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Det foreslås i § 89, stk. 4, 1. pkt., at der henvises til § 89, stk. 5, hvorefter indenrigs- og boligministerens kan fastsætte regler om tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for ankenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 2, nr. 6, foreslåede bestemmelse, der vedrører indenrigs- og boligministerens hjemmel til at fastsætte regler, hvorefter der kan gives tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for ankenævnet.

Ændringen foreslås at gælde for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til afsnit 2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 6

Der findes ikke i lovgivningen hjemmel til, at ankenævnet kan undlade at opkræve betaling ved indbringelse af sager.

Det foreslås i § 89, stk. 5, at indenrigs- og boligministeren skal kunne fastsætte regler om forsøg, hvorefter ankenævnet vil kunne undlade at opkræve beløb efter stk. 4 for indbringelse af sager for ankenævnet, samt regler om tilladelse hertil.

Bestemmelsen giver indenrigs- og boligministeren beføjelser til i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for et forsøg, hvorefter kommunen kan få tilladelse til som forsøg at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for ankenævnet.

§ 89, stk. 4, omhandler beløbet, som generelt skal betales ved indbringelse af huslejenævnsafgørelser for ankenævnet, og udgør 166 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet (2021-niveau).

Det forudsættes, at tilladelse til kommunen gives i en periode på op til 2 år til at undlade at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 2. og 3. pkt., for indbringelse af sager for ankenævnet. Perioden kan ikke forlænges.

Det foreslås, at der i bekendtgørelsen stilles krav om, at kommunen har afsat tilstrækkelige midler til forsøget til, at sagsbehandlingstiden ikke forøges som følge af forsøget.

Dette indebærer bl.a., at der er taget højde for tabt indtjening som følge af den manglende indbetaling generelt, samt at der tages højde for en forventet stigning i antallet af sager indbragt for ankenævnet og de medfølgende udgifter hertil.

Det er endvidere hensigten, at der i bekendtgørelsen fastsættes regler om kommunens evaluering af forsøget.

Der henvises til afsnit 2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 7

Efter § 66 a i tidligere gældende lov nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) kunne indenrigs- og boligministeren fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Efter den gældende lejelovs § 206 fastsætter indenrigs- og boligministeren nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Der er ikke i lov om boligforhold en hjemmel til, at indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Det foreslås derfor at indsætte et nyt kapitel 12 a om beregning af bruttoetageareal efter kapitel 12 om delegation samt at indføre § 101 a.

I § 101 a foreslås, at indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Det foreslåede medfører, at indenrigs- og boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal med hjemmel i lov om boligforhold.

Det forudsættes, at det fastsættes i en bekendtgørelse, hvordan bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervslokale beregnes, herunder hvordan arealet afgrænses mod ydervægge og mod omgivende boliger. Det er tillige hensigten, at det i bekendtgørelsen fastsættes, hvordan adgangs- og fællesarealer fordeles på hver enkelt bolig eller erhvervslokale.

Det er tillige hensigten, at der i samme bekendtgørelse fastsættes regler om, hvordan ejendommens bruttoetageareal beregnes.

Der er i henhold til lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 § 206 og tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a udstedt bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den tidligere gældende boligreguleringslovs 66 a, ligesom det er hensigten, at bestemmelserne i den gældende bekendtgørelse videreføres i en ny bekendtgørelse.

Ændringen foreslås, idet den tidligere gældende boligreguleringslovs § 66 a utilsigtet ikke blev videreført i lov nr. 341 om boligforhold af 22. marts 2022. Den foreslåede ændring har således ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling, og det er Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at retsstillingen er uændret, idet det tydeligt fremgår, at der er tale om en utilsigtet fejl.

Til § 3

Til nr. 1

Det fremgår af § 52, stk. 2, i almenlejeloven, at udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning. For så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand,

herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelse og lignende skal godskrives i regnskabet

Det fremgår af § 15, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk varmeforbrug eller aflæsninger af varmfordelingsmålere til slutkunder og slutbrugere mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for fyringssæsonen.

Det fremgår af § 18, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige.

Det fremgår af § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, at såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste fordelingsmålere, leveres forbrugsoplysninger, jf. stk. 1, baseret på faktisk køleforbrug eller aflæsninger af fjernkølingsfordelingsmålere til slutbrugeren mindst hver måned. Dette gælder dog ikke uden for kølingssæsonen.

Det fremgår af § 23, stk. 3, i energioplysningsbekendtgørelsen, at omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven i stk. 2 til tredjepart, såsom tjenesteleverandør, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, kan videreføres til slutkunder og slutbrugere i det omfang sådanne omkostninger er rimelige.

Det foreslås i § 52, stk. 2, 5. pkt., at indsætte, at rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen, kan medtages i regnskabet, når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejeren i varme- eller køleregnskabet kan medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart, såsom tjenesteleverandører, som omfatter måling og fordeling samt opgørelse af det faktiske individuelle forbrug i sådanne ejendomme, når det sker som følge af § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i energioplysningsbekendtgørelsen.

