



Fremsat den 10. februar 2021 af indenrigs- og boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og erhvervslejeloven

(Yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 359 af 4. april 2020 og senest ved § 4 i lov nr. 2079 af 21. december 2020, foretages følgende ændringer:

1. § 43 a affattes således:

»§ 43 a. Indenrigs- og boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 43, 1. pkt., forlænges.«

2. Efter § 64 indsættes:

»§ 64 a. Indenrigs- og boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 64, stk. 6, forlænges.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, § 4 i lov nr. 359 af 4. april 2020, § 3 i lov nr. 1832 af 8. december 2020 og § 2 i lov nr. 2078 af 21. december 2020, foretages følgende ændring:

1. § 56 a affattes således:

»§ 56 a. Indenrigs- og boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 56, stk. 1, 1. pkt., forlænges.«

§ 3

I erhvervslejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018, som ændret ved § 2 i lov nr. 359 af 4. april 2020, foretages følgende ændring:

1. § 49 a affattes således:

»§ 49 a. Erhvervsministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 49, stk. 1, 1. pkt., forlænges.«

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Loven har virkning fra den 10. februar 2021.

Stk. 3. § 43 a og § 64 a i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1 og 2, § 56 a i lov om leje af almene boliger som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, og § 49 a i lov om leje af erhvervslokaler mv. som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, ophæves den 1. marts 2022.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Aflæggelse af forbrugsregnskaber
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets og Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Afholdelse af møde i beboerrepræsentationerne
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Klima- og miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer mv.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

På grund af den fortsatte ekstraordinære situation, hvor regeringen løbende siden marts 2020 har iværksat en række særlige tiltag for at hindre spredning af covid-19-virussen blandt befolkningen, vurderes det som i foråret 2020 fortsat at være nødvendigt at gennemføre en midlertidig forlængelse af fristen for aflæggelse af forbrugsregnskab for varme, varmt vand m.v. i lejemål for at forebygge spredning af smitte med covid-19 blandt lejerne. Årsagen hertil er, at aflæggelse af regnskaber forudsætter, at der sker aflæsning af målere i de enkelte lejemål.

Endvidere vurderes det at være nødvendigt at forlænge fristen for afholdelse af beboermøde i beboerrepræsentationerne, jf. lejelovens kapitel XI. Beboerrepræsentationen bortfalder, hvis der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år. I henhold til bekendtgørelse om beboerrepræsentation skal beboermøde afholdes inden 1. april i hvert kalenderår.

Med nærværende lovforslag foreslås det, at hhv. indenrigs- og boligministeren og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om forlængelse af ovennævnte frister.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Aflæggelse af forbrugsregnskaber

2.1.1. Gældende ret

Efter den gældende lejelovs § 43 a, almenlejelovs § 56 a og erhvervslejelovs § 49 a kan hhv. indenrigs- og boligministeren og erhvervsministeren som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber i lejelovens § 43, stk. 1, 1. pkt., almenle-

jelovens § 56, stk. 1, 1. pkt., og erhvervslejelovens § 49, stk. 1, 1. pkt., forlænges midlertidigt.

Disse lovhjemler blev vedtaget på baggrund af den ekstraordinære situation i foråret 2020, hvor regeringen fra marts 2020 iværksatte en række særlige tiltag for at hindre spredning af covid-19-virussen blandt befolkningen. Lovhjemlerne blev vedtaget ved lov nr. 359 af 4. april 2020 om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme og forskellige andre love (Yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.). Lovhjemlerne, der gør det muligt at forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber midlertidigt, ophæves i medfør af § 7, stk. 3, i den nævnte lov den 1. marts 2021.

Fristen for aflæggelse af forbrugsregnskab blev med hjemmel i denne lov forlænget til den 4. oktober 2020, jf. bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19) og bekendtgørelse nr. 360 af 4. april 2020 om midlertidig forlængelse af fristen for aflevering af forbrugsregnskaber for erhvervslejemål som led i håndteringen af covid-19.

