

Ændringsforslag

til

2. behandling af

Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af
boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og
udvikling af byer

(Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) (L 97).

[af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)]

Til § 1

1) I den under *nr. 1* foreslåede ændring af § 1, stk. 3, indsættes efter "formål": "bortset fra § 7".
[Sommerhuslejerens rettigheder bevares uden tinglysning]

2) Efter *nr. 4* indsættes som nyt nummer:

"01. I § 8 udgår: "og 3"."

[Konsekvensrettelse]

3) I det under *nr. 16* foreslåede § 24, stk. 2, indsættes efter "anvendelse.": "Det kan dog aftales, at
lejerens skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede."

[Mulighed for at lejere i store ejendomme kan overtage vedligeholdelsen for en have, som indgår i det
lejede]

4) I det under *nr. 23* foreslåede § 36 ændres i stk. 2, ordet "bestemmelse" til: "beslutning".

[Præcisering]

5) Efter *nr. 31* indsættes som nyt nummer:

"02. I § 47, stk. 1, *litra c*, indsættes efter "§ 63 b": ", jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010",
og efter "§ 63 a" indsættes: ", jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010".

[Konsekvensrettelse]

6) *Nr. 34* affattes således:

"34. I § 53, stk. 6, udgår "med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller".

[Præcisering]

7) Efter *nr. 35* indsættes som nye numre:

"03. I § 58, stk. 6, indsættes efter "§ 63 e": ", jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010".

04. I § 58 a, stk. 4, ændres "og § 63 a til: "samt § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august
2010, ".

[Konsekvensrettelse]

8) I den under *nr. 39* foreslåede ændring af § 62 b, stk. 1, 3. pkt., ændres "§ 59 a, stk. 1, nr. 1" til: "§ 59 a, stk. 2".

[Konsekvensrettelse]

9) *Nr. 55* affattes således:

"**55.** I § 99, stk. 3, ændres "og 63" til: "samt § 63, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010".

[Præcisering]

10) Efter *nr. 66* indsættes som nye numre:

"**05.** I § 113 a, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter "nr. 4": "og 6".

06. I § 113 a, stk. 4, 3. pkt., indsættes efter "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 § 6, og ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser".

07. I § 113 a, stk. 4, 8. pkt., ændres "nr. 3-5": til: "nr. 3-6".

[Indberetning af oplysninger til Grundejernes Investeringsfond]

Til § 2

11) I det under *nr. 14* foreslåede § 15, stk. 3, indsættes efter "§ 41, stk. 3": ", i lov om leje".

[Præcisering]

12) I den under *nr. 29* foreslåede ændring af § 25 a, stk. 1, ændres "§ 59 a, stk. 1, nr. 1" til: "§ 59 a, stk. 2".

[Konsekvensrettelse]

13) I den under *nr. 32* foreslåede ændring af § 27, stk. 5, 4. pkt., ændres "og § 59 a, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, i lov om leje" til: "samt § 59 a, stk. 2, og § 59 b, stk. 1, i lov om leje".

[Konsekvensrettelse]

14) I det under *nr. 34* foreslåede § 39 ændres i stk. 1 "§ 59 a, stk. 1, nr. 3" til: "§ 59 a, stk. 4".

[Konsekvensrettelse]

Til § 4

15) I den under *nr. 1* foreslåede ændring af § 50 e, stk. 1, nr. 2, ændres "§ 59 a, stk. 1, nr. 5" til: "§ 59 a, stk. 6".

[Konsekvensrettelse]

16) I den under *nr. 2* foreslåede ændring af § 50 g, stk. 2, nr. 2, ændres "§ 59 a, stk. 1, nr. 5" til: "§ 59 a, stk. 6".

[Konsekvensrettelse]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

For at sikre sommerhuslejere den samme beskyttelse, som andre lejere har i henhold til lejelovens § 7 uden at skulle tinglyse lejeaftalen, foreslås det, at undtagelsen ikke omfatter lejelovens § 7. Med forslaget opretholdes lejelovens § 7 for sommerhuslejere. Undtagelsen gælder alene for

sommerhuslejere og omfatter dermed ikke første led i bestemmelsen, som vedrører leje af bolig med fuld kost og leje af hotelværelse.