Det foreslås, at omkostningerne skal være rimelige. Det forudsættes navnlig, at omkostningerne skal stå i rimeligt forhold til hhv. varme- eller køleudgifterne generelt. Opstår der mistanke om, at der i de medtagne udgifter til tredjemand er indeholdt udgifter til udarbejdelsen af det årlige regnskab, vil det kunne bevirke, at beløbet ved en prøvelse reduceres.

Som rimelige omkostninger anses f.eks. omkostninger, som betales til udbydere af tjenesterne, og der ses derfor

bort fra aftaler om omkostninger, som ikke anses for at være indgået på markedsvilkår.

Det vil være en betingelse for, at der kan medtages omkostninger i regnskabet, at opgaven er overdraget til tredjemand. Udlejer kan således ikke selv forestå opgaven med at levere månedlige oplysninger til lejerne, og medtage en beregnet økonomisk kompensation for sin tid i regnskabet.

Det vil tillige være en betingelse for, at omkostninger kan medtages i regnskabet, at omkostningerne knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Der kan således ikke medtages omkostninger i regnskabet, som ikke knytter sig til de månedlige leverancer af forbrugsoplysninger. Omkostninger til f.eks., levering af det årlige regnskab og medfølgende forbrugsoplysninger kan således ikke medtages i regnskabet.

Det vil i øvrigt være en betingelse, at omkostningerne er omfattet af § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirkksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v.

Ændringen vurderes ikke at være en implementering af EU-ret, idet det som følge af energieffektivitetsdirektivet er frivilligt for medlemslandene at implementere adgangen til at videreføre udgifter til slutkunder og slutbrugere, og medlemslandene er således ikke pålagt implementering som følge af EU-ret.

Der henvises til afsnit 2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Efter § 98, stk. 2, i lov om leje af almene boliger finder bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje tilsvarende anvendelse.

Det foreslås, at § 98, stk. 2, i lov om leje af almene boliger ændres, således at bestemmelserne i § 95, stk. 3, i lov om boligforhold finder tilsvarende anvendelse.

Den foreslåede ændring af § 98, stk. 2, i lov om leje af almene boliger følger af, at henvisningen til lejeloven ved en fejl ikke blev opdateret ved L 344 2022 således som henvisningen i § 98, stk. 1. Der burde i stk. 2 være henvist til § 95, stk. 3, i lov om boligforhold.

Den foreslåede ændring har således ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling, og det er Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at retsstillingen er uændret, da det tydeligt fremgår, at der er tale om en utilsigtet fejl.

Det foreslås, at bestemmelsen får virkning fra den 1. juli 2022, samtidig med at lov nr. 341 om boligforhold af 22. marts 2022 træder i kraft, jf. lovforslagets § 4, stk. 2. Bestemmelsen kan dog først håndhæves efter dennes lovs vedtagelse, stadfæstelse og ikrafttrædelse.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Efter den gældende almenlejelovs § 102, stk. 1, gælder, at

indbringelse af sager for beboerklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det foreslås i § 102, stk. 1, 3. pkt., at der henvises til § 102, stk. 2, hvorefter indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 3, nr. 4, foreslåede bestemmelse, der vedrører indenrigs- og boligministerens hjemmel til at fastsætte regler, hvorefter der kan gives tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

Der henvises til afsnit 2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Der findes ikke i lovgivningen hjemmel til, at beboerklagenævnet kan undlade at opkræve betaling ved indbringelse af sager.

Det foreslås i § 102, at der efter stk. 1, som et nyt stykke indsættes, at indenrigs- og boligministeren skal kunne fastsætte regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet vil kunne undlade at opkræve beløb efter stk. 1 for indbringelse af sager for beboerklagenævnet, samt regler om tilladelse hertil.

Bestemmelsen giver indenrigs- og boligministeren beføjelser til i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for et forsøg, hvorefter kommunerne kan få tilladelse til som forsøg at undlade at opkræve beløb ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet.

§ 102, stk. 1, omhandler beløbet, som generelt skal betales ved indbringelse af sager for beboerklagenævnet, og udgør 149 kr. (2022-niveau).

Det forudsættes, at tilladelse til kommuner til at undlade at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 2. og 3. pkt., for indbringelse af sager for beboerklagenævnet gives i en periode på op til 2 år. Perioden kan ikke forlænges.

Det foreslås, at der i bekendtgørelsen stilles krav om, at kommunen har afsat tilstrækkelige midler til forsøget til, at sagsbehandlingstiden ikke forøges som følge af forsøget.

Dette indebærer bl.a., at der er taget højde for tabt indtjening som følge af den manglende indbetaling generelt, samt at der tages højde for en forventet stigning i antallet af sager indbragt for beboerklagenævnet og de medfølgende udgifter hertil.

Det er endvidere hensigten, at der i bekendtgørelsen fastsættes regler om kommunernes evaluering af forsøget.

Der henvises til afsnit 2.3 i de almindelige bemærkninger.

Til § 4

Det foreslås i stk. 1, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2023, jf. dog stk. 2, da loven har konsekvenser for erhvervslivet.