Det følger af lejelovens § 36, almenlejelovens § 52 og erhvervslejelovens § 45, at udlejere, der leverer forbrugsydelser, herunder varme og varmt vand, kan forlange sine udgifter til lejerens forbrug mv. refunderet. Refusion af udlejerens udgifter sker ved aflæggelse af forbrugsregnskab, som udsendes til lejerne. Udsendelse af forbrugsregnskab skal efter lejelovens § 43, almenlejelovens § 56 og erhvervslejelovens § 49 foretages således, at det kommer frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsperiodens udløb.

Endvidere gælder, at forbrugsregnskaber, der indeholder udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder

efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end ovennævnte 4-måneders frist.

Det følger af bestemmelser i de nævnte love, at regnskabsperioden for forbrugsregnskaber begynder den 1. juni og udløber den 31. maj året efter, medmindre disse bestemmelser er fraveget ved aftale med lejeren. Dette indebærer, at forbrugsregnskabet i 2021 skal være kommet frem til lejeren inden 1. oktober 2021, medmindre en anden regnskabsperiode er aftalt med lejeren i ejendommen. Hvis regnskabet ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af fristen, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Det er en forudsætning for aflæggelse af forbrugsregnskaber, at der sker aflæsning af forbrugsmålerne i ejendommen. For lejemål, hvor der ikke er installeret målere, der kan fjernaflæses, indebærer dette, at professionelle aflæsere skal have fysisk adgang til lejemålene og foretage fysisk aflæsning af forbrugsmålerne i lejemålene.

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets og Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

På grund af den fortsatte ekstraordinære situation, hvor regeringen løbende siden marts 2020 har iværksat en række særlige tiltag for at hindre spredning af covid-19-virussen blandt befolkningen, vurderes det, at de professionelle aflæsere besøg i de mange lejemål i forbindelse med aflæggelse af forbrugsregnskaber i 2021 fortsat vil indebære en væsentlig risiko for spredning af covid-19-virussen blandt lejerne. Det vurderes derfor at være nødvendigt at gennemføre endnu en midlertidig forlængelse af fristen for aflæggelse af forbrugsregnskab på grund af den fortsatte risiko for spredning af smitte med covid-19 blandt lejerne.

Det foreslås derfor at videreføre lejelovens § 43 a, almenlejelovens § 56 a og erhvervslejelovens § 49 a med bemyndigelser til, at indenrigs- og boligministeren for lejelovens og almenlejelovens vedkommende og erhvervsministeren for erhvervslejelovens vedkommende som led i håndteringen af covid-19 midlertidigt kan forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskab til lejerne. Det foreslås, at bemyndigelserne indholdsmæssigt svarer til de bemyndigelser til forlængelse af fristerne for at aflægge forbrugsregnskab, der blev gennemført med lov nr. 359 af 4. april 2020 om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme og forskellige andre love (Yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.).

Det er hensigten, at bemyndigelserne skal benyttes til at forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber for boliglejemål og erhvervslejemål midlertidigt i 2021 for at forebygge spredning af covid-19 blandt lejerne i tillæg til de øvrige særlige foranstaltninger, der er iværksat af regeringen for at forebygge spredning af covid-19 blandt befolkningen.

Det foreslås, at loven gives virkning fra tidspunktet for lovforslagets fremsættelse, det vil sige fra den 10. februar 2021. Det er hensigten, at også den bekendtgørelse, som vil blive udstedt med hjemmel i de foreslåede bemyndigelser, får virkning fra tidspunktet for lovforslagets fremsættelse.

Formålet med det fremskudte virkningstidspunkt er at sikre, at så mange forbrugsregnskaber som muligt bliver omfattet af fristforlængelsen således, at fristforlængelsen også får virkning i tilfælde, hvor forbrugsregnskabet skulle være fremkommet til lejeren i perioden fra lovforslagets fremsættelse til lovens ikrafttræden.

