

Lovforslag nr. L 210. Fremsat den 1. marts 2000 af by- og boligministeren (Jytte Andersen)

## Forslag

til

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

(Beboermaksimum)

### § 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, som senest ændret ved § 88 i lov nr. 934 af 20. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 69 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Udlejeren skal modsætte sig fremleje-forholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.- 3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

2. I § 70 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig fremleje-forholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.- 3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

3. I § 73 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.- 3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

### § 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 166 af 10. marts 1998, som senest ændret ved lov nr. 341 af 2. juni 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 1, indsættes som andet pkt.:

»Reglerne i §§ 52 a-c gælder dog kun, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen.«

2. I § 2, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»§§ 52 a-c kan dog kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen.«

3. Efter § 52 indsættes:

»§ 52 a. Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter § 52 b, stk. 1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

*Stk. 2.* Lejeren har ved lejeaftalens indgåelse pligt til at oplyse udlejeren om husstandens størrelse. Lejeren har endvidere pligt til at meddele udlejeren, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

*Stk. 3.* Bliver udlejeren bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. stk. 1, skal udlejeren anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

§ 52 b. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, hvis

- 1) husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge,
- 2) andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor, eller
- 3) boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20m<sup>2</sup> eller mere pr. person.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal så vidt muligt træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelse af lejerens ansøgning om tilladelse efter stk. 1. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 52 a, stk. 1. Overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejeren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger samt oplysning om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter stk. 1, er det ugyldigt. Skyldes over-

skridelsen af beboermaksimum i en lejlighed, antallet af beboere i et fremleje forhold i henhold til § 69 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 2. pkt. nævnte frist.

*Stk. 4.* Bringes overskridelsen ikke til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Lejelovens §§ 94 og 95 og lov om leje af almene boliger §§ 91 og 92 finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 5.* Udlejeren kan i et fremleje forhold i henhold til § 69 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden overskrider beboermaksimum, jf. § 52 a, stk. 1, og lejeren trods udlejeren påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Stk. 4, 2. og 3. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

§ 52 c. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. § 52 b, stk. 3, samkøre Det Fælleskommunale Persondatasystem med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 52 a, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.«

4. I § 53 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Med bøde straffes den udlejer:

- 1) som i strid med reglerne i § 52 a, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum,
- 2) som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 52 a, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 52 a, stk. 3.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

### § 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 91 af 11. februar 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 64 indsættes efter stk. 1:

»Stk. 2. Udlejeren skal modsætte sig fremleje forholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om

midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.- 3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde.«

2. I § 65 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, kan udlejeren straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.- 3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

3. I § 69 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af

flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, kan udlejeren straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.- 3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

#### § 4

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

Stk. 2. Loven har virkning for indgåelse af lejeaftaler og for forøgelse af husstanden efter det tidspunkt, som kommunalbestyrelsen i sin beslutning i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 2, stk. 1 og 2, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1 og 2, har angivet som virkningstidspunktet.

Stk. 3. Loven har dog ikke virkning for forøgelse af husstande, hvor beboermaksimum var overskredet inden kommunalbestyrelsens beslutning i henhold til stk. 2.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Lovforslaget indgår i regeringens samlede handlingsplan for bedre integration og er en del af en samlet vifte af redskaber i by- og boligpolitikken, som kommunerne kan anvende til løsning af by- og boligsociale problemer bl.a. med henblik på at forbedre forholdene i socialt belastede områder og undgå sociale ghettoer.

Det foreslås at fastsætte en overgrænse for beboertætheden i udlejningsboliger. Formålet med forslaget om indførelse af en sådan overgrænse er at modvirke overbefolkningstendenser i udlejningsbyggeriet med de deraf følgende gener for de omkringboende samt en uønsket nedslidning af boligmassen. Forslaget medvirker derigennem til at sikre boliger, der giver det enkelte menneske sunde rammer for livsudfoldelse.

Det foreslås således, at en bolig ikke må lejes ud til flere end 2 personer pr. beboelsesrum. I lejeperioden må husstanden ikke forøges, så dette beboermaksimum overskrides, bortset fra i de tilfælde, hvor husstanden forøges med lejerens børn, ægtefælle/samlever eller disses børn. Det er naturligvis ikke med forslaget hensigten at hindre, at lejeren lader en slægtning, der er syg eller har brug for omsorg, flytte ind hos sig. Derfor giver forslaget mulighed for at få dispensation fra beboermaksimumreglen i visse tilfælde, f.eks. hvis husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge.

