

Til lovforslag nr. L 78 B. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 2. juni 2004*)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, § 2 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 8 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 1 i lov nr. 399 af 28. maj 2003, § 1 i lov nr. 1219 af 27. december 2003 og § 6 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

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

»Stk. 5. Ønsker udlejer en opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt i aftalen skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 7, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

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

2. I § 27, stk. 1, ændres »litra g, h og k« til: »litra g-i og l«, og i stk. 2 indsættes efter »lejede«: », jf. § 79 a«.

3. Overskriften til *kapitel XII A* ændres til:

»Behandling af sager ved huslejenævne om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden«.

4. Efter § 79 indsættes efter overskriften:

»§ 79 a. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerens i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejerens udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forræelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- 4) Når lejerens, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- 6) Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejerens vanrøgter det lejede.
- 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.

- 9) Når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
- 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
- 11) Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

§ 79 b. Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, kan lejerens pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.
- 2) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 79 a, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

§ 79 c. Sag om pålæg af retsfølger efter § 79 b indbringes for huslejenævnet af udlejerens efter reglerne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Er der fremsat krav om, at lejerens pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejerens en strengere retsfølge.«

5. § 83, stk. 1, litra b, affattes således:

- »b) Når udlejerens dokumenterer, at ejendommen skal nedrives. Det samme gælder, når udlejerens dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger samt

støttede private andelsboliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.«

6. § 83, stk. 1, litra e, affattes således:

- »e) Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.«

7. I § 83, stk. 1, indsættes efter litra e som nyt litra:

- »f) Når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.«

Litra f bliver herefter litra g.

8. I § 85, stk. 1, ændres »eller f« til: »eller g«.

9. I § 85, stk. 3, udgår »til boliger for ældre eller personer med handicap i medfør af den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller«, og efter »almene ældreboliger« indsættes: »eller almene ungdomsboliger«.

10. § 93, stk. 1, litra g, affattes således:

- »g) Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.«

11. I § 93, stk. 1, indsættes efter litra g som nyt litra:

- »h) Når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.«

Litra h-k bliver herefter litra i-l.

12. I § 106 indsættes som nr. 10:

- »10) Tvister om en lejers tilsidesættelse af god skik og orden efter §§ 79 a-79 c, som indbringes for huslejenævnet efter § 79 c, 1. pkt.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001, som ændret ved § 1 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 2 i lov nr. 399

af 28. maj 2003 og § 2 i lov nr. 1219 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 80, stk. 1, ændres »nr. 7-10 og 13« til: »nr. 7-9 og 12«.

2. § 81, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

3. § 82 affattes således:

»§ 82. Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejerens pålægges en af følgende retsfølger:

1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

2) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1 eller til, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.«

4. I § 83, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Er der fremsat krav om, at lejerens pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejerens en strengere retsfølge.«

5. I § 83, stk. 2, 1. pkt., ændres »advarsel, jf. § 81, stk. 3« til: »påmindelse, jf. § 82, stk. 2«.

6. I § 85, stk. 1, nr. 3, ændres »jf. § 81, stk. 3« til: »jf. § 82, stk. 2«.

7. I § 85, stk. 1, nr. 4, ændres »nr. 2« til: »nr. 1«.

8. § 85, stk. 1, nr. 5, ophæves.

Nr. 6 bliver herefter nr. 5.

9. I § 86, stk. 1, ændres »6« til: »5«.

10. I § 90, stk. 1, nr. 7, ændres »jf. § 81, stk. 3« til: »jf. § 82, stk. 2«.

11. I § 90, stk. 1, nr. 8, ændres »nr. 2« til: »nr. 1«.

12. § 90, stk. 1, nr. 9, ophæves.

Nr. 10-13 bliver herefter nr. 9-12.

13. I § 99, 3. pkt., ændres »mæglere efter § 82, stk. 1, nr. 3,« til: »mediatorer efter § 105, stk. 1,«.

14. I § 103 indsættes før stk. 1 som nyt stykke:

»Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.«

Stk. 1-3 bliver herefter stk. 2-4.

