Studiestræde 50, 1554 København V, Telefon 3376 2000, Fax 3376 2001, www.bl.dk, email bl@bl.dk

København d. 12. marts 2021

2. høring over forslag til ny lov om leje og lov om boligforhold

BL har den 23. december 2020 modtaget 2. høring over forslag til ny lov om leje og lov om boligforhold af Indenrigs- og Boligministeriet.

Lov om leje af almene boliger og lejeloven er på mange punkter nært beslægtede, og BL finder derfor anledning til at fremsætte bemærkninger til bestemmelser, der kan forventes at have en afsmittende effekt af fortolkningen på udlejningen af almene boliger.

Lov om boligforhold
Udkastet til loven betyder ikke ændringer i forhold til tidligere.

Dog har BL bemærket i sit første høringssvar, at det med fordel kan præciseres, hvilke regler der gælder for det almene område. BL foreslog, at det fremgår klart af lovens anvendelsesområde, hvilke bestemmelser der er gældende for de almene boligorganisationer. Dette fremgår hverken af første eller anden høringsudkast, men det fremgår af høringsnotatet efter første høring, at dette vil blive præciseret i det endelige lovforslag.

Lov om leje
Krav om dokumentation ved fremleje
BL vil gerne udtrykke bekymring i forhold til udkastets bemærkninger om fremleje, som kan have en uhensigtsmæssig effekt på den almene boligsektor. Bestemmelserne om fremleje i den almene lejelov og private lejelov er nærmest identiske, men for udlejning og anvisning til boligerne gælder to vidt forskellige systemer.

Der er stor efterspørgsel efter betalelige lejeboliger, og det svære lejeboligmarked medfører, at mange boligsøgende ønsker at forblive i lejeforholdet og derfor vælger at fremleje deres boliger helt eller delvist i stedet for at opsige lejeforholdet. BL's medlemmer oplever således i de seneste år markante stigninger i sager om ulovlig fremleje. Stigningen skyldes netop flere fremlejeforhold og en målrettet indsats fra boligorganisationers og kommuners side og samt en øget opmærksomhed i boligafdelingerne.

BL's medlemmer er forpligtede efter gældende lovgivning at optage boligsøgende på ventelister og til at sikre, at boligerne tildeles den berettigede personkreds efter anciennitet på ventelisten og med eventuelle fortrinsrettigheder, jf. udlejningsbekendtgørelsen for almene boliger.

Boligorganisationerne skal desuden sikre, at der sker en bæredygtig beboersammensætning og at parallelsamfundspakkens særlige regler om udlejning overholdes, så de almene boligafdelinger ikke optages på regeringens liste over udsatte boligområder med de uoverstigelige konsekvenser, det kan have for beboerne.

Det er derfor afgørende, at den almene sektor får flest mulige redskaber til at sikre, at der ikke flytter personer ind i boligen, som ikke er berettiget til det.

Det anføres i lovforslaget, at lejeren ikke skal have tilladelse fra udlejeren til at fremleje, og at

udlejeren ikke kan afkræve lejeren egentlig dokumentation for, at fremleje er berettiget, men udlejeren alene har ret til at få oplysning om årsagen til lejerens fravær.

BL finder det bekymrende, at udlejer ikke kan kræve dokumentation og derved ikke har mulighed for at sikre, at fremlejeforholdet er berettiget efter lovens betingelser for fremleje. For BL´s medlemmer, at det afgørende for at kunne leve op til den almene lovgivnings forpligtelser som ovenfor nævnt, at der kan kræves dokumentation for lejerens årsag og berettigelse til fremleje for at sikre, at der ikke er tale om en omgåelse af reglerne for at undgå at skulle opsige sin bolig.

Det er således BL's anbefaling, at det fremgår af bemærkningerne, at udlejere skal kunne kræve en rimelig og klar dokumentation for årsagen til og derved berettigelsen af fremlejeforholdet.

Hvis ministeriet vurderer, at dette ikke kan gælde private udlejere, idet bestemmelsen om fremleje i den private lejelov ikke kan indeholde et krav om dokumentation, bør det fremgå af lovens bemærkninger, at der gælder en anden fortolkning for de almene boligorganisationer, der på grund af lovgivningsmæssige krav er nødt til at kræve dokumentation for fremlejeårsagen – eller at der ved en lovændring ændres i formuleringen af bestemmelsen i lov om leje af almene boliger, således at dokumentationskravet fremgår direkte af den almene lejelov.

Huslejeniveau ved fremleje

For fremleje fremgår det af lov om leje af almene boliger § 66, stk. 2, at en lejer ved fremleje ikke kan betinge sig en højere leje, end den han selv skal betale. Ved delvis fremleje af en almen bolig gælder den samme øvre grænse. Dermed kan en juridisk lejer i en firerums bolig principielt udleje et enkelt værelse i boligen og opkræve fremlejetager samme leje, som juridisk lejer selv betaler for hele boligen.

Udlejningen af almene boliger hviler på et balancelejeprincip, hvorefter indtægter og udgifter skal modsvare hinanden. Derfor forekommer det urimeligt, at en fremlejegiver kan bo gratis/have økonomisk fortjeneste ved at fremleje en mindre del af sin bolig. Der savnes derfor en nærmere præcisering heraf i den private lejelov.

BL opfordrer til, at det overvejes at fastsætte nogle rammer for lejefastsættelsen ved delvis fremleje, f.eks. at lejen maksimalt må udgøre den forholdsmæssige andel af den oprindelige leje – både i den private og almene lejelov.

Bytte

BL bemærker, at der i de endelige udkast til lovforslagene indgår ændringer, der er indarbejdet efter 1. høringsrunde. BL kan med tilfredshed konstatere, at bestemmelsen om bytte i udkastet til lov om leje § 163 nu foreslås præceptiv, således den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en bolig, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne bolig, jf. udkastets § 169. BL kvitterer herfor.

BL står gerne til rådighed for uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Bent Madsen
Adm. direktør

Med reference til høringsmails af 23.12.2020 og 15.1.2021, følger hermed DL's høringssvar:

Helt overordnet
Vi skal generelt afstå fra at gentage vores bemærkninger fra forrige høringsrunde, (jfr. vores høringssvar af 18.9.2020) , men vil dog anføre, at vi fortsat fastholder de af vores indsigelsespunkter der ikke er imødekommet.
Dette skal imidlertid ikke afholde os fra at gentage:

- At Danmarks Lejerforeninger hilser denne sammenskrivning overordentligt meget velkommen.
- At vi finder der er valgt et særdeles hensigtsmæssigt snit for opdeling i de to nye love.
- At vi finder der er anvendt en praktisk og brugervenlig disponeringen af den ny lejelov.
- At vi finder det er overordentligt vigtigt, at lovforslaget er fokuseret rent på en sammenskrivning af bestemmelserne, uden at der derved foretages egentlige indholdsmæssige ændringer af bestemmelserne.

En generel kommentar
Vi værdsætter og anerkender, at der i bemærkningerne til begge forslag er gjort ret meget ud af at fastslå at der med denne lovpakke er fokuseret på teknisk lovsammenskrivning, og at der generelt ikke foretages indholdsmæssige ændringer i gældende ret. Kun enkelte få steder er der foretaget mindre, hovedsageligt teknisk betonede, indholdsmæssige justeringer.
For disse sidstnævnte bestemmelser, hvor der altså foreslås indholdsmæssige justeringer, er det naturligvis relevant, at der i lovforslagets bemærkninger er knyttet et tekststykke med fremstilling af den retstilstand den pågældende lovbestemmelse ønskes at medføre.
Derimod forekommer det unødvendigt, at der i lovforslagets bemærkninger helt generelt, til samtlige øvrige bestemmelser i lovforslagene, hvor gældende ret udtrykkeligt ønskes opretholdt, også er knyttet tekststykker med fremstilling af ministeriets opfattelse af gældende ret for pågældende lovbestemmelse. Det kan ikke undgås at sådanne bemærkninger i en række tilfælde kommer til at fungere som partsindlæg i nogle af de længerevarende afklaringstvister der pågår i retssystemet. Noget sådant er åbenlyst uhensigtsmæssigt og ulogisk. Og det er som nævnt unødvendigt. Vi foreslår derfor, at alle disse bemærkningspassager udgår af det endelige lovforslag.

Kommentarer til enkelte bestemmelser
Ovenstående kunne udfoldes til en mangfoldighed af eksempler/konkrete kommentarer, men vi har valgt at begrænse os til én kommentar der er et eksempel på det førnævnte, samt én øvrig konkret kommentar:
Den første kommentar omhandler et eksempel på det uhensigtsmæssige i 'unødvendige' bemærkninger om gældende ret, nærmere betegnet bemærkningerne til hhv forslaget til Lejelov § 32 (småhuslejemål) og § 19, stk. 2 (særlige lejefastsættelse for 'gennemgribende forbedrede lejemål'): Af bemærkningerne virker det som om man mener at gældende ret skulle være, at der reelt kan fastsættes 'gl BRL § 5.2-leje' for småhus-lejemål, hvilket ikke er korrekt. Retstilstanden kan af nogle måske påstås omtvistet, men det fremherskende synspunkt fremgår af " Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2", side 41 bla: *For småhuslejemål gælder reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke, jf. lovens § 4, stk. 5. Dette har bl.a. som konsekvens, at der til brug ved fastsættelse af det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, for gennemgribende moderniserede lejemål i småhuse alene kan sammenlignes med lejen i lejemål, hvor lejen er reguleret (dvs. varslet forhøjet) i medfør af boligreguleringslovens § 7. Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – om overhovedet - udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse.*

Den anden kommentar omhandler ikrafttrædelses og overgangsbestemmelserne, som pt fremstår meget ufærdige.
§ 204, stk. 2 og 3, omhandler ophævelsen af de to hidtidige love.
I § 204, stk. 4, er angivet en række undtagelser, som omfatter nogle ikrafttrædelsesbestemmelser fra lovændringer i 1994, 2002, 2004, 2015, 2016 og 2020.
Eksempel: BRL § 5, stk. 2, blev indført i 1996 og blev skærpet i 2000 og 2020, men hverken 1996 eller 2000 er omtalt i rækken af undtagelser.
De anførte årstal viser, at kun nogle udvalgte lovændringer er blevet omtalt. Alle de andre skal vel også med. - Vi forventer det i høringsforslaget medtagne alene er en 'markering', for at det ikke skulle blive for omfangsrigt i høringsmaterialet.
For at der ikke ad denne vej sker ændringer i forhold til gældende ret, bør det fulde sæt undtagelses/overgangs/ikrafttrædelses-bestemmelser som udgangspunkt medtages i den endeligt foreslåede lov. I det omfang dette ikke sker, må der i bemærkningerne redegøres for, hvorfor en af de hidtidige bestemmelser ikke videreføres.