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensændring som følge af forslaget til ændring af lejelovens § 7, hvorefter det gældende § 7, stk. 3, ophæves, jf. lovforslagets § 1, nr. 4.

Til nr. 3

Med lovforslaget begrænses mulighederne for at aftale, at lejeren påtager sig dele af den udvendige vedligeholdelse, idet dette ikke længere vil kunne ske i lejeaftaler om boliger i store ejendomme (7 eller flere boliger i ejendommen).

Da der imidlertid findes boliger i store ejendomme, herunder fritliggende parcelhuse, som tilsammen udgør en stor ejendom, hvortil der for lejeren er knyttet en brugsret til en have, som det kan være hensigtsmæssigt, at lejeren kan overtage vedligeholdelsen af, foreslås det, at muligheden for at aftale, at lejeren har vedligeholdelsespligten til haven også bevares for sådanne ejendomme.

Til nr. 4

Ændringsforslaget vedrører en præcisering af den foreslåede § 36, stk. 2, i lov om leje, jf. lovforslagets § 1, nr. 23.

Efter det foreslåede § 41, stk. 2, i lov om leje, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne træffe "beslutning". For at sikre et ensartet sprogbrug i loven præciseres det i det foreslåede, § 36, stk. 2, hvor der henvises til det foreslåede § 41, stk. 2, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne efter § 41, stk. 2, kan træffe "beslutning" og ikke "bestemmelse".

Til nr. 5

Der er tale om konsekvensændringer som følge af ophævelsen af de gældende regler i lejelovens kapitel X A (§§ 63 a- 63 h), jf. lovforslagets § 1, nr. 41, og overgangsbestemmelsen hertil i lovforslagets § 5, stk. 3.

Udlejeren kan i henhold til den nævnte overgangsbestemmelse efter omstændighederne forsat opkræve hensættelser efter de gældende regler i lejelovens kapitel X A i en periode efter lovens ikrafttræden. Det foreslås derfor, at henvisningerne til de gældende bestemmelser i lejelovens kapitel X A i andre bestemmelser suppleres med en henvisning til den gældende lovbekendtgørelse, så det også efter lovens ikrafttræden er muligt at finde de pågældende henvisninger.

Til nr. 6

Ændringsforslaget vedrører en præcisering af den foreslåede ændring af den gældende § 53, stk. 6, i lov om leje, jf. lovforslagets § 1, nr. 34.

Efter den gældende regel i lejelovens § 53, stk. 6, kan der i lejeaftaler med fri husleje enten aftales en regulering efter en trappelejeklausul eller efter nettoprisindeks.

For at tydeliggøre, at der fremover ikke kan vælges mellem flere reguleringsprincipper, men kun aftales ét princip, nemlig regulering efter nettoprisindeks, er der i foreslåede bestemmelse indsat et "alene".

Man er imidlertid efterfølgende blevet opmærksom på, at denne formulering indebærer en risiko for, at "alene" vil kunne tolkes bredere end tilsigtet. Bestemmelsen er således blevet læst som en udelukkelse af de eksisterende muligheder for at kombinere en aftalt regulering efter stk. 6 med en løbende regulering for ændringer i skatter og afgifter. Dette har ikke været hensigten.

På den baggrund foreslås det, at ordet "alene" udgår af den foreslåede bestemmelse. Efter den gældende retstilstand er det i dag den generelle opfattelse, at det er en forudsætning for at anvende en sådan kombinationsregulering, at den udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen. Forslaget ændrer ikke herpå.

Til nr. 7

Der henvises til bemærkningerne til nr. 5.

Til nr. 8

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ophævelsen af de gældende §§ 59 a – 59 f i lov om leje og indsættelsen af de nye bestemmelser i § 59 a og § 59 b i samme lov, jf. lovforslagets § 1, nr. 38.

Til nr. 9

Da formuleringen af lovforslagets § 1, nr. 55, om en ændring i lejelovens § 99, stk. 3, kan give anledning til tvivl, præciseres det, at den indsatte henvisning til den gældende lovbekendtgørelse alene relaterer sig til henvisningen til lejelovens § 63.

Til nr. 10

Med lovforslagets § 1, nr. 66, foreslås det at skærpe frakendelsesreglerne i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6, med det præventive sigte at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med § 6. Det foreslås således, at hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 6 og inden for samme periode ikke har overholdt én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal ejeren kunne frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem efter lejelovens § 113 a, stk. 1.

