

Til lovforslag nr. L 210. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 11. maj 2000

Betænkning

over

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

(Beboermaksimum)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til by- og boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

Advokatsamfundet,
Danmarks Lejerforening,
Københavns Kommune,
Lejernes Landsorganisation og
Lejerretslig Forening.

Der er af by- og boligministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Venstres, Det Konservative Folkepartis og Det Radikale Venstres medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis, Dansk Folkepartis, Centrum-Demokraternes og Enhedslistens medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et mindretal inden for mindretallet (Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget) finder, at lovforslaget, uanset at det er neutralt formuleret, er rettet mod etniske minoriteter. De har i højere grad end andre grupper i det danske samfund en tradition for at bo flere generationer sammen. Det er SF's indtryk, at langt de fleste af disse husstande fungerer uden, at det giver anledning til problemer. Der, hvor der er problemer med

støj m.m., som giver nabogener, bør der naturligvis kunne gribes ind, men hertil er virkemidlet i lovforslaget alt for upræcist til at være det rette middel, og det er SF's opfattelse, at det i så tilfælde bør være sager, der som udgangspunkt afgøres mellem lejer og udlejer.

Det er værd at bemærke, at der højst er tale om 1000 husstande – et tal, som meget vel reelt kan være måske 500 husstande – hvor der bor et antal personer, som overstiger lovforslagets regler. Blandt dem vil der være en stor del husstande, der ikke giver anledning til problemer. Der er derfor efter SF's opfattelse tale om et voldsomt forslag i forhold til de reelle problemer, der kan være tale om, og det er helt ude af proportioner at hævde, at forslaget er nødvendigt på grund af belastning af boligområdet.

Et andet mindretal inden for mindretallet (Dansk Folkepartis medlem af udvalget) har den generelle holdning, at der også på dette område bør herske aftalefrihed mellem lejer og udlejer. Dansk Folkeparti kan således ikke støtte lovforslaget.

Et tredje mindretal inden for mindretallet (Enhedslistens medlem af udvalget) mener ikke, at beboermaksimumsregler – frivilligt for udlejer eller ej – løser de boligsociale opgaver med en mere varieret beboersammensætning. Enhedslisten foreslår en mere grundlæggende helhedspolitik, der inddrager både den almene og den private sektor, herunder pensionskassebyggerierne, samt andelsboligerne.

Det er nødvendigt at kigge nøje på sammenhængen mellem byfornyelsespolitikken, kvar-

tersløftprojekterne og ikke mindst fortsættelsen af byudvalgets arbejde. Der er en uafviselig sammenhæng mellem de forskellige tiltag.

Fastsættelse af et beboermaksimum i udlejningsejendomme medfører – ud over opfordringen til utiltalende angiveri – blot flytning af problemerne fra den ene afdeling til en anden.

Herudover er der overhovedet ikke gjort forsøg på at finde en løsning på bolig mangelen og ventelisterne.

Enhedslisten frygter for de retspolitiske konsekvenser og opfordrer ministeriet til at foretage en evaluering efter 1 år.

Et *andet mindretal* (Kristeligt Folkepartis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men vil stemme hverken for eller imod de stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* (Frihed 2000's medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *by- og boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, V, KF, RV og FRI):

Til § 1.

1) I det under *nr. 1, 2 og 3 foreslåede § 69, stk. 2, 4. pkt., § 70, stk. 3, 4. pkt., og § 73, stk. 3, 4. pkt.*, indsættes efter »skal gælde«: », og kun i de tilfælde, hvor udlejer har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme«.

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

»01. I § 70, *stk. 3*, der bliver *stk. 4*, ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

Til § 2

3) Efter det under *nr. 1* foreslåede § 2, *stk. 1, 2. og 3. pkt.*, indsættes som nye punktnummer:

»Endvidere gælder §§ 52 a-c kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejer kan med 6 måneders varsel med-

dele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme.«

4) Efter det under *nr. 2* foreslåede § 2, *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes som nyt punktum:

»Udlejerens meddelelse efter § 2, *stk. 1, 4. og 6. pkt.*, kan alene gives for §§ 52 a-c samlet.«

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

»01. I § 45, *stk. 1*, udgår »og«, og efter »§ 50, *stk. 1, 2. pkt.*« indsættes: »og § 52 a, *stk. 1, 3. pkt.*«.

