

# Uddrag af lovbemærkninger til boligreguleringslovens § 5, stk. 3

Fra Folketingstidende Tillæg A, lovforslag nr. 178, Folketinget 2019-20

[https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/l178/20191\\_l178\\_som\\_fremsat.pdf](https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/l178/20191_l178_som_fremsat.pdf)

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 udlejeren senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.«

## **Bemærkninger fra side 6, 2. spalte under "2.2.3. Besigtigelse forud for moderniseringens iværksættelse"**

### *2.2.3.1. Gældende ret*

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

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

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

### *2.2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

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

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

## **Bemærkninger hertil fra side 16, 2. spalte under "Til nr. 3":**

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

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

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 5, stk. 3, at det er en betingelse for anvendelsen af stk. 2, at huslejenævnet, før et lejemål forbedres gennemgribende, ved besigtigelse konstaterer, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for fire uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejeren senest to uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i tre år.

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

For at det kan vurderes, i hvilket omfang disse kriterier er opfyldt, er det nødvendigt at kende lejemålets stand, før forbedringernes gennemførelse. Bestemmelsen skal således sikre, at der ved tvister om lejefastsættelsen efter § 5, stk. 2, er et fuldstændigt grundlag, hvorpå forbedringerne kan vurderes, således at det alene er de lejemål, som opfylder kriterierne i stk. 2, som ved en tvist godkendes til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi.

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

Besigtigelsen har til formål at konstatere, hvorvidt lejligheden har en stand, som gør det muligt at gennemføre forbedringer, som i henhold til kravene i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven dels tilfører lejemålet forbedringer svarende til beløbskravet, dels kan forøge det lejedes værdi væsentligt efter bestemmelsen. Besigtigelsen medfører således i sig selv ikke øgede krav til, hvordan moderniseringen skal udføres.

Besigtigelsen skal alene foretages for lejemål, som endnu ikke er helt eller delvist gennemgribende moderniserede inden bestemmelsens virkningstidspunkt, jf. forslaget § 3, stk. 3. Lejemål, som er gennemgribende moderniserede, men udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, vil derfor ikke skulle besigtiges inden. Udlejerens har dog bevisbyrden for, at lejemålet er helt eller delvist gennemgribende moderniseret på et tidspunkt, hvor der ikke var et krav om besigtigelse af lejemålet. Denne bevisbyrde kan løftes fx ved fremlæggelse af kvitteringer eller datostemplet fotodokumentation.

Besigtigelsen kan foretages både mens lejemålet bebos af en lejer, og ved lejerudskiftning i forbindelse med en fraflytning. Det er dog udlejerens pligt at sørge for, at nævnet får adgang til lejemålet i forbindelse med besigtigelsen. En sådan adgang vil som udgangspunkt kunne varsles efter den gældende bestemmelse i lejelovens § 55, stk. 1.

Besigtigelsen skal angå standen før moderniseringen. Er moderniseringen påbegyndt, fx ved nedrivning, vil huslejenævnet ikke kunne træffe afgørelse om, at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende modernisering.

Besigtigelsen kan foretages, selvom lejemålet er omfattet af en karensperiode i henhold til forslag til Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Karensperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger).

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

Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for fire uger fra modtagelsen af anmodningen og senest to uger herefter fremsende afgørelsen til udlejerens, således at udlejerens arbejde ikke forsinkes unødigt.

Ved besigtigelsen skal huslejenævnet sørge for fornøden dokumentation af den stand, som lejemålet har på tidspunktet for besigtigelsen. Huslejenævnet er i den forbindelse berettiget til at optage fotodokumentation af lejemålet.

Besigtigelsen skal tage udgangspunkt i den gældende tilstand for lejemålet, og afgørelsens gyldighed fastsættes på den baggrund til tre år. Fristen løber fra afgørelsens fremkomst til ejeren. Ejere, som ikke har påbegyndt arbejderne inden for tre år efter modtagelsen af afgørelsen, vil skulle indhente en ny. Har en tidligere ejer fået foretaget en besigtigelse og dertil følgende afgørelse, vil den nye ejer kunne benytte denne.

Besigtigelsen finansieres ved en betaling, som foreslås fastsat til 4.000 kr. (2020-niveau), jf. den i lovforslagets § 2, nr. 9, foreslåede ændring. Betalingen vil kunne medregnes til opfyldelse af beløbskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.”