DL's afsluttende, konkluderende bemærkninger
Vi anbefaler at sammenskrivningerne gennemføres, men på grund af lejelovgivningens komplekse karakter, bør grundigheden i arbejdet prioriteres højere end hastigheden. I den forbindelse er det vores håb at man vil medtage det vi har fremført med vores høringssvar.
Vi står naturligvis til rådighed såfremt det af os fremsendte skulle give anledning til usikkerhed om fortolkning, eller i øvrigt giver anledning til spørgsmål.

Venlig hilsen
Henrik Stougaard
Landssekretær, Danmarks Lejerforeninger

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

trm@trm.dk

12. marts 2021

Høringssvar angående "2. høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje om boligforhold (sammenskrivningen)."

Med henvisning til Transport- og Boligministeriets udsendte 2. høring over udkast til ovennævnte lovforslag, skal Danske Udlejere fremkomme med følgende bemærkninger dertil:

Der er i Ministeriet og i interesseorganisationerne anvendt særdeles mange ressourcer i forbindelse med udarbejdelsen af forslagene og i den efterfølgende høringsproces.

Lovforslagene er så omfattende, at der burde være afholdt en høringsrunde, hvor interesse-organisationerne fik mulighed for mundtlig at redegøre for bemærkningerne til forslaget – og ikke mindst få drøftet de elementer i forslaget, som kan / kunne give anledning til tvivl – alt i bestræbelsen på, at gøre samarbejdet mellem lejere og udlejere så gnidningsløst som mulig.

Indledningsvis skal det overordnet bemærkes, at der i den nye hovedlov – "Lejeloven"– bør henvises til de kapitler fra den nuværende lejelov, der er overflyttet til "Lov om boligforhold" – specielt kapitlerne angående beboermaksimum, frakendelsesreglerne, tvangsadministration, genhusning, Huslejenævn og Boligretten.

Såfremt der i indledningen til loven indsættes en "indholdsfortegnelse" med navnet på de enkelte kapitler i loven vil dette ikke skade overblikket – tværtimod.

Til enkelte paragraffer i lovforslag om ny lov om leje kan følgende bemærkes:

Huslejefastsættelse:
Det er ganske uoverskueligt – ikke mindst for en lejer / udlejer der ikke er bekendt med alle lejelovens lejefastsættelsesregler - at få overblik over, hvilke regler man er omfattet af og derfor kan anvende. Der bør istedet opstilles
dels en oversigt over, hvorledes lejen ved lejemålets indgåelse skal / kan fastsættes i de forskellige kommuner / ejendomme og
dels en oversigt, der viser – ligeledes fordelt på de forskellige kommuner og ejendomme – hvorledes lejen kan reguleres og
dels en oversigt, der viser, hvorledes varslingen formelt skal foretages.

Sammenskrivningen har netop haft til formål at forenkle og skabe overblik – og det er ikke sket ved det udsendte forslag. Sammenskrivningen giver hverken overblik eller forenkling.

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom
Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157
E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk

Ad forslagets § 7 stk. 2:
Ved forslaget til § 7 stk. 2 synes nyopførte ejendomme med mindre end 7 lejligheder at blive omfattet af reglerne for "mindre ejendomme" – forslagets § 32. Dette er en væsentlig og ikke acceptabel ændring i forhold til den nuværende tilstand, hvor alle ejendomme taget i brug efter den 31. 12.1991 har mulighed for at aftale fri leje i henhold til nugældende LL § 53 stk. 3. Forslagets § 7 stk. 2 skal derfor udgå, da den ændrer den balance, som det er hensigten at bevare. Forslagets § 54 giver dog udtryk for, at der i lejeforhold i ejendomme taget i brug efter den 31.12.1991, kan aftales "fri leje." Disse paragraffer bør afstemmes med hinanden.

Ad forslagets § 6 stk. 2:
Denne bestemmelse ses også væsentlig at ændre den nuværende tilstand, idet lejen i ejendomme, der pr. 1.1.1980 bestod af mere end 80 % erhverv, ikke er omfattet af den omkostningsbestemte husleje – men er omfattet af lejefastsættelsesreglen, "det lejedes værdi." Henvisningen til forslagets § 33-36 ses ikke at være korrekt, idet henvisningen rettelig bør være til "kapitel 4 (§§ 42 ff).

Ad forslagets § 32:
Ved regulering af lejen i "mindre ejendomme" bør der ske den ændring, at lejer og udlejer ved krav om ændring af lejens størrelse, kan sammenligne med andre "mindre ejendomme" – og ikke være henvist til at sammenligne med lejen i "store ejendomme," hvor der er beregnet omkostningsbestemt husleje. Dette vil medføre ressourcemæssige besparelser i huslejenævnene, da der ofte i de mindre byer ikke findes sammenlignelige ejendomme, hvor der beregnes omkostningsbestemt husleje. Denne regel kan gennemføres for at gennemføre en forenkling, som også er lovforslagets formål.

Ad forslagets § 66:
Det bør præciseres, at det er hovedreglen, at det er muligt at aftale måling/afregning af varme – enten efter varmefordelingsmålere eller efter kvm./kubikmeter. I det omfang, at denne hovedregel fraviges, skal der i paragraffen henvises til den konkrete regel der kræver at der skal anvendes målere.

Ad forslagets § 68:
Af hensyn til miljøet bør der aftales tilsvarende regler for fordeling af vand-/vandafledningsafgift, som gældende ved fordeling af varme, jf. ovenfor. Der er nu en passende mulighed for, at ændre denne regel, som ikke har nogen særlig berettigelse i forhold til, hvorledes varmeudgifterne fordeles mellem lejemålene..

Udlejer bør tillige indrømmes mulighed for – også af hensyn til miljøet – at kunne stille krav om, at lejer overgår til at betale vand efter måler eller fordelt efter kvm./ tappemuligheder eller lign.

Såfremt der sker en ændring af denne regel, hvorved lejere betaler særskilt for vand - vil staten tillige spare en del omkostninger i boligsikring, da lejere, der efter de nugældende regler betaler husleje incl. udgiften til vand, får boligsikring til forbrugsudgiften til vand.

Ad forslagets § 69:
Første linie i denne paragraf kræver en omformulering, således at det klart fremgår om paragraffen omhandler levering af gas eller el – og om dette er til opvarmning eller belysning (andet end opvarmning). Hvis el eller gas anvendes til opvarmning bør der vel blot henvises til samme fordelingsregler, som hvor varmen produceres af olie / fjernvarme / naturgas.

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom
Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157
E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk

Også af hensyn til miljøet bør der medtages en regel i loven, hvori det bestemmes, hvorledes en lejer skal betale for opvarmning, der sker ved udlejers anlæg, der producerer solvarme, jordvarme, flis,. pille og halmfyr og lign. Tilsvarende bør der medtages et punkt om, hvorledes lejer skal betale for vand fra udlejers eget vandværk / boring.

Ad forslagets § 72 stk. 3:
I denne paragraf bør det tilføjes at betalinger efter § 71 - á conto-betalinger – også er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Ad forslagets § 74:
Da de fleste varmeværker er pålagt at have regnskabsår fra den 1.1.-31.12., bør datoen i denne § ændres til 1. januar. "Nr. 3" bør kunne medtages, da vandværker som hovedregel også har kalenderåret som regnskabsår.

Ad forslagets § 114:
Det bør indføjes i denne paragraf, hvilke ejendomme, der skal lade udføre en vedligeholdelsesplan – eller anføres hvilke ejendomme, der ikke skal udfærdige en sådan plan - eksempelvis ejendomme i uregulerede kommuner og "mindre ejendomme" i uregulerede kommuner – hvilket indirekte ses at følge af forslagets § 6 stk. 1. § 6 stk. 1 er ikke umiddelbar læsbar for den person, der ikke har overblikket i hele lovkomplekset.

Ad forslagets § 116:
Samme vanskeligheder findes i § 116 – det ville være enkelt at anføre at eksempelvis § 116 stk. 2 ikke er gældende for ejendomme i uregulerede kommuner og ej heller i "mindre ejendomme."

Ad forslagets § 90 og 188:
Det må noteres, at der ikke stilles krav til, hvorledes ind- og fraflytningsrapporter skal udfærdiges – og dermed at de ikke er omfattet af blanket-reglen i forslagets § 14.

Ad overgangsreglen / ikrafttræden:
Det må forudsættes at den nye lov ikke tilsidesætter aftaler der tidligere lovligt har kunnet indgåes – alt således at der ikke sker lovgivning med tilbagevirkende kraft. Af hensyn til overblikket – forenklingen – bør det ved hver enkel paragraf, hvor der er tvivl om ikrafttrædelsestidspunktet, indsættes et stk. derom.

Afslutningsvis skal Danske Udlejere bemærke, at der endnu er meget at forhandle om, hvis lejelovgivningen skal leve op til det mål, der blev sat i 2014 – nemlig at forenkle lejelovgivningen. Det er en vanskelig opgave – men det må og skal kunne lykkes …. og Danske Udlejere vil gerne medvirke dertil.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen
Formand

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom
Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157
E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk

EJENDOM DANMARK

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Ref. j.nr. 2020-2113

12. marts 2021

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ny lov om leje og ny lov om boligforhold

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til det andet udkast til en ny lov om leje og en ny lov om boligforhold.

For overskuelighedens skyld er vore bemærkninger fordelt på to høringssvar, således at dette høringssvar alene indeholder vore kommentarer til udkastet til en ny lov om boligforhold.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovudkastet, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget
EjendomDanmark har to overordnede bemærkninger til forslaget.