Forslaget omfatter alle lejeboliger såvel i det private udlejningsbyggeri som i det offentligt støttede byggeri. Forslaget omfatter også enkeltværelser.

Forslagets udgangspunkt er, at der er tale om en generel ordning, det vil sige, at der indføres en bestemmelse om beboermaksimum ved al udlejning af lejeboliger til helårsbeboelse. Reglerne skal således gælde både ved almindelig udlejning, ved opfyldelse af kommunernes boligsociale forpligtelse til at anvise boliger og ved anvisning efter lov om integration.

Da der formentlig vil være kommuner, hvor der ikke synes behov for de foreslåede regler, foreslås det, at den enkelte kommunalbestyrelse på grundlag af de

lokale forhold og behov træffer beslutning om, hvorvidt reglerne skal gælde i kommunen. Reglerne finder dermed først anvendelse, når kommunalbestyrelsen har besluttet det. Når der er truffet beslutning om, at reglerne skal gælde i kommunen, skal reglerne håndhæves over for alle beboelseslejere.

### *Høring*

Følgende parter er hørt: Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, Administratorforeningen, Advokatrådet, Den Danske Dommerforening, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vestre Landsret, Socialministeriet, Indenrigsministeriet, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Registertilsynet, Kort- og Matrikelstyrelsen, Boligselskabernes Landsforening, Nævnet for Etnisk Ligestilling og Det Danske Center for Menneskerettigheder.

### *Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

En opgørelse foretaget af Danmarks Statistik viser, at der på landsplan er knap 3.000 husstande i udlejningsboliger, der overskrider den foreslåede overgrænse på 2 personer pr. beboelsesrum. Hvis de foreslåede regler havde været gældende på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, ville de maksimalt have berørt dette antal husstande. I praksis vil det berørte antal imidlertid ligge på et lavere niveau. For en væsentlig del af husstandene skyldes overskridelsen lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, således at forholdet ikke ville kunne medføre ophævelse af lejeaftalen. Det skønnes endvidere, at 5-10 pct. af de nævnte husstande ville kunne opnå dispensation som følge af, at arealet pr. person udgør mere end 20 m<sup>2</sup>.

Forslaget om at indføre en overgrænse for beboertætheden i udlejningsboliger vurderes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for staten.

Da det efter forslaget er frivilligt for den enkelte kommune, om den vil indføre en overgrænse for beboertætheden i udlejningsboliger i kommunen, vil forslaget kun have konsekvenser for de kommuner, der træffer beslutning om at lade reglerne gælde i kommunen.

For de kommuner, der træffer beslutning om, at de foreslåede regler skal gælde i kommunen, vil der være en vis administrativ merbelastning i forbindelse med håndhævelse af reglerne og behandling af dispensationsansøgninger.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

#### *Erhvervsmæssige konsekvenser*

Da det efter forslaget er kommunen, der varetager kontrollen med reglernes overholdelse og ophævelse af lejeaftaler i tilfælde, hvor den fastsatte overgrænse for beboertætheden overskrides, vil forslaget ikke

medføre en nævneværdig merbelastning for udlejerne. Udlejerne opnår en besparelse på vedligeholdelsesudgifterne som følge af et mindre slid på boligerne. Det må endvidere antages, at forslaget vil medføre en vis reduktion i antallet af klager over gener fra naboer. Herudover vurderes lovforslaget ikke at have nævneværdige erhvervsmæssige konsekvenser.

#### *Miljømæssige konsekvenser*

Forslaget vurderes ikke at have konsekvenser for miljøet.

#### *Administrative konsekvenser for borgerne*

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

#### *Forholdet til EU-retten*

Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

#### *Samlet vurdering af lovforslaget*

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen nævneværdige konsekvenser
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Mindre merbelastning for kommunerne i forbindelse med kontrol og behandling af dispensationsansøgninger
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Mindre nedslidning af boligerne	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen nævneværdige konsekvenser
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

Til nr. 1 - 3

Efter den gældende lovgivning er der ikke regler for, hvor mange personer, der må bo i en lejebolig. Der gælder den hovedregel, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand (lejelovens § 26, stk. 2). Undtaget herfra er de tilfælde, hvor lejeren har en ret til fremleje eller bytte.