15. I § 103, stk. 2, der bliver stk. 3, ændres »den kommunale socialforvaltning« til: »kommunen«.

16. I § 104, stk. 2, ændres »til at afgive forklaring for« til: »og andre til møde i«, og 3. pkt. ophæves.

17. I § 105, stk. 1, ændres »§ 103, stk. 3« til: »§ 103, stk. 4«, »har afgivet forklaring« til: »er mødt« og »mægle forlig« til: »opfordre til afholdelse af mediation«.

18. § 105, stk. 5, 2.-6. pkt., affattes således:

»Nævnets afgørelser efter § 82, stk. 1, skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 106 og 107. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.«

19. § 105, stk. 6 og 7, ophæves.

20. § 106, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

21. § 106, stk. 2, ophæves.

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 2-4.

22. I § 106, stk. 3, ændres »nr. 2« til: »nr. 1, eller, hvor beboerklagenævnet har meddelt en advarsel efter § 82, stk. 1, nr. 2«, og efter »afgørelse« indsættes: »medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten«.

23. § 108, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

§ 3

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2001, som ændret ved § 3 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 9 i lov nr. 1090 af 17. december 2002 og

§ 7 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 5, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.«

2. I § 7 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejer senest samtidig med varslingen underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-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 kronebeløb.

Stk. 5. Har udlejer helt eller delvis undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.«

3. I § 36 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»*Stk. 5.* I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 42, stk. 3, i nævnet.«

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

4. I § 36, *stk. 5*, der bliver *stk. 6*, indsættes efter »medlemmerne«: »og den socialt sagkyndige«, og »2-4« ændres til: »2-5«.

5. I § 38, *stk. 1, 3. pkt.*, ændres »og de øvrige medlemmer« til: », øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 42, stk. 1«.

6. I § 40 indsættes før *stk. 1* som nyt stykke:

»Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.«

Stk. 1 bliver herefter *stk. 2*.

7. I § 40 indsættes efter *stk. 1*, der bliver *stk. 2*, som nyt stykke:

»*Stk. 3.* I sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, 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.«

Stk. 2 bliver herefter *stk. 4*.

8. I § 41, *stk. 2*, ændres »til at afgive forklaring for« til: »og andre til møde i«.

9. I § 41 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.«

10. I § 42, *stk. 1*, ændres »40, stk. 2, eller« til: »40, stk. 4,«, og efter »udløbet« indsættes: », eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation«.

11. I § 42, *stk. 2*, ændres »påkendelsen« til: »afgørelsen«.

12. § 42, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov

om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.«

13. § 43, stk. 1, affattes således:

»Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, jf. § 44, stk. 1.«

14. I § 43 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

15. I § 43, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes efter »beboerrepræsentanterne«: »bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje«.

16. I § 43 indsættes efter stk. 3, der bliver stk. 4, som nyt stykke:

»Stk. 5. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter § 79 b, stk. 1, nr. 2, i lov om leje, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af husle-

jenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 6.

17. I § 43, stk. 4, der bliver stk. 6, ændres »Stk. 2 og 3« til: »Stk. 3 og 4«.

18. I § 44, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »afgørelser«: »bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje«.

19. I § 44, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 43, stk. 2 og 4« til: »§ 43, stk. 3 og 6«.

20. I § 44, stk. 3, 3. pkt., ændres »§ 36, stk. 5 og 6« til: »§ 36, stk. 6 og 7«.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. § 83, stk. 1, litra b, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5, og § 7, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 2, har virkning fra den 13. november 2003. Varsling om opsigelse i henhold til lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som modtages efter den 13. november 2003, bortfalder med lovens vedtagelse, medmindre varslingen er omfattet af § 83, stk. 1, litra b, som affattet ved § 1, nr. 5.

Stk. 3. § 4, stk. 5, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, har virkning fra den 4. december 2003, medmindre forbedringen forinden er varslet efter § 55 i lov om leje.

KAJ IKAST

/ Lissa Mathiasen