Vigtigt at sammenskrivningen respekterer gældende praksis
EjendomDanmark skal understrege, at formålet med sammenskrivningen er at skabe bedre overblik og gennemsigtighed i lovgivningen til gavn for alle lovens brugere. I den forbindelse er det vigtigt, at ministeriet i bemærkningerne til loven ikke går videre, end den nuværende retstilstand tilsiger. Dette er tilfældet i det nuværende forslag, hvilket er meget uhensigtsmæssigt.

Behov for balance og retssikkerhed i reguleringen
Reguleringen af lejeforhold er i Danmark både omfattende og kompliceret. Derfor er det så meget desto vigtigere, at reguleringen sikrer retssikkerheden for alle parter, hvilket betyder, at der ved sager i huslejenævnene naturligvis skal være en tæt sammenhæng mellem påstande, afgørelser og de pålagte sanktioner, herunder f.eks. strafgebyrer. Dette hensyn er ikke til fulde mødt i forslaget til en ny lov om boligforhold.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele
EjendomDanmark har bemærkninger til bestemmelser i forslagets kapitler 1, 8 og 9. Disse bemærkninger findes nedenfor. Bemærkningerne er for overskuelighedens skyld inddelt efter lovforslagets kapitler.

Kapitel 1: Reglernes anvendelsesområde mv.
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne "i dette kapitel gælder for boliger med køkken" (§ 2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der er ændret i den hidtidige definition, der omtaler boliger med køkken og afløb. EjendomDanmark skal anbefale, at lovgiver i bemærkningerne til bestemmelsen forklarer denne ændring.

Kapitel 8: Grundejernes Investeringsfond
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår der indføres en pligt for udlejer til at anlægge en sag for domstolene senest 12 måneder efter, at Grundejernes Investeringsfond "har været berettiget til at udføre de omtvistede arbejder" (§ 70, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det foreslåede går videre end de eksisterende regler. Den eksisterende bestemmelse foreskriver således ikke hvem, der har pligten til at indbringe spørgsmålet for domstolene, ligesom der ej gælder en tidsfrist. Ved entydigt at pålægge udlejer denne pligt, medfører det en ikke ubetydelig byrde for udlejeren, som ikke fandtes før. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen ændres, så den svarer til de nugældende regler.

Kapitel 9: Huslejenævn
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om strafgebyrer til udlejer, når lejer får fuldt medhold i huslejenævnet (§ 83, stk. 2) med en bemærkning om, at der ikke er "krav om, at lejere hos huslejenævnet skal formulere en egentlig påstand, og det kan ikke knyttes op på en påstand, hvorvidt lejeren har fået fuldt medhold" og at det heller ikke kræves, at "lejerne formulerer påstande af en vis klarhed, for at lejerne kan få fuldt medhold" (bemærkningernes side 247).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er skadelig for retssikkerheden i systemet, idet det ikke sikres, at der er en sammenhæng mellem lejers påstand og huslejenævnets afgørelse. Dermed risikerer udlejer at blive pålagt strafgebyrer af betydeligt omfang i sager, hvor påstanden fra lejers side er både uklar og ukonkret og måske mere har karakter af et spørgsmål, og hvor der i sagen indgår et ikke ubetydeligt element af skøn. EjendomDanmark skal derfor – i lighed med kommentaren herom i vort høringssvar til det første forslag til en ny lov om boligforhold – anbefale, at bemærkningen uddybes, således at det bliver mere entydigt, at der skal være påstande af en vis klarhed, og at huslejenævnets afgørelse skal relatere sig til disse påstande, før udlejer kan pålægges strafgebyr.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om strafgebyrer til udlejer, når lejer får fuldt medhold i huslejenævnet (§ 83, stk. 2) med en bemærkning om, at reglen "finder anvendelse for alle sager for huslejenævnet, hvor udlejeren er part", hvilket betyder, at der således også kan "pålægges udlejeren et gebyr i en sag mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond" (bemærkningernes side 248).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen om strafgebyrer til udlejere i forbindelse med sager mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond savner begrundelse. Strafqebyret er i sin natur en ekstra sanktion for udlejere, der ikke gebærder sig regelret over for deres lejere; gebyret er således på ingen måder relevant for forholdet til Grundejernes Investeringsfond. Grundejernes Investeringsfond – som jo er specialister inden for deres felt og således professionaliserede fuldt ud på niveau med udlejerne – pålægges jo heller ikke et strafgebyr, hvis udlejeren får medhold i huslejenævnet. Ydermere tales der i lovteksten alene om sager, hvor "lejeren får fuldt medhold i nævnet". På denne baggrund skal EjendomDanmark også her anbefale, at denne del af lovbemærkningerne udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævn kan foretage besigtigelse, og at sagens parter skal indkaldes hertil med mindst en uges varsel (§ 86, stk. 1), og ministeriet bemærker i den forbindelse, at besigtigelse "sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne", hvorfor dette medfører en fristforlængelse på to uger (bemærkningernes side 254).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til denne bestemmelse ubegrundet går videre end både bestemmelsen selv og praksis giver anledning til. I dag træffer huslejenævnene afgørelse umiddelbart efter en besigtigelse, medmindre der ved en besigtigelse er præsenteret nyt materiale, der kræver partshøring. Indføres en regel om, at besigtigelse automatisk medfører fristforlængelse vil det forsinke sagsbehandlingen i huslejenævnene. Ydermere er det yderst uhensigtsmæssigt at sådanne regler indføres i lovbemærkningerne; det er ikke befordrende for gennemsigtigheden i lovgivningen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at indbringelse af sager for boligretten – anke af huslejenævnsafgørelser – må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne (§ 89, stk. 2) og bemærker i den forbindelse, at fristen på de 4 uger alene gælder "for tvister, som huslejenævnet har kompetence til at behandle", og at fristen vil gælde, "når sagen angår en tvist, som nævnet har kompetence til at behandle, men har afvist" (bemærkningernes side 266-267).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen om, at fristen også gælder sager, som et huslejenævn har kompetence til at behandle, men har afvist, bør uddybes. Bemærkningen kan forstås således, at parterne altid kun har fire uger til at anke til boligretten, hvis tvisten angår et emne, som nævnet har kompetence til at behandle, men som nævnet har afvist (f.eks. pga. formalia). En sådan læsning har ikke støtte i praksis. Hvis nævnet afviser en sag – uanset om det er en sag nævnet har kompetence til at behandle eller ej – gælder der ikke en fireugers frist for indbringelse af sagen for boligretten, medmindre udlejer ønsker at indbringe selve huslejenævnets afvisning af sagen for boligretten, f.eks. med påstand om at sagen hjemvises til realitetsbehandling i nævnet. Generelt vil der dog ikke være en frist for indbringelse for boligretten, jf. bl.a. dommen i GD 2020/37 V, der omhandlede en fraflytningssag, som nævnet havde kompetence til at behandle, men som nævnet afviste, fordi en afgørelse ville forudsætte en omfattende bevisførelse, som ikke kunne ske for nævnet. Sagen skulle derfor indbringes for boligretten som førsteinstans. Udlejer anlagde derfor sag ved boligretten, hvilket skete mere end fire uger efter nævnets afgørelse. Boligretten kom frem til, at 4-ugers fristen ikke var iagttaget. Udlejer ankede til Landsretten, som omgjorde boligrettens dom, idet landsretten udtalte, at fristen ikke finder anvendelse, når nævnet har afvist at behandle en sag. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen enten udgår eller præciseres, så det står klart, at fristen på de fire uger ikke er en generel regel.

Økonomiske og administrative konsekvenser
EjendomDanmark skal henvise til vore kommentarer til høringssvaret til forslaget til den nye lov om leje.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre forslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Jannick Nytoft
Adm. direktør

EJENDOM DANMARK

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Ref. j.nr. 2020-2113

12. marts 2021

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ny lov om leje og ny lov om boligforhold

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til det andet udkast til en ny lov om leje og en ny lov om boligforhold.

For overskuelighedens skyld er vore bemærkninger fordelt på to høringssvar, således at dette høringssvar alene indeholder vore kommentarer til udkastet til en ny lov om leje.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovudkastet, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget
EjendomDanmark har syv overordnede bemærkninger til forslaget.

Grundig behandling af materialet er en forudsætning for en velfungerende regulering
EjendomDanmark skal takke Indenrigs- og Boligministeriet for ministeriets lydhørhed, hvad angår EjendomDanmark og LLO's fælles henvendelse om en forlængelse af den oprindeligt fastsatte høringsfrist. Det har meget stor betydning for kvaliteten af de kommentarer, vi kan give – og dermed også af kvaliteten af den endelige lovtekst – at fristen tillader en tilstrækkelig grundig behandling af forslaget.

EjendomDanmark har derudover bemærket, at ministeriet har været lydhør i behandlingen af dele af de indkomne kommentarer. Dette sætter vi – og givetvis også andre – pris på. Det er af afgørende vigtighed for en velfungerende regulering, at den reelt afspejler den faktiske brug og den virkelighed, der møder udlejere og lejere. En forudsætning herfor, er at man i det forberedende arbejde prioriterer at lytte til de indkomne kommentarer.

Sammenskrivningen skal opretholde af balancen i reguleringen
Udgangspunktet for sammenskrivningen er en politisk aftale, hvoraf det fremgår, at sammenskrivningen har til formål at sikre en forenkling af lejereguleringen, og at det i den forbindelse er et vigtigt hensyn, at den retlige og

økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes. Vore kommentarer nedenfor afspejler i videst mulige omfang dette udgangspunkt.

Det er dog EjendomDanmarks oplevelse, at Indenrigs- og Boligministeriet ikke altid til sikrer, at den retlige og økonomiske balance i reguleringen opretholdes. Der er således udfordringer hermed både i lovens bemærkninger og i de materielle ændringer, man ønsker at foretage i lejereguleringen i forbindelse med sammenskrivningen – herunder f.eks. når man i lovens kapitel 14 indskriver en helt ny definition af begrebet forbedringer, som indskrænker udlejers muligheder for at foretage forbedringer af lejemål sammenlignet med i dag. Den overvejende andel af disse – om end ofte mindre – materielle ændringer, som ministeriet foretager, er til ulempe for udlejer. Dette bør ministeriet i behandlingen af høringssvarene tage nøje bestik af for at sikre, at den retlige og økonomiske balance opretholdes og det politiske udgangspunkt respekteres.