2.2. Afholdelse af møde i beboerrepræsentationerne

2.2.1. Gældende ret

Lejerne i private udlejningsejendomme med mindst 7 beboelseslejemål kan efter reglerne i lejelovens kapitel XI etablere beboerrepræsentation. Ordningen har til formål at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage deres interesser i forholdet til udlejeren og være forhandlingspart over for udlejeren. Det indgår som et væsentligt formål med ordningen, at den medvirker til at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejeren i den enkelte ejendom, herunder gøre kommunikation og dialog imellem lejerne og udlejeren så operationel og enkel som muligt.

Det er i lejelovens § 64, stk. 6, bestemt, at en beboerrepræsentation bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år. Beboermøde med valg af beboerrepræsentanter skal i henhold til § 7, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 om beboerrepræsentation afholdes i hvert kalenderår inden 1. april.

2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som følge af den fortsatte ekstraordinære situation med de særlige foranstaltninger, der siden starten af marts 2020 er iværksat af regeringen for at forebygge og inddæmme spredning af covid-19 blandt befolkningen, har der i mange beboerrepræsentationer ikke været mulighed for at afholde beboermøde i denne periode. For mange beboerrepræsentationer vil dette medføre, at der med udgangen af marts 2021 ikke har været afholdt beboermøde i 2 år. Dette indebærer, at beboerrepræsentationen i henhold til lejelovens § 64, stk. 6, bortfalder.

Bortfald af beboerrepræsentationer indebærer, at lejerne skal bruge ressourcer på at genoprette beboerrepræsentationen, når der igen bliver mulighed for at afholde beboermøde i ejendommen med henblik på at vælge beboerrepræsentanter. Endvidere er der efter lovgivningen bestemte procedurer vedrørende inddragelse af beboerrepræsentanterne i forskellige situationer, herunder ved huslejereguleringer, som en udlejer skal følge, når der er oprettet beboerrepræsentation i ejendommen. Der vil derfor kunne opstå usikkerhed med hensyn til retsstillingen i den periode, hvor udlejeren ikke er bekendt med bortfaldet og agerer, som om der er en fungerende beboerrepræsentation.

Det foreslås derfor, at der i § 64 a i lejeloven indsættes en bemyndigelse til, at indenrigs- og boligministeren som led i håndteringen af covid-19 midlertidigt kan forlænge fristen i § 64, stk. 6, for afholdelse af beboermøde. Hermed undgås, at beboerrepræsentationer utilsigtet bortfalder på grund af

manglende mulighed for at afholde det fornødne beboermøde.

Det foreslås, at loven gives virkning fra tidspunktet for lovforslagets fremsættelse, det vil sige fra den 10. februar 2021. Det er hensigten, at dette benyttes til at give den bekendtgørelse, som vil blive udstedt med hjemmel i den foreslåede bemyndigelse, virkning fra tidspunktet for lovforslagets fremsættelse.

Formålet med det fremskudte virkningstidspunkt er at sikre, at så mange beboerrepræsentationer som muligt får gavn af fristforlængelsen således, at fristforlængelsen også får virkning i tilfælde, hvor beboermøde skulle være afholdt i perioden fra lovforslagets fremsættelse til lovens ikrafttræden.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vil kun berøre det offentlige i de tilfælde, hvor staten, kommunerne eller regionerne er udlejer.

Det antages i det følgende, at indenrigs- og boligministeren og erhvervsministeren vil benytte muligheden for kunne forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskab til lejere.

Forslaget om udskydelsen af fristen for fremsendelse af forbrugsregnskab medfører, at det sikres, at det vil være muligt for det offentlige som udlejer at opkræve evt. merbetaling for forbrug. Hvis regnskabet ikke er fremkommet til lejeren ved udløbet af fristen, mister udlejer sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

I forhold til situationen før covid-19 medfører lovforslaget, at der ikke vil være økonomiske konsekvenser for det offentlige. En evt. senere opkrævning af evt. merbetaling indebærer således kun en tidsmæssig forskydning af de offentlige indtægter.

