

Oplæg møde 27. februar 2020

Dansk Selskab for Boligret/ Danske Ejendomsadvokater

Lovforslaget om styrkelse af lejerne

Af Jens Bech Stausbøll

Forslagene

Fra udkast til forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne)

Forslag til ændringer af lejeloven:

2. Efter § 6 indsættes:

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

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

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

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

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

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

Stk. 2. Meddelelsen skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde

kopi af den 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 lejerens meddelelse herom.

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

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

Forslag til ændringer af boligreguleringsloven

3. I § 5 indsættes efter stk. 2:

»*Stk. 3.* Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Besigtigelsen har gyldighed i 3 år.«
Stk. 3-10 bliver herefter stk. 4-11.

8. § 39, *stk. 1*, affattes således:

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

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

10. Efter § 40 indsættes:

»§ 40 a. Ved behandling af sager, bortset fra sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal husle-

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

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

Ikrafttræden og overgangsbestemmelser:

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

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

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