Stadig udfordringer med indførelse af nye eller skærpede regler i lovbemærkninger
Sammenlignet med det oprindelige udkast fra sommeren 2020 er lovforslaget forbedret. Der er dog stadig væsentlige udfordringer med, at ministeriet i gennemskrivningen indfører nye eller skærpede regler i lovbemærkningerne – ofte stramninger, der savner grundlag i den egentlige lovtekst og den eksisterende praksis. Vi har i de specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele forsøgt at påtale dette, hvor vi er blevet opmærksomme på det – det sker f.eks. i et ikke ubetydeligt omfang i lovens kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, hvor der i lovbemærkningerne bl.a. indføres nye krav til gennemgribende forbedrede lejemål eller i lovens kapitel 24 om tilbudspligt, hvor man med bemærkningerne flere steder udvider tilbudspligten, der ellers af hensyn til både retssikkerheden og ejendomsretten bør fortolkes indskrænkende. EjendomDanmark skal også henvise til vore kommentarer herom i vort høringssvar til det oprindelige forslag til en sammenskrivning.

Det er vigtigt at understrege, at denne metode til at indføre nye eller skærpede regler er voldsomt uhensigtsmæssig af mindst to årsager: For det første da den politiske intention med sammenskrivningen ikke er at indføre nye eller skærpede regler. For det andet fordi det på ingen måde er befordrende for målet om at skabe mere gennemsigtighed i reguleringen, at man bruger lovbemærkningerne til at indføre sådanne nye og skærpede regler. Tværtimod bliver både processen og indholdet indhyllet i et unødvendigt tågeslør. EjendomDanmark skal således på det kraftigste opfordre til, at man i sammenskrivningen undgår at lave lovbemærkninger, der på denne måde går videre end lovens udgangspunkt.

Lovgivningen skal give plads til konkrete vurderinger og respektere den funktion, som domstole og huslejenævn har
Det er EjendomDanmarks oplevelse, at ministeriet flere steder i lovbemærkningerne fortolker reglerne og derved reelt udfylder den funktion, som huslejenævn og domstole måtte have. I håndteringen af sager med udgangspunkt i den omfattende lejeregulering vil der ofte være behov for at foretage konkrete vurderinger og skøn. Dette bliver i dag og bør fortsat afspejles i lejereguleringen.

Retssikkerheden sikres ikke, når ankemuligheder er illusoriske
Lejereguleringen er både omfattende, detaljeret og har stor og indgribende betydning for alle parter på lejeboligmarkedet. Derfor er det også vigtigt, at retssikkerheden for alle parter er stærk og klar i lovgivningen. Dette er en forudsætning både for effektiv beskyttelse af lejerne og for opretholdelse af et sundt og velfungerende lejebolig- og ejendomsinvesteringsmarked.

Derfor er det også vigtigt, at der er ordentlige ankemuligheder i lovgivningen. Flere steder i forslaget er ankemuligheden imidlertid reelt illusorisk, fordi anke ikke gives opsættende virkning. Det kan f.eks. betyde, at et omstridt vedligeholdelsesarbejde på en ejendom reelt og faktisk bliver gennemført, selvom der stadig pågår en sag herom. Dette udhuler muligheden for at anke, da et omstridt, men gennemført arbejde jo efterfølgende ikke kan gøres uden at der er tale om fuldstændigt ressourcespild. Hvis reguleringen skal være velfungerende og understøtte et lejeboligmarkedet, der løbende bliver bedre, er det afgørende, at der i lovgivningen sikres gode, gennemsigtige og reelt anvendelige procesmuligheder for alle parter. Det er der i dag visse udfordringer med især i forslagets kapitler 11, 12 og 13, der alle på den ene eller anden måde beskæftiger sig med vedligeholdelse og forbedringer af lejemål.

Øgede kompetencer til huslejenævn fordrer flere midler
Flere steder i forslaget medfører bestemmelserne, at huslejenævnenes kompetencer udvides. EjendomDanmark skal i lighed med vores høringssvar til det oprindelige forslag understrege, at styrkede huslejenævn vil kræve, at huslejenævnene tilføres flere ressourcer; ellers vil det blot medføre længere sagsbehandlingstider og i øvrigt udhule systemet med huslejenævn til skade for retssikkerheden for både lejer og udlejer.

Den reviderede lovgivning medfører et omfattende behov for omstilling, hvilket der skal tages hensyn til
Selvom lovgivningen i sit materielle indhold ikke forandres voldsomt, er der stadig tale om en gennemgribende og fundamental revision af lejereguleringen i Danmark. Det betyder, at der blandt lovens brugere – lejere, lejerorganisationer, udlejere, udlejerorganisationer, huslejenævn, kommuner, advokater, domstole, Indenrigs- og Boligministeriet og Bolig- og Planstyrelsen m.fl. – vil være behov for at bruge ganske betydelig tid på at lære de nye regler og henvisninger at

kende i detaljer. Det vil således kræve omfattende efteruddannelse mange steder, ligesom det vil kræve omskrivning af en hel del standarddokumenter, meddelelser, lærebøger, undervisningsmaterialer, hjemmesider m.m. Samtidig må mange juridiske processer forventes at tage længere tid, da de involverede parter ikke længere har et umiddelbart kendskab til paragrafnumre, henvisninger m.m. Implementeringen af den reviderede lejelovgivning må således forventes at være ganske tids- og ressourcekrævende for alle parter, også selvom det materielle indhold af bestemmelserne ikke ændres voldsomt.

På den baggrund forventer EjendomDanmark, at man i perioden efter lovens vedtagelse vil opleve en midlertidig stigning i antallet af formelle fejl, og at sagsbehandlingen hos alle parter i en periode må forventes at være længere end normalt. Der bør i myndigheder, huslejenævns og domstoles håndteringen af sager, der opstår i denne omstillingsperiode, naturligvis tages behørigt hensyn hertil, og dette bør fremgå tydeligt at lovforslagets bemærkninger og i ministeriets efterfølgende vejledning af f.eks. huslejenævnene. EjendomDanmark skal i denne forbindelse ydermere og ganske konkret foreslå, at ministeriet udarbejder og offentliggør en detaljeret oversigt, der viser oversættelsen fra den eksisterende regulering til den nye lovgivning, således at implementeringsprocessen kan gøres nemmere for alle.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele
EjendomDanmark har bemærkninger til bestemmelser i forslagets kapitler 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 og 26. Disse bemærkninger findes nedenfor. Bemærkningerne er for overskuelighedens skyld inddelt efter lovforslagets kapitler.

Kapitel 1: Anvendelsesområde og definitioner
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at henvise til den hidtidige boligreguleringslov, når det kommer til definitionen af hvilke kommuner, der er regulerede (§ 4, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at det er yderst uhensigtsmæssigt at henvise til forældet lovgivning. Resultatet er en unødig komplikation, der gør det sværere at navigere i reglerne, hvilket er stik modsat hensigten med selve sammenskrivningen. Derfor skal EjendomDanmark – ligesom i vores høringssvar til det første udkast til en ny lejelov – anbefale, at man direkte i selve lovteksten indskriver en egentlig definition af regulerede kommuner, således at denne står klart og tydeligt for alle.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at tydeliggøre skæringsdatoen 1. januar 1995, hvad angår huslejeregulering i mindre ejendomme i regulerede kommuner (§ 7, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt med denne tydeliggørelse, men at det ikke er tilstrækkelig klart, at selvsamme skæringsdato er afgørende, når det kommer til fastlæggelse af ejendommens status. Dette fremgår alene af lovbemærkningerne, men EjendomDanmark skal for klarhedens skyld anbefale, at dette bliver gjort klart i selve lovteksten.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at § 32 finder anvendelse i ejendomme i regulerede kommuner, der er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

EjendomDanmark vurderer at det er problematisk at der lovgives med tilbagevirkende kraft, idet dette har den indbyggede risiko, at nogle bliver ramt, da de har indrettet sig anderledes som følge af den uklare retsstilling vedr. ejendomme med 6 eller færre lejligheder opført efter 1. januar 1995. EjendomDanmark anbefaler, at man i lovforslaget eksplicit for holder sig til retsstillingen for de berørte ejendomsejere.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i reguleringen at opretholde en skelnen mellem store og små småhuse (§ 7, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det virker unødigt kompliceret at opretholde denne skelnen mellem "små småhuse" (1-3 beboelseslejligheder) og "store småhuse" (4-6 beboelseslejligheder). Selve begrebet småhuse blev indsat i reguleringen for at lempe den administrative byrde for ejerne af disse mindre udlejningsejendomme. Dette formål understøttes ikke ved de foreslåede regler, og for at understøtte dette mål med reguleringen skal EjendomDanmark anbefale, at alle småhuse underlægges ensartede, lempeligere regler i stil med de regler, som små småhuse reguleres efter i dag. EjendomDanmark påtalte også dette i høringssvaret til det første forslag til en ny lejelov, men ministeriet synes ikke i høringsnotatet hertil at have taget stilling til vores kommentar.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at definere ejendomsbegrebet, således at en ejendom forstås som et matrikelnummer, flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, en ejerlejlighed eller en bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen (§ 8).

EjendomDanmark vurderer, at det foreslåede ejendomsbegreb ikke synes at være i overensstemmelse med hverken retspraksis eller hensigten med lovens regler om fri lejefastsættelse, som er at styrke incitamentet til at etablere nye private udlejningsboliger. Det foreslåede ejendomsbegreb kan medføre, at lejefastsættelsesprincippet for en ny bygning bliver fastlagt på baggrund af lejefastsættelsesprincippet på en flere hundrede år gammel bygning på samme matrikel. Dette vil betyde, at den nye bygning skal underlægges den ældre ejendoms - sandsynligvis omkostningsbestemte - lejefastsættelsesprincip, hvilket vil gøre det yderst uattraktivt at opføre bygningen overhovedet, hvorved den ønskede udvikling og udvidelse af boligmassen ikke kan finde sted med

stigende priser andre steder på boligmarkedet til følge. Dette er uhensigtsmæssigt, og EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet formulerer en definition, der i højere grad afspejler både boligmarkedets behov og de mål, som lejereguleringen også skal opfylde.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at definere en række ejendomsbegreber (§ 9).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen af § 9 er unødigt kompliceret. Dette gælder især bestemmelsen 4. pkt., som er meget uklart formuleret. F.eks. er pkt. 2 formuleret på en måde, der skaber tvivl om hvilken lov, der henvises til. EjendomDanmark skal således anbefale, at bestemmelsen omformuleres med det mål at gøre den mere læselig og tilgængelig.