Der er ikke lovbestemmelser om begrænsninger i husstandens størrelse under lejemålets beståen. Lejeren afgør således selv, hvem der skal optages i husstanden, hvad enten der er tale om slægtninge, venner eller en samlever. Det gælder endvidere, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, er det af boligsociale grunde fundet hensigtsmæssigt at indføre en overgrænse for, hvor mange personer, der må bo i en lejebolig. Det foreslås derfor, at der

som hovedregel må bo højst 2 personer pr. beboelsesrum i en lejebolig. Det foreslås, at dette beboermaksimum skal gælde både på udlejningstidspunktet og i lejeperioden. Reglen indebærer derfor, at udlejeren ikke må leje en bolig ud, således at boligen bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Der henvises til forslaget § 2, nr. 3.

Som følge af den foreslåede regel om beboermaksimum i lejeboliger foreslås det, at fremleje heller ikke kan ske, hvis der fremlejes til så mange personer, at lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Dette gælder både fremleje af en del af en beboelseslejlighed efter lejelovens § 69 og fremleje af hele lejligheden efter lejelovens § 70. Udlejeren skal i sådanne tilfælde modsætte sig, at fremleje finder sted.

Ligeledes foreslås, at et bytte ikke skal kunne gennemføres, hvis lejligheden efter bytningen vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Udlejeren skal i sådanne tilfælde modsætte sig, at bytte finder sted.

Undlader udlejeren at modsætte sig fremleje og bytte, kan udlejeren efter forslaget straffes med bøde. Hvis udlejeren er et selskab, kan der pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5. Af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar vil det være hensigtsmæssigt, at udlejeren sikrer sig, at lejerens oplysninger om, hvor mange personer, der vil bo i lejemålet, fremgår af lejekontrakten eller på anden måde kan dokumenteres efterfølgende.

Udlejeren har kun pligt til at modsætte sig fremleje og bytte, hvis lejemålet er beliggende i en kommune, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at boligreguleringsloven §§ 52 a-c skal gælde.

### *Til § 2*

#### *Til nr. 1*

Det fremgår af den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 2, at lovens kapitel VII om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor kapitel II-V er gældende. Ifølge den gældende bestemmelse i § 2, stk. 2, kan den enkelte kommunalbestyrelse - i de kommuner, hvor kapitel II-V ikke er gældende - træffe beslutning om, at enkelte eller samtlige regler i kapitel VII skal gælde. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, at kapitel VII skal gælde helt eller delvist, gælder beslutningen både for privat og for offentligt støttet byggeri. Beslutningen skal træffes under hensyn til boligforholdene i kommunen.

Det foreslås, at de nye regler i §§ 52 a-c alene skal gælde i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde.

Begrundelsen herfor er, at der formentlig vil være kommuner, hvor der ikke synes behov for de foreslåede regler. Det foreslås derfor, at den enkelte kommunalbestyrelse på grundlag af de lokale forhold og behov træffer beslutning om, hvorvidt reglerne skal gælde. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen efter forslaget alene har mulighed for at sætte §§ 52 a-c i kraft samlet.

Beslutningen omfatter kommunen som helhed. Kommunalbestyrelsen skal overholde bestemmelsen om bekendtgørelse i boligreguleringslovens § 3 og skal angive, hvornår beslutningen har virkning fra.

#### *Til nr. 2*

Det præciseres, at kommunalbestyrelsen kun kan sætte de nye regler i §§ 52 a-c i kraft samlet, jf. også bemærkningerne til § 2, nr. 1.

#### *Til nr. 3*

Det foreslås, at der i boligreguleringslovens kapitel VII om benyttelse af boliger som §§ 52 a og 52 b indføres nye bestemmelser om beboermaksimum. Endvidere foreslås indsat § 52 c om samkøring af registre.

Det foreslås således i § 52 a, stk. 1, at et lejemål ikke må udlejes til eller beboes af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. En person bor på det sted, hvor personen regelmæssigt sover og har sine ejendele, og personen er i henhold til folkeregisterlovgivningen forpligtet til at tilmelde sig der.

Ved et lejemål forstås såvel en beboelseslejlighed som et enkeltværelse. Det vil sige såvel separate, som enkeltværelser, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed.