6) I det under *nr. 3* foreslåede § 52 b, *stk. 3*, indsættes før 1. pkt. som nye punktnummer:

»I ejendomme, hvor §§ 52 a-c er gældende, jf. § 2, *stk. 1*, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 2, *stk. 1, 4. pkt.*, eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejer, at reglerne om beboermaksimum, herunder reglerne i § 69, *stk. 2*, § 70, *stk. 3*, og § 73, *stk. 3*, i lov om leje og § 64, *stk. 2*, § 65, *stk. 3*, og § 69, *stk. 3*, i lov om leje af almene boliger, gælder for lejemålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.«

7) I det under *nr. 3* foreslåede § 52 b, *stk. 3, 3. pkt.*, der bliver 5. pkt., indsættes efter »efter *stk. 1, 4.*«: »eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejer meddelelse efter 1. pkt.«.

Til § 3

8) I det under *nr. 1, 2 og 3* foreslåede § 64, *stk. 2, 4. pkt., § 65, stk. 3, 4. pkt., og § 69, stk. 3, 4. pkt.*, indsættes efter »skal gælde«: », og kun i de tilfælde, hvor udlejer har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme«.

Til § 4

9) I *stk. 2* indsættes efter »virkningstidspunktet«: », når udlejerens meddelelse efter § 2, *stk. 1 og 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som ændret ved denne lovs § 2, *nr. 1 og 2*, er kommet frem.«

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Det foreslås, at bestemmelserne kun skal gælde i de tilfælde, hvor udlejerens har givet kommunalbestyrelsen meddelelse efter boligreguleringslovens § 2, stk. 1, om, at boligreguleringslovens §§ 52 a-c om beboermaksimum skal gælde i udlejerens ejendomme.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 3, 6 og 7

Efter lovforslaget sættes §§ 52 a-c først i kraft i en kommune, når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne skal gælde.

Det foreslås, at det endvidere skal være en betingelse for, at §§ 52 a-c finder anvendelse, at en udlejer skriftligt meddeler kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Meddelelsen omfatter alle udlejerens ejendomme i kommunen. Udlejerens meddelelse får virkning fra det tidspunkt, hvor den er kommet frem til kommunalbestyrelsen. Udlejerens meddelelse kan kun gives for §§ 52 a-c samlet.

Forslaget indebærer, at det bliver frivilligt for den enkelte udlejer at træffe beslutning om, hvorvidt reglerne om beboermaksimum skal gælde i udlejerens ejendomme.

Når udlejerens har givet meddelelse til kommunalbestyrelsen, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at meddelelsen er kommet frem, meddele alle beboelseslejerne i de berørte ejendomme, at reglerne er gældende i ejendommene, og at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.

Kommunalbestyrelsens meddelelse skal indeholde oplysning om indholdet og rækkevidden af såvel reglerne i §§ 52 a-c som de foreslåede regler i lejelovens § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 3, eller i lov om leje af almene boliger § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, hvorefter udlejerens skal modsætte sig henholdsvis fremleje og bytte, som indebærer overskridelse af beboermaksimum.

Endvidere indebærer forslaget, at kommunalbestyrelsen skal sende en tilsvarende meddelelse til nye lejere så vidt muligt senest 2 uger efter, at en ny lejer er tilmeldt folkeregisteret på ejen-

dommens adresse. Det pålægges altså herved kommunalbestyrelsen at føre løbende tilsyn med, hvornår der ifølge folkeregisteret flytter nye lejere ind i de ejendomme, hvor reglerne om beboermaksimum gælder.