EjendomDanmark anbefaler, at man i overensstemmelse med huslejenævnspraksis behandler udlejning af en enkeltlejlighed i en ejendom, når dette er den eneste lejlighed i ejendommen, som udlejer lejer ud, som et småhus uanset reglerne om ejendomskategorisering. Dette af hensyn til, at parterne reelt har klarhed over hvilket lejefastsættelsessystem mv., der skal gælde for lejeforholdet.

Kapitel 2: Lejeaftalen
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at lejer eller udlejer med kort varsel (1 måned) kan kræve, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter (§ 13, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens formulering giver udvidede muligheder for at kræve fysiske frem for digitale meddelelser. Som nævnt i vores høringssvar til det oprindelige forslag til en ny lejelov, har det hidtil være således, at muligheden for at forlange ikke-digitale kommunikation alene har været gældende for meddelelser, der efter loven skal afgives skriftligt; nu bliver det alle meddelelser. EjendomDanmark skal derfor endnu en gang anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så den ikke står i vejen for digitalisering.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at meddelelser efter § 177 og § 183, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter (§ 13, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en både unødvendig og uhensigtsmæssig indskrænkning i mulighederne for en digitalisering. Ministeriet anfører i bemærkningerne til bestemmelsen, at den er indsat for "at sikre at lejeren rent faktisk modtager disse meddelelser, og at de ikke havner i f.eks. en spamindbakke i et mailprogram." EjendomDanmark stiller sig uforstående over for dette argument, idet en øget digitalisering i langt de fleste tilfælde også er en styrkelse af både udlejer og lejers retssikkerhed, idet det bliver meget nemmere at dokumentere både afsendelse og modtagelse af dokumenter. Derfor har man også styrket mulighederne for digitalisering i kommunikationen i lejeforhold på det almene område. EjendomDanmark stiller sig uforstående over for

forskelsbehandling mellem forskellige typer af lejeforhold, og vi ønsker at digitaliseringen og retssikkerheden styrkes for alle lejere og udlejere. På den baggrund anbefaler vi, at bestemmelsen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet fastholder sit oprindelige forslag om at ændre på definitionen af "blanket" (§ 14, stk. 2), således at en blanket defineres som "skriftlige lejeaftaler, der indeholder lejevilkår, som egner sig til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede"; førhen var definitionen, at en blanket var skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede vilkår. "Indeholder ensartede vilkår" erstattes således af "egner sig til benyttelse over for flere lejere".

EjendomDanmark vurderer stadig, at ændringen reelt vil medføre en udvidelse af hvilke dokumenter, der skal anses som blanketter. Der synes ikke at være nogen begrundelse for denne udvidelse, og EjendomDanmark skal derfor på ny foreslå, at man fastholder den oprindelige definition. Dette vil også medvirke til at skabe mindre usikkerhed om, hvorvidt sammenskrivningen reelt medfører utilsigtede, materielle ændringer i reglerne.

Kapitel 3: Omkostningsbestemt husleje mv.
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det ikke skal være tilstrækkeligt at leve op til de i lovgivningen fastsatte beløbsgrænser, hvis man skal anvende sig af reglerne om gennemgribende forbedringer, men at det yderligere skal sikres, at lejemålet skal være "gennemgribende forbedret" (§ 19, stk. 2; se også lovbemærkningernes side 260).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med dette forslag – som er en fastholdelse af forslaget fra det oprindelige udkast til en ny lejelov – foretager betydelige og materielle ændringer i reglerne om gennemgribende forbedringer, således at disse reglers anvendelsesrum indskrænkes. I bemærkningerne fremgår det således, at et lejemål ikke kan anses som gennemgribende forbedret, hvis kun f.eks. køkken og bad er moderniseret, selvom forbedringen samlet set lever op til alle de formelle krav. Dette supplerende krav synes at være både politisk og økonomisk ubegrundet og i øvrigt i direkte strid med retspraksis. Højesteret har således tidligere – i dommen, der er beskrevet i GD 2016/41 H – slået fast, at en modernisering kan omfattet en mindre del af lejemålet og stadig opfylde kravene, så længe moderniseringen lever op til lovens krav om det anvendte beløb m.m. Der er således intet belæg for den stramning, som Indenrigs- og Boligministeriet foreslår. Ydermere er det yderst problematisk, at denne stramning og regulatoriske nyskabelse kun fremgår af lovens bemærkninger, og ikke synes ekspliciteret i selve lovteksten; dette gør regelsættet sværere at gennemskue for både lejere og udlejere, stik imod hensigten med denne sammenskrivning. EjendomDanmark skal derfor igen anbefale, at bemærkningerne og bestemmelsen tilpasses i overensstemmelse med både sammenskrivningens politiske

afsæt og Højesterets praksis, så sådanne pludselige og nyskabende indgreb i regelsættet undgås.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer ved tvister om lejefastsættelse i gennemgribende forbedrede lejemål skal dokumentere forbedringsudgiften m.m.; dette krav kan der undtagelsesvist ses bort fra, hvis det "utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år" (§ 20, stk. 1)

EjendomDanmark vurderer, at lovbemærkningerne til denne bestemmelse går videre end selve bestemmelsen; dermed strammes reglerne på et ugennemsigtigt og uforklaret grundlag, hvilket er meget uhensigtsmæssigt. Det synes således fuldkommen unødvendigt i bemærkningerne at understrege, at denne bestemmelse alene kan anvendes "undtagelsesvist"; det afgørende i den konkrete sag må være, om en utvivlsomt (som det fremgår af selve bestemmelsen) kan godtgøres, at lejemålet er forbedret inden for lovens rammer. Fastholdes bemærkningen vil det endvidere komplicere både lejer, udlejer og huslejenævns anvendelse af denne bestemmelse sammenlignet med i dag, idet det ingenlunde er klart, hvornår noget er "undtagelsesvist". Derfor skal EjendomDanmark også her anbefale, at lovbemærkningerne tilpasses, så de kommer i overensstemmelse med den eksisterende regulering samt praksis.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der kan gives påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler før udlejning af et i ejendommen beliggende gennemgribende forbedret lejemål efter reglerne i § 19, stk. 2 kan finde sted (§ 21, stk. 1); det fremgår i bemærkningerne til denne bestemmelse, at mangelfuld overfladebehandling af trappeopgange kan medføre et sådan påbud.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til denne bestemmelse også her går videre end både bestemmelsen selv og praksis giver anledning til. Manglende overfladebehandling af trappeopgange er nemlig langt fra et tiltag, der altid kan anses som en vedligeholdelsesmangel; ofte vil der være tale om en kosmetisk mangel. EjendomDanmark skal derfor – igen – anbefale, at lovbemærkningen ikke strammer reguleringen unødvendigt og ubegrundet, og at den også her bringes i bedre overensstemmelse med realiteterne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, "hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 19, stk. 2" (§ 23, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det er besynderligt, at der i denne bestemmelse henvises til § 19, stk. 2, der omhandler gennemgribende forbedringer frem for at henvise til § 42, stk. 2 og 3, der i højere grad definerer begrebet "det lejedes værdi". En sådan henvisning vil virke mere logisk, og EjendomDanmark skal derfor anbefale, at henvisningen rettes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastholde reglerne for beregning af afkast på ejendomme, der udlejes efter reglerne for omkostningsbestemt leje (§ 25, stk. 1), og ministeriet har i den forbindelse ikke ændret i bemærkningerne sammenholdt med det oprindelige lovforslag.

EjendomDanmark vurderer, at der fortsat er en uklarhed i bemærkningerne, hvad angår beregningen af det tilladte afkast på ejendomme, der efterfølgende ændres. Indenrigs- og Boligministeriet må i denne forbindelse have overset sin egen bemærkning i høringsnotatet til det oprindelige forslag. På dette notats side 10 fremgår det nemlig, at "det anførte vedrørende efterfølgende ændringer af ejendommen vil blive præciseret i bemærkningerne"; denne præcisering synes ikke at have fundet sted, idet bemærkningen ikke er ændret. EjendomDanmark skal derfor endnu en gang anbefale, at ministeriet iværksætter et inddragende arbejde, der skal afklare retssituationen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at placere reglerne om huslejeregulering for småhusejendomme og enkeltværelser i kapitel 3, der omhandler omkostningsbestemt leje (§§ 32-36).

EjendomDanmark vurderer, at det er ulogisk at placere reglerne om huslejeregulering af småhusejendomme og enkeltværelser i kapitel 3. Reguleringen af småhusejendomme og enkeltværelser udgør jo netop undtagelser for reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorfor både en udlejer og en lejer af sådanne ejendomme typisk vil begynde med at kigge i lovens kapitel 4, når der opstår spørgsmål om lejefastsættelsen. For at sikre en styrket logisk opbygning af loven anbefaler EjendomDanmark derfor, at §§ 32-36 rykkes til lovens kapitel 4.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der indføres mulighed for bøde- eller fængselsstraf for alle, der opkræver en højere leje eller indfører mere byrdefulde lejevilkår end tilladt i kapitel 4 (§ 39, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en markant udvidelse af lovens strafbestemmelser. I dag er denne bestemmelse alene gældende for den eksisterende boligreguleringslov § 5; nu ønsker man at gøre den gældende for alle bestemmelser i hele den nye lovs kapitel 3. En sådan udvidelse er stærkt betænkeligt, da der er tale om bestemmelser, der giver mulighed for fængselsstraf, hvorfor ændringen bør kræve en langt grundigere behandling både juridisk og politisk, end tilfældet er her. Det er ydermere EjendomDanmarks vurdering, at denne udvidelse markant rykker ved balancen i reguleringen, selvom sammenskrivningens eksplicitte og politiske udgangspunkt var ikke at rykke ved denne balance. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så den stemmer bedre overens med de allerede eksisterende regler og hensynet bag sammenskrivningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejen i småhusejendomme ikke væsentligt kan "overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1 og hvor lejen er reguleret efter § 23.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens henvisning til § 23 er uhensigtsmæssig.