Begrebet udleje omfatter også fremleje, hvilket vil sige, at en fremlejegiver også er omfattet af forbudet mod at leje ud i strid med beboermaksimum og kan straffes for at overtræde forbudet. Det gælder såvel ved fremleje af beboelseslejligheder som enkeltværelser.

Efter § 1, nr. 1 og 2, skal udlejeren modsætte sig fremleje i strid med beboermaksimum, og kan straffes for at undlade dette.

Ved opgørelse af antallet af beboelsesrum lægges de oplysninger til grund, der fremgår af Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Det foreslås som en undtagelse fra ovennævnte hovedregel, at forøgelse af husstanden i lejeperioden, der skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, ikke anses som overskridelse af beboermaksimum.

Hensigten med det foreslåede § 52 a, stk. 1, er at indføre en regel, hvorefter det ikke er tilladt at leje en bolig ud, hvis boligen vil blive beboet af flere end 2

personer pr. beboelsesrum, Reglen indebærer, at det i udlejningssituationen er uden betydning, hvordan husstandens sammensætning er, det vil sige, hvilke relationer de kommende husstandsmedlemmer har til lejer af boligen, idet reglen om højst 2 personer pr. beboelsesrum altid er den absolutte overgrænse.

Undtagelsen i 2. pkt. skal sikre, at lejer ikke forhindres i at forøge husstanden i lejeperioden med børn, ægtefælle, samlever samt disses børn. Denne afgrænsning betyder f.eks., at lejerens børnebørn samt børns ægtefælle/samlever ikke omfattes af undtagelsen. Det bemærkes, at det med udtrykket samlever er hensigten at ligestille en person, der lever i et ægteskabslignende forhold med lejer, med en ægtefælle. Det bemærkes endvidere, at der ikke foreslås fastsat en aldersgrænse for, hvornår der er tale om børn. Ved børn forstås også adoptivbørn. Adgangen til at forøge husstanden gælder kun for den, der er lejer i henhold til lejeaftalen.

I visse tilfælde kan kommunalbestyrelsen give tilladelse efter § 52 b, stk. 1, til at husstanden forøges, selv om dette indebærer, at beboermaksimum overskrides. Der henvises til de neden for anførte bemærkninger til § 52 b.

I stk. 2 foreslås det, at lejer ved lejeaftalens indgåelse får en pligt til at oplyse udlejer om husstandens størrelse, det vil sige, hvor mange der skal bo i lejligheden. Udlejer kan herved sikre sig, at boligen ikke vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar vil det være hensigtsmæssigt, at udlejer sikrer sig, at lejerens oplysninger om, hvor mange personer der vil bo i lejemålet, fremgår af lejekontrakten.

Lejer får endvidere med bestemmelsen pligt til at meddele udlejer, når lejerens husstand forøges i løbet af lejeperioden, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum. Lejer skal dog ikke oplyse om husstandsforøgelse, der skyldes, at lejer har fået flere børn, eller at husstanden er blevet forøget med lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

I stk. 3 beskrives hvad udlejer skal gøre, hvis udlejer bliver bekendt med, at der bor for mange personer i et lejemål. Udlejer må anses for at være bekendt med overtrædelsen, når udlejer har en mere sikker viden herom. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis udlejer selv bor i ejendommen eller får besked om overtrædelsen af vicevært. En der tale om beboerklager, vil det bero på udlejerens konkrete vurdering, om klagen er tilstrækkeligt underbygget. Udlejer skal, når denne bliver bekendt med en overskridel-

se af beboermaksimum, anmelde til kommunalbestyrelsen, at der bor for mange personer i lejemålet. Det bemærkes endelig, at udlejer efter forslaget i intet tilfælde er forpligtet til at foretage selvstændige undersøgelser af, om beboermaksimum er overskredet.

Der er visse situationer, hvor det ville være urimeligt at håndhæve hovedreglen, hvorefter der maksimalt må bo 2 personer pr. beboelsesrum.

I § 52 b, stk. 1, foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen i visse tilfælde kan dispensere fra reglen om beboermaksimum i § 52 a, stk. 1. Det er hensigten med bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen skal meddele tilladelsen efter § 52 b, stk. 1, i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering finder, at der er tale om et af de tre tilfælde, der er beskrevet i bestemmelsen.