Det foreslås i stk. 2, at § 1, nr. 1 og 4, samt § 3, nr. 2, finder anvendelse fra den 1. juli 2022 for at imødekomme negative konsekvenser af de utilsigtede ændringer i retsstillingen, som blev indført ved lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 og lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022. Herved foreslås det, at ændringerne, som retter op på disse utilsigtede ændringer, skal finde anvendelse samtidig med ikrafttrædelsen af lov nr. 341 om leje af 22. marts 2022 og lov nr. 342 om boligforhold af 22. marts 2022. Bestemmelserne kan dog først håndhæves efter dennes lovs vedtagelse, stadfæstelse og ikrafttrædelse.

Loven finder ikke anvendelse for Færøerne og Grønland, da lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger ikke finder anvendelse for Færøerne og Grønland og ikke kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland ved kongelig anordning.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, som ændret ved § 1 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, foretages følgende ændringer:

§ 6. § 9, kapitel 3, § 62, §§ 105-107, § 109, § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.

Stk. 2-4...

§ 17.

Stk. 1-2...

Stk. 3. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

§ 72. ...

Stk. 2-3. ...

Stk. 4. I regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 5-7. ...

§ 132.

Stk. 1-4...

Stk. 5. Huslejenævnets afgørelse om forhånds-godkendelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

1. I § 6, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »53« til: »§ 53, stk. 1 og 4,«.

2. I § 17, *stk. 3*, indsættes som 2. *pkt.*:

»Den tinglyste aftale respekterer det størst mulige offentlige lån samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.«

3. I § 72, *stk. 4, 3. pkt.*, indsættes efter »der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger,«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3,«.

4. I § 132, *stk. 5*, ændres »§ 83, stk. 3« til: »§ 82, stk. 3«, og »§ 84, stk. 4« ændres til: »§ 83, stk. 4«.

§ 2

I lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022 og § 2 i lov nr. 1311 af 27. september 2022, foretages følgende ændringer:

§ 21. ...*Stk. 2....*

1-5) ...

6) En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

§ 22.

Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejerns Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

*Stk. 2....***§ 51. ...***Stk. 2-3. ...*

Stk. 4. Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1. Udlejeren kan dog stille en anden lejlighed til samme pris og af samme kvalitet med hensyn til størrelse, udstyr og beliggenhed til rådighed for kommunalbestyrelsen, såfremt der ikke herved sker en udskydelse af det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen ellers kunne have anvist en lejer.

Stk. 5 ...

§ 82. 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 315 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2, i lov om leje, betales et beløb på 526 kr. Ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3, i lov om leje, betales et beløb på 4.016 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100. Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100. Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine

1. I § 21, stk. 2, nr. 6, ændres »§ 16« til: »§ 15«.

2. I § 22, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 16« til: »§ 15«.

3. § 51, stk. 4, 1. pkt., affattes således:

»Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i den aftalte periode, jf. § 53, stk. 1.«

4. I § 82 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om forsøg, hvorefter huslejenævnet kan undlade at opkræve de i stk. 1, 2. og 3. pkt., nævnte beløb for indbringelse af sager for huslejenævnet, samt regler om tilladelse hertil.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 89. ...

Stk. 2-3. ...

Stk. 4. Klageren afkræves et beløb på 166 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Stk. 5. Reglerne i §§ 81-86 finder anvendelse.

Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 88. Fristen på 1 år, jf. § 88, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

§ 52. ...

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 3-5. ...

§ 98. ...

Stk. 2. Bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

§ 102. Indbringelse af sager for beboerklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks

5. I § 89, stk. 4, 1. pkt., indsættes efter »ankenævnet«: », jf. dog stk. 5«.

6. I § 89 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»*Stk. 5.* Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om forsøg, hvorefter ankenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 4 for indbringelse af sager for ankenævnet, samt regler om tilladelse hertil.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.

7. Efter kapitel 12 indsættes:

»Kapitel 12 a

Beregning af bruttoetageareal

§ 101 a. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 om lov om leje af almene boliger af 4. september 2019, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 890 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 52, stk. 2, 5. pkt., indsættes efter »§ 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.«: »samt rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger, der er pålagt udlejeren i henhold til § 15, stk. 2, eller § 20, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 734 af 23. maj 2022 om energivirksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser over for slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v., når omkostningerne er omfattet af bekendtgørelsens § 18, stk. 3, eller § 23, stk. 3.«.

2. I § 98, stk. 2, ændres »§ 109, stk. 3, i lov om leje« til: »§ 95, stk. 3, i lov om boligforhold«.

3. I § 102, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter »sag«: », jf. dog stk. 2«.

nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. ...

§ 102. ...

Stk. 2. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i sagen underretning om indbringelsen med angivelse af, at parten må fremsætte sine synspunkter i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

4. I § 102 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om forsøg, hvorefter beboerklagenævnet kan undlade at opkræve beløb efter stk. 1 for indbringelse af sager for beboerklagenævnet, samt regler om tilladelse hertil.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.