I forhold til en situation påvirket af covid-19, hvor det ikke vil være muligt at udsende et forbrugsregnskab inden udløbet af den nuværende tidsfrist, og hvor det derfor ikke vil være muligt at opkræve evt. merbetaling for forbrug, vil der som følge af lovforslaget være merindtægter for det offentlige.

Herudover vil lovforslaget ikke have nævneværdige administrative eller implementeringskonsekvenser for det offentlige og dermed heller ikke afledte økonomiske konsekvenser.

De administrative og økonomiske konsekvenser for kommuner og regioner forhandles med KL og Danske Regioner.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

Det antages i det følgende, at indenrigs- og boligministeren og erhvervsministeren vil benytte muligheden for at kunne forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskab til lejere.

Forslaget om udskydelsen af fristen for fremsendelse af forbrugsregnskab medfører, at det sikres, at det vil være mu-

ligt for udlejer at opkræve evt. merbetaling for forbrug. Hvis regnskabet ikke er fremkommet til lejeren ved udløbet af fristen, mister udlejer sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

I forhold til situationen før covid-19 medfører lovforslaget, at der ikke vil være økonomiske konsekvenser for udlejer. En evt. senere opkrævning af evt. merbetaling vil indebære en tidsmæssig forskydning af indtægter hos udlejere, og vil kunne medføre likviditetsmæssige konsekvenser for nogle udlejere. Dette antages dog at have begrænset økonomisk betydning.

I forhold til en situation påvirket af covid-19, hvor det ikke vil være muligt at udsende et forbrugsregnskab inden udløbet af den nuværende tidsfrist, og hvor det derfor ikke vil være muligt at opkræve evt. merbetaling for forbrug, vil der være merindtægter for udlejer. Dette skyldes, at udlejere med dette lovforslag får mulighed for at opkræve tillægsbetaling på et senere tidspunkt, end den gældende frist giver mulighed for.

For så vidt angår erhvervslejemål, vil mange erhvervslejemål ikke være anvendt eller kun delvist anvendt i perioder i 2020 og 2021 pga. covid-19-relaterede foranstaltninger, herunder krav om nedlukning. Det må forventes generelt at kunne medføre væsentligt lavere forbrug end normalt.

Fristforlængelsen for aflæsning af forbrugsregnskab må formodes at kunne medføre, at udlejerne først kan refundere for meget betalte a conto-forbrugsudgifter til erhvervslejerne efter udløb af den forlængede frist for aflæsning af forbrugsregnskab.

En evt. senere tilbagebetaling af for meget betalt a conto-bidrag vedrørende forbrugsudgifter vil indebære en tidsmæssig forskydning af indtægter og udgifter hos udlejere og lejere, hvilket vil have likviditetsmæssige konsekvenser. For de lejere, der er særligt berørt af covid-19-indskrænkningerne i udførelsen af deres erhverv, kan den senere tilbagebetaling have væsentlig økonomisk betydning. Størrelsen heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Herudover vil lovforslaget ikke have nævneværdige administrative eller implementeringskonsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget forhindrer, at et antal beboerrepræsentationer ophører, da fristen for afholdelse af beboermøder forlænges. Dette indebærer, at disse beboerrepræsentationer ikke efterfølgende vil skulle etableres på ny.