Lejen i et gennemgribende moderniseret lejemål reguleres enten efter stigninger i det omkostningsbaserede budget eller efter aftalt nettoprisindeksering. Det er EjendomDanmarks vurdering, at de fleste lejeaftaler indeholder en aftale om regulering efter nettoprisindeksering, idet dette letter den administrative byrde. EjendomDanmark påpeger ydermere, at dette ikke medfører en højere leje - tværtimod.

Når lejemål, der udlejes efter reglerne i § 19, stk. 2, reguleres efter nettopris, betyder det, at sammenligningsgrundlaget for de gennemgribende moderniserede lejemål i småhuse minimeres og med tiden må formodes at forsvinde helt.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen ændres således, at det sammenlignelige lejemål ikke nødvendigvis skal have været reguleret efter § 23. På den måde opnår man nemlig bedre formålet om, at lejen i småhuse reelt skal være et spejl af lejen i større ejendomme o regulerede kommuner uden at det medfører en højere leje.

Idet lejen i et lejemål med lejefastsættelse efter § 19, stk. 2 - uanset om det har været reguleret efter reglerne i om omkostningsbaseret leje eller reglerne om nettoprisindeksering - ikke må overstige det lejedes værdi, vil det ikke have en betydning for den faktiske lejefastsættelse i småhuse, hvis henvisningen til § 23 udgår. Ændringen vil til gengæld betyde, at der reelt er en mulighed for at fastsætte lejen i overensstemmelse med ministeriets fortolkning af reglerne på den måde, at et gennemgribende forbedret lejemål i et småhus kan sammenlignes med et gennemgribende forbedret lejemål i en større ejendom.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at alle bestemmelserne i lovens kapitel 3 gøres ufravigelige (§ 41).

EjendomDanmark vurderer, at lovtekst og lovbemærkninger her ikke stemmer overens. I lovbemærkningerne har man således noteret bemærkninger til bestemmelsens stk. 1 og stk. 2, men de fremgår ikke af selve lovteksten. Det er afgørende, at ministeriet får rettet op på denne mangel, da de manglende stykker henviser til undtagelserne om hhv. nettoprisindeks og fri leje i lejemål efter lovens § 19, stk. 2. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovtekst og lovbemærkninger bringes i overensstemmelse med hinanden.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at man i bemærkningerne til denne bestemmelse har glemt at notere, at det er muligt at aftale nettoprisregulering i lejemål udlejet efter lovens § 19, stk. 1; denne mulighed er blevet fastslået ved dom, se GD 2021/08 B. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne mulighed også fremgår af lovbemærkningerne til bestemmelsen.

Kapitel 4: Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi mv.
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at man ved fastlæggelse af leje ved hjælp af sammenligningslejemål skal tillægge det vægt, "når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse" (§ 42, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse går videre end lovteksten. I bemærkningerne – på lovforslagets side 318 – fremgår det således, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at huslejenævn kan afsige afgørelse alene med henvisning til et generelt kendskab til lejen i et område. "Et generelt kendskab" er dog langt fra det samme som "særskilt prøvelse", hvorfor bemærkningen og lovteksten ikke er i overensstemmelse. Dette er uhensigtsmæssigt, og EjendomDanmark skal således gentage vores tidligere anbefaling om, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i reglerne om lejen i ustøttede, private plejeboliger henvises til lovens § 42, stk. 2, 1. pkt. når det kommer til sammenligning med lejen i støttede ældre- eller plejeboliger (§ 43, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en fejlhenvisning i det § 42, stk. 2 kun har ét pkt. Vi skal derfor anbefale, at man nøjes med at henvise til § 42, stk. 2.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at evt. for meget opkrævet leje, der er opkrævet, mens der pågår en sag i huslejenævnet, kan "forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 15, stk. 3" (§ 44, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er ganske rimelig, men at bestemmelsen synes ufærdig, idet forrentningen af for lidt opkrævet leje ingen steder fremgår. EjendomDanmark anbefaler derfor, at der til lovteksten tilføjes en passus om, at den del af lejeforhøjelsen, som udlejer ikke har kunnet opkræve, mens sagen har verseret (efteropkrævningen), kan forrentes på samme måde som for lejers vedkommende jf. § 15, stk. 3.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejeforhøjelse kan kræves "uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen" (§ 44, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at der er fejl i bemærkningerne til denne bestemmelse, idet man her angiver, at denne bestemmelse er en videreførelse af den gældende lov om leje § 47, stk. 4, når der nok snarere er tale om en

videreførelse af den gældende lov om leje § 47, stk. 5. EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet retter lovbemærkningen, så den korrekte henvisning fremgår.

Indenrigs- og Boligministeriet fastholder, at man som udlejer ikke længere via lejen kan få dækning af forgæves projektmateriale (§ 47, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer stadig, at denne ændring er uhensigtsmæssig. Vi kan ligeledes konstatere, at Indenrigs- og Boligministeriet i høringsnotatet til den oprindelige høring om den nye lejelov ikke har forholdt sig til vores bemærkning herom. Vi skal derfor igen påpege, at der er en risiko for, at visse ejendomsvirksomheder kan ligge inde med forgæves projektmateriale, hvortil udgiften efter ændringen ikke kan dækkes. Alene denne risiko taler for at opretholde muligheden for at få dækket udgifter til forgæves projektmateriale. EjendomDanmark skal således anbefale, at muligheden opretholdes.

Kapitel 5: Fri leje
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at gennemskrive reglerne for hvilke lejemål, hvori der kan aftales fri leje (§ 54, stk. 1). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at der "ved en ejendom forstås en ejendom i lovens forstand, jf. § 8" og at bygninger, der opføres "en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, der i forvejen omfatter en bygning med beboelseslejligheder, der er opført før den 31. december 1991, vil ejendommen som helhed ikke være omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse" (bemærkningernes side 338).

EjendomDanmark vurderer, at disse bemærkninger til § 54, stk. 1, nr. 1 er en skærpelse af kravene til, hvornår der kan aftales fri leje, og at denne skærpelse ikke kan finde støtte i bestemmelsens ordlyd. Bemærkningerne er derimod udtryk for ministeriets fortolkning af reglerne, uden dette ses entydigt og sikkert afklaret i praksis. Vurderingen af disse forhold må i de konkrete tilfælde være op til domstolene. Den af ministeriet foreslåede fortolkning af reglerne er i øvrigt i modstrid med bestemmelsens formål om at styrke incitamentet til at etablere nye private udlejningsboliger, herunder ved nybyggeri. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at de to nævnte bemærkninger udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejen kan fastsættes frit for lejeforhold, der omfatter "beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991" (§ 54, stk. 1, nr. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens ordlyd ikke er i fuld overensstemmelse med praksis i dag. Bestemmelsen har til formål styrke incitamentet til at etablere nye private udlejningsboliger, herunder ved nybyggeri. I den forbindelse er der ikke forskel på, om en lejlighed opføres i en tagbolig, nypåbygget etage eller en bygning, der opføres på en matrikel, hvor der i forvejen er opført en bygning, så længe der er tale om en nyopført lejlighed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres til at gælde lejeforhold

om beboelseslejligheder i bygninger, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsens forhold til nyopførte enkeltværelser er uhensigtsmæssig. For det første fordi man i byggeloven ikke længere opretholder en sondring mellem lejligheder og enkeltværelser efter køkkenordningen. For det andet fordi det er kontraproduktivt i forhold til formålet med bestemmelsen om fri leje og det generelle ønske om flere studieboliger herunder for disse hensynene til byggeomkostninger, klima- og energiaftryk, huslejens størrelse, boligsikringsomkostningerne, sociale fællesskaber m.v., at der er forskel på mulighederne for at aftale fri leje alt efter, om der er tale om en lejlighed eller et enkeltværelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det i lovgivningen præciseres, at reglerne om markedsleje også skal gælde for nybyggede enkeltværelser.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lade det fremgå af bemærkningerne til reglerne om hvilke lejemål, der kan underlægges reglerne om fri leje, at "lejefastsættelse efter bestemmelsens nr. 2 og 3 forudsætter en udtrykkelig aftale om, at lovens almindelige regler om fastsættelse og regulering af lejen fraviges" (§ 54, stk. 1 og bemærkningernes side 337).

EjendomDanmark vurderer, at kravet om, at der kun kan sættes fri leje for tidligere erhvervsejendomme og lejligheder indrettet i tagetager og nypåbyggede lejemål, hvis der i lejekontrakten udtrykkeligt fremgår, at man fraviger de generelle regler, ikke fremgår af selve lovbestemmelsen. Der er således tale om en materiel tilføjelse til bestemmelsen, og dette bør ikke finde sted i lovens bemærkninger. Ydermere er der tale om en tilføjelse, der både indfører yderligere administrative byrder for udlejere og gør reglerne mindre gennemskuelige for både lejere og udlejere. Ingen af delene er målet med sammenskrivningen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejeforhøjelse for lejeforhold med fri leje "kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren" (§ 54, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse har glemt at notere, at der også er mulighed for at aftale nettoprisregulering af lejemål, der udlejes efter lovens § 19, stk. 1, således som dette er blevet slået fast ved domstolene. Se også vores kommentar til § 41 ovenfor. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at en sådan henvisning til § 19, stk. 1 indsættes i bemærkningerne.

Kapitel 6: Betaling af leje
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at depositum er en pligtig pengeydelse (§ 59, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det er en mangel, at forudbetalt leje ikke ligeledes nævnes i lovteksten som en pligtig pengeydelse. I lovens § 60, stk. 2 vedr. regulering er både depositum og forudbetalt leje således begge nævnt; det synes derfor hensigtsmæssigt og konsekvent, at forudbetalt leje ligeledes nævnes sammen med depositum i § 59, stk. 4. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at det tilføjes til bestemmelsen.