Det foreslås således, at kommunalbestyrelsen tillader, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, hvis husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge. Det er hensigten hermed, at beslutningen om beboermaksimum ikke skal afskære muligheden for, at lejer lader en slægtning, der enten er syg eller er gammel og har brug for hjælp eller omsorg, flytte ind hos sig.

Ved vurderingen af, om der skal dispenseres fra beboermaksimum, kan kommunalbestyrelsen lægge vægt på, om slægtningenes omsorgsbehov bedst tilgodes hos lejer. Kommunalebestyrelsen kan herunder lægge vægt på, om boligforholdene efter modtagelse af den syge eller gamle, plejekrævende slægtning muliggør, at der, eventuelt med bistand fra det offentlige, kan ydes bistand på en forsvarlig måde. Derimod kan kommunalbestyrelsen ikke afslå at dispensere under henvisning til beboersammensætningen i boligområdet.

Det foreslås videre, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum i tilfælde, hvor tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler for det. En sådan situation kan f.eks. forekomme, hvor en dispensation er påkrævet for, at husstanden kan modtage et barn til en afdød slægtning i pleje. Det bemærkes i tilslutning hertil, at de sædvanlige betingelser for modtagelse af børn i døgnpleje, jf. servicelovens bestemmelser herom, skal være opfyldte.

Endelig foreslås det, at kommunalbestyrelsen giver tilladelse til overskridelse af beboermaksimum, hvis boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20m<sup>2</sup> eller mere pr. person. Dette indebærer, at f.eks. en 2 rums lejlighed vil

kunne blive beboet af flere end 4 personer, hvis lejligheden er så stor, at der vil være mindst 20m<sup>2</sup> pr. person, selv om der flytter en ekstra person eller eventuelt flere ind i lejligheden. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt meddeler dispensation, hvis betingelsen er opfyldt. Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at dispensere, hvis boligen efter en konkret vurdering ikke er velegnet for flere personer, end det antal der følger af beboermaksimum.

Ved opgørelse af arealet i boligen lægges de oplysninger til grund, der fremgår af Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

I stk. 2 foreslås indsat en kort frist på 1 uge, som kommunalbestyrelsen så vidt muligt skal overholde ved stillingtagen til, om der skal gives tilladelse til overskridelse af beboermaksimum. Begrundelsen herfor er, at det af hensyn til reglernes håndhævelse er væsentligt hurtigt at få afklaret, om der er grundlag for iværksættelse af ophævsprocedure over for lejeren, når 4-ugers fristen er udløbet. Det er ikke hensigten, at lejeforholdet skal kunne ophæves, så længe kommunalbestyrelsen er ved at behandle en dispensationsansøgning fra lejeren.

Desuden foreslås det, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter stk. 1 ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed. Spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan dog indbringes for tilsynsrådet og Folketingets Ombudsmand.

I stk. 3 foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med reglernes overholdelse. Kommunalbestyrelsen skal altså påse, at beboermaksimum hverken er overskredet i det primære lejeforhold eller i fremlejeforholdet. Denne tilsynsforpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen løbende må føre tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides. Endvidere må kommunalbestyrelsen, på det tidspunkt hvor beboermaksimum træder i kraft, skaffe sig viden om, hvilke husstande som på dette tidspunkt overskrider beboermaksimum. Endelig skal kommunalbestyrelsen følge op på anmeldelser fra udlejeren efter § 52 a, stk. 3, om overskridelser af beboermaksimum. Herudover fører kommunalbestyrelsen det sædvanlige tilsyn med driften i støttet byggeri. Ifølge hovedreglen i § 52 a, stk. 1, anses beboermaksimum ikke for overskredet, hvis lejeren forøger sin husstand med børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn. Som ovenfor nævnt er det med udtrykket samlever hensigten at ligestille en person, der lever i et ægteskabsliggende forhold med lejeren, med en ægtefælle, men det er i øvrigt ikke hensigten, at kom-

munalbestyrelsen skal føre tilsyn med karakteren af dette samliv. Kommunens kontrolforpligtelse er således begrænset til at føre tilsyn via et dertil oprettet register, jf. nedenfor.