Herudover skønnes lovforslaget ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have klima- eller miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Lovforslaget udsendes i høring samtidig med fremsættelsen med frist den 19. februar 2021 hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BO-SAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Lejere, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerfor-

ening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Kreab, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej angiv "ingen".)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej angiv "ingen".)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen i forhold til situationen før covid-19.	Ingen i forhold til situationen før covid-19.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen i forhold til situationen før covid-19.	Senere tilbagebetaling af for meget betalt a conto-bidrag vedr. forbrugsudgifter vil indebære en tidsmæssig forskydning af indtægter og udgifter hos udlejere og lejere. Dette vil kunne medføre likviditetsmæssige konsekvenser. Den senere tilbagebetaling kan have væsentlig økonomisk betydning for lejerne.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgere	Lovforslaget forhindrer, at et antal beboerrepræsentationer ophører, da fristen for afholdelse af beboermøder forlænges.	Ingen
Klima- og miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Der er ingen relevante EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter den gældende lejelov § 43 a kan indenrigs- og bo-

ligministeren som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 43, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

Det følger af § 7, stk. 3, lov nr. 359 af 4. april 2020 om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme og forskellige andre love, at lovhjemlen, der gør det muligt at forlænge fristen midlertidigt, ophæves den 1. marts 2021.

På grund af den fortsatte ekstraordinære situation, hvor regeringen løbende siden marts 2020 har iværksat en række

særlige tiltag for at hindre spredning af covid-19-virussen blandt befolkningen, foreslås at videreføre hjemlen således, at indenrigs- og boligministeren efter 1. marts 2021 på ny som led i håndteringen af covid-19 kan fastsætte regler om, at fristen i § 43, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

Det fremgår af 36, stk. 1 og 2, i lejeloven, at udlejere, der leverer varme og vand m.v. til lejerne, kan kræve deres udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter refunderet, og af lejelovens § 37, stk. 1, fremgår, at udgifterne skal opgøres i et forbrugsregnskab for ejendommen.

Ifølge § 43, 1. pkt., i lejeloven skal forbrugsregnskabet være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Hvis regnskabet ikke er kommet frem til lejerne ved udløbet af fristen, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerne, jf. § 45 b, stk. 1, i lejeloven.

Aflæggelse af forbrugsregnskab forudsætter, at der sker aflæsning af målere. I de tilfælde, hvor der ikke kan foretages fjernaflæsning, skal professionelle aflæsere have fysisk adgang til lejemålene og foretage fysisk aflæsning af forbrugsmålere i lejemålene.

Det betyder, at forbrugsregnskaber, hvor regnskabsåret udløber i den kommende tid, skal fremsendes til lejerne senest 4 måneder herefter. Det forudsætter, at de professionelle aflæsere får fysisk adgang til lejemålene og foretager fysisk aflæsning af forbrugsmålere i lejemålene i forbindelse med regnskabsårets udløb. I den nuværende situation vil dette indebære en betydelig risiko for smittespredning.

Det foreslås derfor at videreføre bemyndigelsen i § 43 a til, at indenrigs- og boligministeren som led i håndteringen af covid-19 kan forlænge fristen i § 43, 1. pkt., for aflevering af forbrugsregnskab til lejerne.

Det er hensigten, at bemyndigelsen skal benyttes til at forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber for boliglejemål midlertidigt i 2021 for at forebygge spredning af covid-19 blandt lejerne.

Til nr. 2

Efter reglerne i lejelovens kapitel XI kan lejerne i private udlejningsejendomme med mindst 7 beboelseslejemål etablere beboerrepræsentation. Formålet med ordningen er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage lejernes interesser i forholdet til udlejeren og være forhandlingspart over for udlejeren. Som et led heri er det et væsentligt formål med ordningen, at den medvirker til at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejeren i den enkelte ejendom.

Det følger af lejelovens § 64, stk. 6, at en beboerrepræsentation bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år. Beboermøde med valg af beboerrepræsentanter skal i henhold til § 7, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 om beboerrepræsentation afholdes i hvert kalenderår inden 1. april.

Som følge af de ekstraordinære foranstaltninger, der siden starten af marts 2020 er iværksat af regeringen for at forebygge spredning af covid-19 blandt befolkningen, har der

i mange beboerrepræsentationer ikke været mulighed for at afholde beboermøde i denne periode. For mange beboerrepræsentationer vil dette indebære, at der med udgangen af marts 2021 ikke har været afholdt beboermøde i 2 år, hvilket indebærer, at beboerrepræsentationen i henhold til lejelovens § 64, stk. 6, bortfalder.

