



Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 4. juni 2020

Forslag

til

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

(Styrkelse af lejerne)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som ændret ved § 3 i lov nr. 359 af 4. april 2020, foretages følgende ændringer:

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

2. Efter § 6 indsættes:

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

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

Stk. 3. Betalinger ydet i strid med stk. 1 kan ikke kræves tilbagebetalt.

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

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

3. I § 47 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

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

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

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

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

6. Efter § 107 indsættes:

»§ 107 a. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boligleje forhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om leje forhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

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

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

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, som ændret ved § 2 i lov nr. 134 af 25. februar 2020, og som ændres ved det af Folketinget den 4. juni 2020 vedtagne forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og

fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme) og det af Folketinget den 4. juni 2020 vedtagne forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægten krav om tilslutning på fire femtedele til opløsning af andelsboligforeninger), foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 2, 1. pkt., udgår »væsentligt«.
2. I § 5, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »§ 47, stk. 2«: »og 3«, og »stk. 3-6« ændres til: »stk. 3-7«.
3. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:
 »Stk. 3. Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejer senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.«
 Stk. 3-12 bliver herefter stk. 4-13.
4. I § 5, stk. 7, 3. pkt., der bliver stk. 8, 3. pkt., udgår »væsentligt«.
5. I § 5, stk. 9, 1. pkt., der bliver stk. 10, 1. pkt., indsættes efter »§ 47, stk. 2«: »og 3«.
6. I § 5, stk. 12, der bliver stk. 13, ændres »stk. 11« til: »stk. 12«, og »stk. 1-10« ændres til: »stk. 1-11«.
7. I § 7, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »§ 47, stk. 2«: »og 3«.
8. I § 7, stk. 2, 2. pkt., ændres »stk. 10« til: »stk. 11«.
9. § 39, stk. 1, affattes således:
 »Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau.

Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

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

11. Efter § 40 indsættes:

»§ 40 a. Ved behandling af sager, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnet inden for de seneste 3 år, i henhold til § 61 b, stk. 2, har modtaget orientering om, at ejendommen har været udtaget til kontrol. Dette gælder dog ikke sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om huslejenævnenes adgang til oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, herunder at afgørelserne gøres tilgængelige på en digital platform.«

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

13. Efter § 61 a indsættes:

»§ 61 b. Grundejernes Investeringsfond skal indhente oplysninger fra huslejenævnet, når fonden behandler sager, som omhandler fordeling af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Stk. 2. Når Grundejernes Investeringsfond foretager kontrol i en ejendom, skal fonden orientere huslejenævnet herom, senest 2 uger efter at kontrollen er afsluttet.«

§ 3

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

Stk. 2. Lovens § 1 og § 2, nr. 2, 3 og 5-13, finder også anvendelse på eksisterende lejeforhold indgået før lovens ikrafttræden.

Stk. 3. Lovens § 2, nr. 3, finder ikke anvendelse på lejemål, hvor en gennemgribende modernisering efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er påbegyndt eller gennemført inden lovens ikrafttræden.

Folketinget, den 4. juni 2020

HENRIK DAM KRISTENSEN

/ Annette Lind