Det foreslås i stk. 3 at pålægge kommunalbestyrelsen en pligt til at håndhæve reglen om beboermaksimum over for lejeren. Det påhviler kommunalbestyrelsen at holde udlejeren løbende orienteret herom. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal sende et påkrav til lejeren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. Er kommunalbestyrelsen ikke bekendt med, hvem der er lejeren, må påkravet sendes til alle beboere i lejemålet. Hvis en del af en lejlighed er fremlejet, er der tale om to (eller flere) lejemål, det vil sige såvel det primære oprindelige lejemål, som det lejemål, som er opstået ved fremlejeaftalen. Påkrav fra kommunalbestyrelsen skal indeholde oplysning om muligheden for at ophæve, om 4-ugers fristen for at lovliggøre forholdene, og om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter § 52 b, stk. 1. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

I de særlige tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efterfølgende bliver bekendt med, at overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed ikke skyldes forholdene i det primære lejeforhold, men forholdene i fremlejeforholdet, kan kommunalbestyrelsen efter forslaget forlænge 4 ugers fristen for lovliggørelse af forholdene. Fristen kan efter kommunalbestyrelsens skøn forlænges, så udlejeren har mulighed for at lovliggøre forholdene eventuelt ved at ophæve fremlejeaftalen, jf. forslaget § 2, nr. 3.

Bringes overskridelsen ikke til ophør inden fristens udløb, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Begrundelsen herfor er, at det er opfattelsen, at reglerne, hvis de skal håndhæves, bør sanktioneres med ophævelse i forhold til lejeren. Det indebærer, at alle personer i det lejede skal fraflytte lejemålet. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Ved ophævelsen finder reglerne i lejelovens §§ 94 og 95, henholdsvis almen lejelovs §§ 91 og 92, tilsvarende anvendelse. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen ikke kan hæve, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Det bemærkes, at der ved vurderingen af, om en overskridelse af bestemmelsen om beboermaksimum er væsentlig, ikke kan lægges vægt på antallet af personer, der bor i lejemålet ud over beboermaksimum, idet det er hensigten, at enhver overskridelse af den tilladte grænse på 2 personer pr. beboelsesrum i



§ 52 a, stk. 1, skal føre til ophævelse under forudsætning af, at forholdet ikke er omfattet af undtagelserne i § 52 a, stk. 1, eller kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter § 52 b, stk. 1.

Ved væsentlighedsvurderingen kan der lægges vægt på andre forhold, såsom hvor længe overskridelsen af bestemmelsen om beboermaksimum har fundet sted. Såfremt overskridelsen er af en midlertidig og kortvarig karakter, vil dette efter omstændighederne kunne tale for, at overskridelsen er af uvæsentlig betydning, og kommunalbestyrelsen dermed ikke kan hæve lejeaftalen.

Kommunalbestyrelsen kan heller ikke ophæve lejeforholdet, hvis overskridelsen er bragt til ophør, inden ophævelsen sker. Derimod har det ingen betydning for gennemførelsen af ophævelsen, om overskridelsen bringes til ophør, efter at lejeforholdet er ophævet. Det betyder, at det er hensigten med forslaget, at en ophævelse skal gennemføres.

Det er heller ikke hensigten, at ophævelse skal kunne ske, hvis lejeren har ansøgt kommunalbestyrelsen om tilladelse efter stk. 1, uden at der er truffet afgørelse herom. Der henvises til § 52 b, stk. 2, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen så vidt muligt skal træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelsen af lejerenes ansøgning.

Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse omfatter også tilsyn med, om lejeren efter ophævelsen fraflytter det lejede. Sker dette ikke, skal kommunalbestyrelsen gennemføre en ophævelsessag for fogedret og eventuelt boligret. Kommunalbestyrelsens pligt til at gennemføre ophævelsessagen for højere retsinstanser forudsætter, at sagen er af principiel karakter.

Kommunalbestyrelsens sager om ophævelse m.v. efter de foreslåede regler har karakter af afgørelsessager i forvaltningslovens forstand i relation til udlejer. Udlejeren har derfor de beføjelser, der følger af denne lov, herunder ret til partshøring, jf. forvaltningslovens § 19.

Stk. 5 finder anvendelse ved fremleje af værelser i henhold til lejelovens § 69 eller almen lejelov § 64. Såfremt en overskridelse af beboermaksimum i fremlejeforholdet indebærer, at beboermaksimum bliver overskredet for hele lejligheden, gives der den lejer, som samtidig er udlejer i fremlejeforholdet, en mulighed for at ophæve lejeaftalen i fremlejeforholdet, og dermed lovliggøre forholdene i lejligheden. Sørger udlejeren i fremlejeforholdet ikke for at lovliggøre forholdene i lejligheden gennem påkrav og eventuel ophævelse inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve det primære lejeforhold.