For at undgå dette foreslås derfor, at der i § 64 a indsættes en bemyndigelse til, at indenrigs- og boligministeren som led i håndteringen af covid-19 midlertidigt kan forlænge fristen i § 64, stk. 6, for afholdelse af beboermøde.

Til § 2

Til nr. 1

Efter den gældende almenlejelov § 56 a kan indenrigs- og boligministeren som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 56, stk. 1, 1. pkt. forlænges.

Det følger af § 7, stk. 3, lov nr. 359 af 4. april 2020 om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme og forskellige andre love, at lovhjemlen, der gør det muligt at forlænge fristen midlertidigt, ophæves den 1. marts 2021.

På grund af den fortsatte ekstraordinære situation, hvor regeringen løbende siden marts 2020 har iværksat en række særlige tiltag for at hindre spredning af covid-19-virussen blandt befolkningen, foreslås at videreføre hjemlen således, at indenrigs- og boligministeren efter 1. marts 2021 på ny som led i håndteringen af covid-19 kan fastsætte regler om, at fristen i § 56, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

Det fremgår af 52, stk. 1 og 2, i almenlejeloven, at udlejere, der leverer varme og vand m.v. til lejerne, kan kræve deres udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter refunderet, og at udgifterne skal opgøres i et forbrugsregnskab for ejendommen.

Ifølge § 56, stk. 1, 1. pkt., i almenlejeloven skal forbrugsregnskabet være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Hvis regnskabet ikke er kommet frem til lejerne ved udløbet af fristen, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerne, jf. § 58, stk. 1, i almenlejeloven.

Aflæggelse af forbrugsregnskab forudsætter, at der sker aflæsning af målere. I de tilfælde, hvor der ikke kan foretages fjernaflæsning, skal professionelle aflæsere have fysisk adgang til lejemålene og foretage fysisk aflæsning af forbrugsmålere i lejemålene.

Det betyder, at forbrugsregnskaber, hvor regnskabsåret udløber i den kommende tid, skal fremsendes til lejerne senest 4 måneder herefter. Det forudsætter, at de professionelle aflæsere får fysisk adgang til lejemålene og foretager fysisk aflæsning af forbrugsmålere i lejemålene i forbindelse med regnskabsårets udløb. I den nuværende situation vil dette indebære en betydelig risiko for smittespredning.

Det foreslås derfor, at videreføre bemyndigelsen i § 56 a til, at indenrigs- og boligministeren som led i håndteringen af covid-19 kan forlænge fristen i § 56, stk. 1, 1. pkt., for aflevering af forbrugsregnskab til lejerne.

Det er hensigten, at bemyndigelsen skal benyttes til at forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber for boliglejemål midlertidigt i 2021 for at forebygge spredning af covid-19 blandt lejerne.

Til § 3

Til nr. 1

Efter den gældende erhvervslejelovs § 49 a kan erhvervsministeren som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 49, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

Det følger af § 7, stk. 3, lov nr. 359 af 4. april 2020 om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme og forskellige andre love, at lovhjemlen, der gør det muligt at forlænge fristen midlertidigt, ophæves den 1. marts 2021.

På grund af den fortsatte ekstraordinære situation, hvor regeringen løbende siden marts 2020 har iværksat en række særlige tiltag for at hindre spredning af covid-19-virusen blandt befolkningen, foreslås at videreføre hjemlen således, at erhvervsministeren efter 1. marts 2021 på ny som led i håndteringen af covid-19 kan fastsætte regler om, at fristen i § 49, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

Det fremgår af § 45, stk. 1 og 2, i erhvervslejeloven, at udlejere, der leverer varme og vand m.v. til lejerne, kan kræve deres udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet, og at udgifterne skal opgøres i et forbrugsregnskab for ejendommen.