Kapitel 7: Betaling for varme, vand, køling, gas og el mv.
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at henvise til den eksisterende lejelov § 36, stk. 2 i beskrivelsen af baggrunden for forslagets regler om udlejeres muligheder for i visse tilfælde at indeholde udgifter til varme m.m. i selve lejen (§ 65, stk. 1; bemærkningernes side 125).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en fejlhenvisning, idet der rettelig bør henvises til den eksisterende lejelov § 36, stk. 3. EjendomDanmark skal anbefale, at henvisningen rettes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejernes udgifter til varme fordeles "efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere" (§ 66, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at forslaget ikke er i overensstemmelse med målerbekendtgørelsen, idet der ikke altid fordeles efter forbrugsmålere. For at bringe de to lovkilder i bedre overensstemmelse, skal EjendomDanmark anbefale, at ordene "efter forbrugsmålere" udgår af lovteksten, således at det alene fremgår, at udgifterne fordeles efter sædvanlige fordelingsregler. EjendomDanmark skal desuden henvise til vores bemærkninger herom i høringssvaret til det første udkast til en sammenskrevet lejelov.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i lovbemærkningerne henvises til, at målerbekendtgørelsen, når det om udgiften til køling fastlås, at "mindst 40 pct. af udgiften skal fordeles efter det målte forbrug" (§ 67, stk. 1, bemærkningernes side 354).

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en fejl, idet målerbekendtgørelsens § 8, stk. 2, der fastlægger reglen om, at mindst 40 pct. af udgiften skal fordeles efter det målte forbrug, alene omhandler varmeforbrugsomkostninger. Der er således ikke overensstemmelse mellem forslaget om, at disse regler pludselig også skal gælde for køling og så målerbekendtgørelsen, som man ellers lægger til grund for bestemmelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at denne uoverensstemmelse bringes i orden. Dette kan ske ved at fjerne kravet om, at mindst 40 pct. af udgiften til køling skal fordeles efter det målte forbrug.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejere eller disses befuldmægtigede ved gennemgang af forbrugsregnskaber har krav på at se "bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde" (§ 76).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er uklar, hvilket vil skabe betydelige udfordringer for både lejere og udlejere. Det er således ikke tydeligt, hvad lejer reelt kan kræve at få adgang til. For at undgå unødvendig konflikt og uklarhed skal EjendomDanmark anbefale, at ministeriet i bestemmelsen eller som minimum i bemærkningerne tydeliggør hvilke bilag, der er tale om.

Kapitel 9: Lejerens indflytning
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejere skal bevare retten til at kræve oprindelige mangler udbedret også efter udløbet af de i reglerne fastslåede to ugers reklamationsfrist (§ 89; bemærkningernes side 381).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen og bemærkningerne bør skrives om. For det første bør reklamationsfristen fremgå entydigt af selve bestemmelsen og ikke af bemærkningerne. Dette vil gøre reglerne mere gennemskuelige for alle parter. For det andet synes det inkonsistent i bemærkningerne først at notere, at der er en reklamationsfrist på to uger for i den næste sætning reelt at skrive, at det er der ikke. Reklamationsfristen er en sikkerhed for alle parter og et værn mod unødige konflikter, hvorfor den ikke bør undermineres og slet ikke på så uklar vis, som tilfældet er her. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bestemmelsen og dens bemærkninger tilpasses, så bestemmelsen og bemærkningerne fremstår konsistente og reklamationsretten entydig.

Kapitel 10: Mangler ved boligen
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastlægge reglerne for forsinkelser, herunder at fastslå tidspunktet, hvor et lejemål skal være fuldført (§ 94, stk. 1; bemærkningernes side 388).

EjendomDanmark vurderer, at der her ikke er overensstemmelse mellem bemærkninger og lovtekst. I lovteksten fokuserer man således på "det tidspunkt, hvor lejeren efter aftalen skal overtage lejemålet", mens ministeriet i bemærkningerne fokuserer på, om det lejede er "fuldført ved lejeaftalens indgåelse". Der kan dog være forskel på tidspunktet for den aftalte overtagelse og tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. EjendomDanmark anbefale, at denne uoverensstemmelse bringes i orden.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren i visse tilfælde skal have mulighed for at hæve lejeaftalen, hvis lejemålet er forsinket (§ 94, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens 4. pkt. er en gentagelse af bestemmelsens 3. pkt. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at 4. pkt. udgår, da den synes overflødig.

Kapitel 11: Varsling af iværksættelse af arbejder
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejeren "eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det" (§ 103) og oplister i bemærkningerne til bestemmelsen sådanne forhold (bemærkningernes side 400-401).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne kan give indtryk af at være en udtømmende oplistning af eksempler på, hvornår udlejer har ret til adgang til det lejede. For at undgå uklarhed skal EjendomDanmark anbefale, at ministeriet i bemærkningen understreger, at der er tale om eksempler og ikke en udtømmende liste.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at beboere i store småhuse skal varsles, inden der igangsættes arbejder, der "vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 100 kr. pr. m^2 bruttoetageareal pr. år" (§ 106, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse unødigt komplicerer reglerne for store småhuse, der – som vi tidligere har understreget – er en overflødig kategori i lejereguleringen. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at kategorien store småhuse udgår helt af lejereguleringen, således at alle småhuse – beboelsesejendomme med op til 6 lejligheder – er underlagt samme regler, og derved imødekomme det politiske mål om at gøre de administrative byrder for disse ejendomme mindre end for almindelige ejendomme samt forenkle reglerne.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at lovbemærkningen om, at forbedringsforhøjelser, der er "aftalt mellem lejeren og udlejeren" ikke indgår i beregningen af grænsebeløb på 100 kr. pr m^2 bruttoetageareal (bemærkningernes side 404) er af en sådan karakter, at det bør fremgå af selve lovteksten og ikke alene af bemærkningerne. EjendomDanmark skal for klarhedens skyld derfor anbefale, at selve lovteksten præciseres således.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at et varsel om kommende forbedringsarbejder skal indeholde "en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne" og den forventede størrelse af lejeforhøjelsen (§ 106, stk. 3). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at det ikke er tilstrækkeligt "alene at angive et skønnet totalbeløb" (bemærkningernes side 405).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen reelt er en stramning af selve bestemmelsen, idet bemærkningen indikerer, at der skal foreligge egentlige tilbud på arbejderne, hvilket i selve lovteksten ikke angives som et krav. Der kan være tale om et kvalificeret bud på udgifterne for eksempel i overensstemmelse med et lignende projekt på en anden ejendom. EjendomDanmark anbefale, at denne del af bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejere under bestemte forhold har krav på en passende bolig til erstatning for den bolig, hvori der skal udføres forbedringsarbejder, og det angives i den forbindelse, f.eks. at erstatningsboligen har en "passende kvalitet..., når den efter en konkret vurdering har et kvalitetsniveau, der egner sig til beboelse for lejeren og dennes husstand på tidspunktet for erstatningsboligtilbuddets fremsættelse" (§ 107, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at kravene til erstatningsboligen i bemærkningerne fortolkning i høj grad tager udgangspunkt i lejers forhold og ikke det lejede, som skal erstattes. Dette synes en stramning, der ikke er sikker belæg for i praksis. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningerne slankes, så de ikke tillægger en bestemt tolkning.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejeforhøjelse ikke kan gennemføres, over for en lejer, der ikke har fået underretning om sin ret til at kræve anden bolig, eller hvis erstatningsboligen ikke er passende (§ 107, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en ikke ubetydelig stramning af reglerne, idet lejeforhøjelsen bortfalder, hvis f.eks. et huslejenævn vurderer, at erstatningsboligen ikke er "passende". Med denne stramning gives udlejer ingen mulighed for at rette op på det, hvis udlejer i god tro har skønnet forkert på begrebet "passende". Dette er en ubegrundet skærpelse af sanktionsmuligheden i bestemmelsen, og EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at varslingsreglerne i §§ 106-107 ikke finder anvendelse på f.eks. lovpåbudte arbejder (§ 108).

EjendomDanmark vurderer, at man med bestemmelsen har ladet den eksisterende lejelov § 27, stk. 4, 2. pkt. udgå, hvilket udvider området for, hvornår et huslejenævn kan fastsætte en frist for, hvornår endelig varsling af forbedringsforhøjelse skal ske med dertil følgende sanktionsmuligheder. Denne udvidelse synes ubegrundet, og EjendomDanmark skal anbefale, at forslaget bringes i overensstemmelse med de eksisterende regler.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at lovtekstens henvisning til § 46 a, stk. 3 er forkert, idet der henvises til den gamle lov og ikke den tilsvarende bestemmelse i den nye. EjendomDanmark skal anbefale, at dette rettes.

EjendomDanmark vurderer desuden, at bemærkningerne til bestemmelsen ikke er tilpasset i forhold til angivelse af byfornyelsesloven i bestemmelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet bemærker grundlaget for ændringen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnene "træffer afgørelse i tvister om reglerne i dette kapitel" (§ 109, stk. 1), og at huslejenævn kan fastsætte en frist for arbejders udførelse (§ 109, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en betydelig og ubegrundet udvidelse af huslejenævnenes kompetencer, der ikke medfører større retssikkerhed for hverken lejer eller udlejer, men blot er til skade for især udlejer. Udvidelsen betyder, at den nye bestemmelse både gælder for regulerede og uregulerede kommuner, samt at nævnet kan fastsætte en frist efter § 56 for både vedligeholdelse og forbedringer, der er påbegyndt. EjendomDanmark anbefaler, at bestemmelsen omformuleres, så den bringes i overensstemmelse med de nuværende regler. Vi anbefaler samtidig at anke af en fastsat frist har opsættende virkning ligesom nugældende § 25, stk. 3, hvor anke har opsættende virkning til fordel for lejer.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at indbringelse af en afgørelse, "hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning" (§ 110, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt at slå den opsættende virkning fast, men at bestemmelsen rækkevidde bør udvides. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bestemmelsen udvides til også at gælde arbejder, som udlejeren pålægges at gennemføre eller pålægges at gennemføre med en bestemt hast, så ankemuligheden ikke reelt er illusorisk.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i lovens kapitel 11 ikke kan fraviges til skade for lejer (§ 111).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en ubegrundet stramning af de eksisterende regler. Formålet med sammenskrivningen var at gøre loven mere tilgængelig - ikke at forskyde balancen i reguleringen. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bestemmelsen omformuleres, så den stemmer overens med de eksisterende regler.