Som nævnt ovenfor foreslås det i § 52 b, stk. 3, at kommunalbestyrelsen løbende skal føre tilsyn med, om reglen i § 52 a, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Denne tilsynsforpligtelse medfører et behov for samkøring af oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og Det Fælleskommunale Persondatasystem med henblik på at få oplyst, hvor mange beboelsesrum der er i et lejemål, hvor mange personer der er tilmeldt den pågældende adresse, og hvilke familiemæssige relationer disse personer har til hinanden.

Samkøring af registre med henblik på kontrol kræver en lovhjemmel. I § 52 c foreslås derfor en bestemmelse, der giver kommunalbestyrelsen lovhjemmel til som led i sin tilsynsforpligtelse at samkøre Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og Det Fælleskommunale Persondatasystem. Samkøringen har til formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 52 a, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

Retsudvalget har i forbindelse med ændring af lov om offentlige myndigheders registre i 1991 udtalt, at samkøring i kontroløjemed kun bør ske, såfremt myndighederne udelukkende lader kontrolordningen tage sigte på *fremtidige forhold*, med mindre særlige forhold gør sig gældende, og at de borgere, som berøres af en kontrolordning, i almindelighed gøres opmærksom på myndighedernes adgang til at foretage samkøring i kontroløjemed, inden kontrollen iværksættes, og at samkøringen så vidt muligt kun finder sted, hvis de personer, der omfattes af kontrollen, har fået meddelelse om kontrolordningen, inden de afgiver oplysninger til myndigheden.

Det er overvejet, hvordan en sådan meddelelse til lejerne bedst kan ske. Eftersom spørgsmålet om overskridelse af reglerne om beboermaksimum er aktuelt ved tilflytning til et lejemål, er det opfattelsen, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at lejeren i forbindelse med tilmeldingen til Folkeregisteret gøres bekendt med, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, om reglerne om beboermaksimum overskrides, og at kommunalbestyrelsen foretager en samkøring af de nævnte registre til brug for denne kontrol.

Forslaget medfører endvidere, at der skal oprettes en registerforskrift i henhold til lov om offentlige myndigheders registre. Det påhviler kommunalbestyrelsen at drage omsorg for, at registerforskriften for det Fælleskommunale Persondatasystem ændres således, at det af registerforskriften fremgår, at systemet må samkøres med BBR til det omhandlede formål.

**Til nr. 4**

Det foreslås, at en udlejer, der udlejer en bolig i strid med reglerne i § 52 a, stk. 1, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, skal kunne straffes med bøde. Ved udlejer forstås også en lejer, som fremlejer en beboelseslejlighed efter lejelovens § 70 / almen lejelovs § 65 eller en del af lejligheden efter lejelovens § 69 / almen lejelovs § 64.

Som nævnt ovenfor vil det derfor være hensigtsmæssigt, at udlejeren sikrer sig, at lejeren oplyser i lejekontrakten, hvor mange personer der skal bo i lejemålet af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar.

Det foreslås endvidere, at en udlejer, som er bekendt med, at der sker overtrædelse af beboermaksimum, skal kunne straffes med bøde, hvis udlejeren undlader at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen i henhold til § 52 a, stk. 3.

Er udlejer en almen boligorganisation, forudsættes bødeudgiften afholdt af arbejdskapitalen.

Det er som nævnt en forudsætning for, at udlejeren kan straffes, at udlejeren er bekendt med, at der sker overtrædelse af beboermaksimum. Udlejeren må anses for at være bekendt med overtrædelsen, når udlejeren har en mere sikker viden herom. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis udlejeren selv bor i ejendommen eller får besked om overtrædelsen af viceværten. Er der tale om beboerklager, vil det bero på en konkret vurdering, om klagen er tilstrækkeligt underbygget. Det bemærkes endelig, at udlejeren efter forslaget i intet tilfælde er forpligtet til at foretage selvstændige undersøgelser af, om beboermaksimum er overskredet.

**Til § 3**

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1-3, dog således at henvisningen til den private lejelovs § 26, stk. 2, svarer til den almene lejelovs § 79, stk. 2, og henvisningen til den private lejelovs §§ 69 og 70 svarer til den almene lejelovs §§ 64 og 65.