Ifølge § 49, stk. 1, 1. pkt., i erhvervslejeloven skal forbrugsregnskabet være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Hvis regnskabet ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af fristen, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren, jf. § 51, stk. 1, i erhvervslejeloven. Aflæggelse af forbrugsregnskab forudsætter, at der sker aflæsning af målere. I de tilfælde, hvor der ikke kan foretages fjernaflæsning, skal professionelle aflæsere have fysisk adgang til lejemålene og foretage fysisk aflæsning af forbrugsmålere i lejemålene.

Det betyder, at forbrugsregnskaber, hvor regnskabsåret udløber i den kommende tid, skal fremsendes til lejerne senest 4 måneder herefter. Det forudsætter, at de professionelle

aflæsere får fysisk adgang til lejemålene og foretager fysisk aflæsning af forbrugsmålere i lejemålene i forbindelse med regnskabsårets udløb. I den nuværende situation vil dette indebære en betydelig risiko for smitte-spredning.

Det foreslås derfor, at videreføre bemyndigelsen i § 49 a til, at erhvervsministeren som led i håndteringen af covid-19 kan forlænge fristen i § 49, stk. 1, 1. pkt., for aflevering af forbrugsregnskab til lejerne.

Det er hensigten, at bemyndigelsen skal benyttes til at forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber for erhvervslejemål midlertidigt i 2021 for at forebygge spredning af covid-19 blandt lejerne.

Til § 4

Det foreslås, at loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Ændringsloven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, da hverken lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven gælder for Færøerne og Grønland.

I *stk. 2* foreslås dog, at loven har virkning fra den 10. februar 2021, hvor lovforslaget blev fremsat. Forslaget indebærer, at forbrugsregnskaber, som skulle være kommet frem til lejerne i perioden fra den 10. februar 2021 og til lovens ikrafttræden omfattes af fristforlængelsen. Formålet hermed er at sikre, at så mange forbrugsregnskaber som muligt bliver omfattet af fristforlængelsen.

For så vidt angår fristen for afholdelse af beboermøder får det fremskudte virkningstidspunkt den virkning, at så mange beboerrepræsentationer som muligt får gavn af fristforlængelsen, idet fristforlængelsen dermed også får virkning i tilfælde, hvor beboermøde skulle være afholdt i perioden fra lovforslagets fremsættelse til lovens ikrafttræden.

Der henvises til pkt. 2.1.2 og 2.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

I *stk. 3* foreslås, at § 43 a og § 64 a i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1 og 2, § 56 a i lov om leje af almene boliger som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, og § 49 a i lov om leje af erhvervslokaler mv. som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, ophæves den 1. marts 2022.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 43 a. Boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 43, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

§ 56 a. Boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 56, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

§ 49 a. Erhvervsministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 49, stk. 1, 1. pkt., forlænges.

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 359 af 4. april 2020 og senest ved § 4 i lov nr. 2079 af 21. december 2020, foretages følgende ændringer:

1. § 43 a affattes således:

»§ 43 a. Indenrigs- og boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 43, 1. pkt., forlænges.«

2. Efter § 64 indsættes:

»§ 64 a. Indenrigs- og boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 64, stk. 6, forlænges.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, § 4 i lov nr. 359 af 4. april 2020, § 3 i lov nr. 1832 af 8 december 2020 og § 2 i lov nr. 2078 af 21. december 2020, foretages følgende ændring:

1. § 56 a affattes således:

»§ 56 a. Indenrigs- og boligministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 56, stk. 1, 1. pkt., forlænges.«

§ 3

I erhvervslejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018, som ændret ved § 2 i lov nr. 359 af 4. april 2020, foretages følgende ændring:

1. § 49 a affattes således:

»§ 49 a. Erhvervsministeren kan som led i håndteringen af covid-19 fastsætte regler om, at fristen i § 49, stk. 1, 1. pkt., forlænges.«