Udlejerens meddelelse til kommunalbestyrelsen medfører endvidere, at kommunalbestyrelsen bliver forpligtet til at føre tilsyn med eventuelle overskridelser af beboermaksimum i samtlige udlejerens ejendomme i kommunen, fremsende påkrav og efterfølgende gennemføre en eventuel ophævelsessag over for den lejer, der undlader at bringe en overskridelse til ophør. Af hensyn til lejernes retssikkerhed foreslås det, at det skal være en gyldighedsbetingelse for påkravet, at lejeren har modtaget meddelelse fra kommunalbestyrelsen om, at reglerne om beboermaksimum er gældende for lejemålet. Det er endvidere en gyldighedsbetingelse, at kommunalbestyrelsen har givet lejeren meddelelse hurtigst muligt, det vil sige så vidt muligt senest 2 uger efter udlejerens meddelelse eller den tilflyttede lejers folkeregistertilmelding. Det afgørende ved vurderingen af, om lejeren har fået en rettidig meddelelse, når der er gået mere end 2 uger, er, om lejeren har haft en rimelig mulighed for at indrette sig på, at reglerne om beboermaksimum er gældende i ejendommen.

En ret over en fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og mod retsforfølgning. Med henblik på at sikre, at en ejendom efter en overdragelse fortsat vil være omfattet af reglerne om beboermaksimum, foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal tinglyse udlejerens meddelelse om beboermaksimum til kommunalbestyrelsen på ejendommen. En erhverver af ejendommen vil dog som nævnt nedenfor med 6 måneders varsel kunne meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne om beboermaksimum ikke længere skal gælde i ejendommen.

Ved at tilmelde sig ordningen bliver udlejerens forpligtet til at overholde reglerne om beboermaksimum i alle tilfælde af udlejning til beboelse. Endvidere bliver udlejerens forpligtet til at anmelde overskridelse af beboermaksimum i alle tilfælde, hvor udlejerens bliver bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet. Udlejerens kan ifalde bødestraf for overtrædelse af disse forpligtelser.

Endelig foreslås det, at udlejerens, hvis det vurderes, at behovet for reglerne om beboermaksimum ikke længere er til stede i udlejerens ejen-

domme, kan meddele kommunalbestyrelsen med 6 måneders varsel, at reglerne om beboermaksimum ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal i disse tilfælde gennemføre en påbegyndt ophævelses-sag, hvis en ophævelse er afgivet inden udløbet af 6-måneders-fristen. Hvis der ikke er afgivet en ophævelse inden dette tidspunkt, bortfalder et eventuelt påkrav, og kommunen er ikke forpligtet til at foretage yderligere.

Kommunalbestyrelsen bør orientere lejerne om, at §§ 52 a-c ikke længere er gældende i ejendommene.

Hvis der senere opstår behov herfor, kan udlejereren på ny tilmelde sig ordningen.

Til nr. 4

Efter lovforslaget har kommunalbestyrelsen alene mulighed for at sætte reglerne om beboermaksimum i §§ 52 a-c i kraft samlet. Det foreslås tilsvarende, at udlejerens meddelelse om, at reglerne om beboermaksimum skal gælde i udleje-

rens ejendomme, alene kan gives for det samlede regelsæt i §§ 52 a-c.

Til nr. 5

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 8

Der henvises til bemærkningerne til nr. 1.

Til nr. 9

Efter lovforslaget har kommunalbestyrelsens beslutning om at sætte boligreguleringslovens §§ 52 a-c i kraft virkning for indgåelse af lejeaftaler og husstandsforøgelse efter det tidspunkt, som kommunalbestyrelsen har angivet som virkningstidspunktet. Som en konsekvens af, at det foreslås, at bestemmelserne om beboermaksimum kun skal gælde, hvor udlejereren har givet kommunalbestyrelsen meddelelse herom, foreslås det, at det tillige skal være en betingelse for, at loven får virkning, at udlejerens meddelelse er kommet frem til kommunalbestyrelsen.

Lissa Mathiasen (S) nfm. Niels Bloch Jespersen (S) René Skau Björnsson (S)

Lars Kramer Mikkelsen (S) Sandy Brinck (S) Knud Erik Hansen (SF) Annie Lunde Hansen (CD)

Dorit Myltoft (RV) Keld Albrechtsen (EL) Gyda Kongsted (V) Rikke Hvilshøj (V)

Karsten Nonbo (V) Kirsten Jacobsen (FRI) Pernille Sams (KF) Jens Heimburger (KF)

Egil Møller (DF) Flemming Kofod-Svendsen (KRF) fmd.