For at sikre, at der tilvejebringes oplysninger om de enkelte forhold, der kan begrunde rettighedsfrakendelse, forudsættes det med ændringsforslaget, at Rigsadvokaten i medfør af retsplejelovens § 99, stk. 2, og inden for rammerne af persondataloven fastsætter en indberetningsordning, hvorefter anklagemyndigheden indberetter oplysning om, at ejeren er straffet i medfør af § 6, til Grundejernes Investeringsfond. Grundejernes Investeringsfond registrerer allerede efter de gældende regler indberetninger fra huslejenævnene om ejeres manglende efterlevelse af afgørelser, jf. § 113 a, stk. 4.

Oplysninger om, at udlejeren er idømt straf for overtrædelse af lejelovens § 6, er oplysninger om strafbare forhold. Det forudsættes, at Grundejernes Investeringsfond indretter deres virksomhed, så persondatalovens såvel som sikkerhedsbekendtgørelsens regler om behandling af personoplysninger vedr. strafbare forhold overholdes. Persondatalovens regler skal fx påses, når der foretages behandling af personoplysninger, som helt eller delvist sker ved elektronisk databehandling, eller når der sker ikke-elektronisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register.

For den offentlige forvaltning må der ikke behandles oplysninger om strafbare forhold, medmindre det er nødvendigt for varetagelsen af myndighedens opgaver, jf. persondatalovens § 8, stk. 1.

Videregivelse af sådanne oplysninger kan dog ske, hvis videregivelsen er nødvendig for udførelsen af en myndigheds virksomhed eller påkrævet for en afgørelse, som myndigheden skal træffe, jf. persondatalovens § 8, stk. 2, nr. 3.

En række grundlæggende krav skal være opfyldt, når der sker behandling af personoplysninger, der er omfattet af persondataloven. God databehandlings-skik skal overholdes. Der må kun samles oplysninger, der tjener et sagligt formål i sager om rettighedsfrakendelse. De indsamlede oplysninger må ikke behandles på en måde, der er uforenelig med formålet. Der må ikke samles flere oplysninger end nødvendigt. Der må ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger. Indsamlede oplysninger skal slettes, når de ikke længere er nødvendige. Dette indebærer blandt andet, at alle registrerede oplysninger om en sag skal slettes, når den på grund af den 2-årige tidsfrist ikke længere kan indgå i grundlaget for en frakendelse. Når der sker registrering af personoplysninger, eller når indsamlede oplysninger videregives med henblik på registrering, skal der gives underretning til den person, som de registrerede oplysninger vedrører. Underretningen skal indeholde nærmere bestemte oplysninger, herunder om den dataansvarliges identitet, formålet med behandlingen af oplysningerne, reglerne om indsigt i og berigtigelse af oplysninger. Grundejernes Investeringsfond skal ikke føre tilsyn med, om de oplysninger, der indberettes af politiet i tilknytning til en bestemt ejer, opfylder de formelle og materielle betingelser for at kunne danne grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse.

Når Grundejernes Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 2-årig periode dels er idømt straf efter § 6, dels ikke har efterlevet én eller flere huslejenævnsafgørelser, gives der underretning herom til det eller de huslejenævne, der har indberettet sagen eller sagerne. Det forudsættes, at de involverede huslejenævne indretter deres virksomhed, så persondatalovens såvel som sikkerhedsbekendtgørelsens regler om behandling af personoplysninger vedr. strafbare forhold overholdes.

Det eller de involverede huslejenævne foretager herefter en vurdering af, om betingelserne for at foretage politianmeldelse med henblik på rettighedsfrakendelse er opfyldt, dvs. om der foreligger en eller flere ikke-efterlevede endelige huslejenævnsafgørelser inden for en toårsperiode, hvor ejeren er dømt for overtrædelse af dusørbestemmelsen. Er der blandt de involverede nævne enighed om, at betingelserne er opfyldt, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom.

Til nr. 11

I det foreslåede § 15, stk. 3, i boligreguleringsloven, jf. lovforslagets § 2, nr. 14, præciseres henvisningen til § 41, stk. 3, så det fremgår af, det er tale om bestemmelsen i lejeloven.

Til nr. 12-16

Der henvises til bemærkningerne til nr. 8.