For almene boliger gælder efter § 12 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 895 af 10. oktober 1996 om udlejning af almene boliger m.v., som ændret ved ændringsbekendtgørelse nr. 373 af 19. juni 1998, at boligorganisationen kan afvise boligsøgende til en almen bolig, hvis boligen vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Bestemmelsen gælder kun i indflytningssituationen - og ikke i lejeperioden. Denne bestemmelse vil blive opretholdt med henblik på de kommuner, hvor der ikke træffes beslutning om, at reglerne om beboermaksimum skal gælde.

**Til § 4**

Det foreslås i stk. 1, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

I stk. 2 foreslås det, at kommunalbestyrelsens beslutning om at sætte boligreguleringslovens § 52 a - c i kraft har virkning for indgåelse af lejeaftaler og husstandsforøgelser efter det tidspunkt, som kommunalbestyrelsen i sin beslutning har angivet som virkningstidspunktet.

Det betyder, at forslaget har virkning for udlejning af boliger og husstandsforøgelser, der sker efter dette tidspunkt.

Efter stk. 3 gælder dette dog ikke, hvis husstanden allerede da kommunalbestyrelsens beslutning fik virkning, boede i strid med reglerne om beboermaksimum.

Det betyder, at en husstand, som bor 5 personer i en torums lejlighed på det tidspunkt, hvor kommunens beslutning får virkning, lovligt kan fortsætte beboelsen efter dette tidspunkt, og at yderligere forøgelser af husstanden ikke vil være omfattet af beboermaksimum, hvorfor husstanden f.eks. heller ikke skal søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum. Flytter husstanden til en anden bolig, gælder forslaget om beboermaksimum, jf. stk. 2.

## F. t. l. vedr. leje m.v.

Til lovforslag nr. L 210. Skriftlig fremsættelse (1. marts 2000)

**By- og boligministeren (Jytte Andersen) :**

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger (Beboermaksimum)*

(Lovforslag nr. L 210).

Lovforslaget indgår i regeringens samlede handlingsplan for bedre integration og er en del af en samlet vifte af redskaber i by- og boligpolitikken, som kommunerne kan anvende til løsning af by- og boligsociale problemer, bl.a. med henblik på at forbedre forholdene i socialt belastede områder og undgå sociale ghettoer.

Efter lovforslaget foreslås fastsat en overgrænse for beboertætheden i udlejningsboliger. Formålet hermed er at modvirke overbefolkningstendenser i udlejningsbyggeriet med de deraf følgende gener for de omkringboende samt en uønsket nedslidning af boligmassen.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at udlejningsboliger i kommunen ikke må lejes ud til flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum).

I lejeperioden må husstanden ikke forøges, så dette beboermaksimum overskrides, bortset fra de tilfælde, hvor husstanden forøges med lejers børn, ægtefælle/samlever eller disses børn.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at beboermaksimum ikke overskrides. Hvis beboermaksimum overskrides, skal kommunalbestyrelsen hæve lejeaftalen, medmindre overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 30 dage efter påkrav herom er kommet frem til lejeren.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at beboermaksimum overskrides, hvis lejeren lader en syg eller gammel slægtning, der har brug for omsorg, flytte ind hos sig, hvor andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor, eller hvis boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m<sup>2</sup> eller mere pr. person.

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for staten.

Forslaget vil kun have konsekvenser for de kommuner, der træffer beslutning om at lade reglerne gælde i kommunen. For disse kommuner vil der være en vis administrativ merbelastning i forbindelse med håndhævelsen af reglerne og behandling af dispensationsansøgninger. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Da det efter forslaget er kommunen, der varetager kontrollen med reglernes overholdelse og ophævelse af lejeaftaler i tilfælde, hvor den fastsatte overgrænse for beboertætheden overskrides, vil forslaget ikke medføre en nævneværdig merbelastning for udlejerne. Udlejerne opnår en besparelse på vedligeholdelsesudgifterne som følge af et mindre slid på boligerne. Det må endvidere antages, at forslaget vil medføre en vis reduktion i antallet af klager over gener fra naboer. Herudover vurderes lovforslaget ikke at have nævneværdige erhvervmæssige konsekvenser.

Forslaget vurderes ikke at have konsekvenser for miljøet. Forslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne. Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.