Kapitel 12: Vedligeholdelse
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i reguleringen indføres en definition af begrebet "vedligeholdelse", sådan at dette forstås som "de arbejder, som er nødvendige for at holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som modparten har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven og almindelige retsgrundsætninger" (§ 112, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse af flere årsager er problematisk. For det første finder EjendomDanmark det uhensigtsmæssigt, at definitionen af vedligeholdelse gøres afhængig af, hvad modparten har krav på. Definitionen synes i højere grad at stile mod begrebet "vedligeholdelsesmangler". Selve begrebet vedligeholdelse synes derimod ikke indrammet af den foreslåede bestemmelse. For det andet introduceres et helt nyt og udefineret begreb i form af "modparten". For det tredje henvises der til "almindelige retsgrundsætninger", men det er aldeles uklart, hvad der menes hermed. Såfremt ministeriet fastholder anvendelsen af dette begreb, bedes ministeriet pege på, hvor dette

begreb i øvrigt anvendes i dansk lovtekst. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bestemmelsen enten udgår eller – hvis Indenrigs- og Boligministeriet insisterer på at opretholde en definition – omformuleres til følgende: "Ved vedligeholdelse forstås istandsættelse og fornyelse, som er nødvendig for at opretholde ejendommen og det lejede, og som ikke er omfattet af § 128, stk. 1".

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at definere indvendig vedligeholdelse, således at dette skal forstås som "hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve" (§ 112, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at ministeriet har imødekommet EjendomDanmarks tidligere kommentar om denne bestemmelse og erstattet "lakering af gulve" med "behandling af gulve". Denne ændring er dog ikke gennemført konsekvent i bemærkningerne til bestemmelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen derfor tilpasses, så den afspejler den nye formulering.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningen til bestemmelsen visse steder er upræcis. I bemærkningerne til bestemmelsen forudsætter ministeriet således, at maling omfatter alle malbare flader, og samtidig nævner ministeriet dog, at dette ikke omfatter skabe og inventar. Maling af Indbyggede skabe og køkkenlåger vil dog falde under den indvendige vedligeholdelse såfremt, der er tale om malede/malbare flader, selvom der er tale om "skabe og inventar". EjendomDanmark skal anbefale, at dette præciseres i bemærkningerne til bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at vedligeholdelse, herunder såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, jf. stk. 2, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter (§ 113, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen til "stk. 2" synes uforståelig. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at ministeriet genovervejer om det er en korrekt henvisning og alternativt begrunder denne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastholde sit oprindelige forslag om, at huslejenævnene kan pålægge udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for en bestemt frist, og at "lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi," hvis udlejeren ikke overholder den fastsatte frist. I forlængelse heraf foreslås det, at "Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne" (§115, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at reglen er en ubegrundet skærpelse i forhold til de eksisterende regler. Reglerne strammes således, at en lejenedsættelse ikke ophører, når Grundejernes Investeringsfond igangsætter arbejderne på udlejers

vegne. EjendomDanmark skal endnu en gang påpege, at dette er problematisk, da udlejer ikke selv er herre over de forbedringer, der foretages.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det her er nødvendigt at eksplicitere, at anke om vedligeholdelsespåbud selvsagt skal have opsættende virkning, da muligheden for at anke ellers forekommer aldeles illusorisk, da arbejderne jo så gennemføres trods anken. EjendomDanmark anbefaler, at denne opsættende virkning gøres klar i lovteksten.

EjendomDanmark vurderer desuden, at bemærkningerne om nævnets mulighed for at give frist for udbedring af vedligeholdelsesmangler bør præciseres. Nu fremgår det, at både mangler, der er opstået før og efter lejeforholdet er begyndt, kan kræves udbedret. EjendomDanmark skal anbefale, at det her bliver ekspliciteret, at lejeren for at have krav på udbedring skal anmelde oprindelige mangler inden 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Kapitel 13: Hensættelser til vedligeholdelse
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejeren inden for en bestemt tidsfrist skal give lejeren "skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo skal ansættes til nul" (§ 118, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen i bestemmelsen er ændret i forhold til gældende ret, og at betydningen heraf er uklar. I den nuværende lov fremgår det således, at en negativ saldo ikke kan overføres, som i forslaget ændres til, at "en negativ saldo skal nulstilles". Det er uklart, om den nuværende formulering betyder, at en negativ saldo ikke kan overføres fra et år til det næste, eller om den aldrig kan være nul. Domstolene har i dommen - GD 1995 10 B - antaget, at en negativ saldo midt på året ikke skulle nulstilles. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at formuleringen ændres, så denne kommer i overensstemmelse med praksis.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at Grundejernes Investeringsfond får "mulighed for på begæring af lejeren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre, jf. § 70, stk. 1, i lov om boligforhold" og at fonden "kan lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejeren har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene" (§ 119, stk. 1; bemærkningernes side 430).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen betyder, at Grundejernes Investeringsfond kan iværksætte arbejder, selvom en udlejer har anket en huslejenævnsafgørelse herom. At en anke således ikke har opsættende virkning betyder, at ankemuligheden reelt er illusorisk og ikke giver nogen reel retssikkerhed for udlejeren. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at det i lovteksten tilføjes, at anke har opsættende virkning.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der for ejendomme, der er taget i brug før 1970, og som har mere end to beboelseslejligheder, skal afsættes ekstra midler til udvendig vedligeholdelse (§ 121, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til bestemmelsen er ufuldstændige. Det fremgår således ikke, at 80/20-ejendomme er undtaget fra dette supplerende krav om udvendige vedligeholdelseskonti. For fuldstændigheden og konsistensen skyld skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningerne derfor tilpasses, så undtagelsen om 80/20-ejendomme fremgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at man på de udvendige vedligeholdelseskonti kan fradrage beløb, der er "anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse" (§ 122, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er ændret materielt. Således bør udgifter til brandsikring, opretning og energibesparende arbejder også nævnes som investeringer, der kan fradrages de udvendige vedligeholdelseskonti. EjendomDanmark anbefaler, at disse ting nævnes i lovteksten. Ministeriets bemærkninger om at udlejer blot kan varsle lejeforhøjelse ved brandsikring og energibesparende arbejder afvises, idet der for det første kan være et loft på forbedringsforhøjelser samt der er tale om en omfattende varslingsprocedure.

EjendomDanmark vurdere desuden, at bemærkningerne om, at kontiene alene kan anvendes til forbedringer på ejendommen og ikke i de enkelte lejemål, er en stramning af reglen. Denne afgrænsning er ikke afklaret entydigt i praksis og fremgår ikke i nugældende lov, hvor der kun henvises til "forbedringer".

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at beløb på de udvendige vedligeholdelseskonti kan udbetales, "når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens udvendige vedligeholdelse eller til ydelser på lån til de nævnte formål" (§ 123, stk. 1)

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen bør skrives om, så den er i bedre overensstemmelse med både eksisterende ret og vore kommentarer til § 122. Ministeriet har ændret § 122, således at brandsikring, opretning og energibesparende arbejde er fjernet. Dette er som nævnt uhensigtsmæssigt, og de nævnte ting bør stadig fremgå eksplicit, hvis man skal respektere sammenskrivningens grundsætning om så vidt muligt at opretholde den eksisterende retstilstand. Derfor er det også naturligt, at brandsikring, opretning og energibesparende arbejder også fremgår af § 123. Ligeledes bør forbedringer fremgå, så der er overensstemmelse mellem de to bestemmelser. EjendomDanmark skal anbefale, at lovteksten tilpasses i overensstemmelse hermed.

Kapitel 14: Udlejerens forbedringer
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at kapitel 14 skal omhandle reguleringen af udlejerens forbedringer af det lejede.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i gennemskrivningen af reglerne om udlejerens forbedringer synes at forudsætte, at de eksisterende regler om forbedringer, der udføres i medfør af forskellige byfornyelseslove, ikke længere er relevante. Dette gælder både reglerne om beregning af forbedringsforhøjelser og forhåndsgodkendelser, der i dag er reguleret i den eksisterende lejelov § 59 a, stk. 5 og 6 og den eksisterende boligreguleringslov § 29, stk. 1. Det er uklart, hvordan den kommende lejeregulering så skal forholde sig til de gældende byfornyelsesregler. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet overvejer dette forhold og i det videre arbejde med loven indarbejder de nødvendige overvejelser og bestemmelser herom.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at forbedringer defineres som "foranstaltninger eller installationer, der forøger det lejedes værdi" (§ 128, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede definition af begrebet "forbedringer" er en markant indskrænkning i forhold til, hvordan begrebet anvendes i praksis i dag. For det første kan ændringer på en ejendom påbudt ved offentlig forskrift eller lov f.eks. efter praksis være grundlag for en lejeforhøjelse over for lejerne. EjendomDanmark bemærkede også dette i høringssvaret til den første høring om sammenskrivningen, og ministeriet bemærkede hertil, at disse typer af arbejder også ansås for at være indeholdt i den foreslåede definition. Dette synes dog ikke at være entydigt klart med den nuværende definition. For det andet er der i nævns- og retspraksis adskillige eksempler på arbejder, som er fastlagt som forbedringer, som ikke nødvendigvis vil være omfattet af den foreslåede definition. Her kan nævnes etablering af renovationslifte, som efter praksis berettiger til en forhøjelse af lejen. For det tredje er der tale om en materiel ændring af reglerne sammenholdt med i dag, hvor forbedringsbegrebet anvendes og fortolkes igennem retspraksis og i relation til § 58 i den nugældende lejelov. Derudover er afgrænsningen i definitionen, hvor der alene henvises til "forøgelse af det lejdes værdi", problematisk, idet det lejedes værdi er en øvre grænse for lejeniveauer og med formuleringen introduceres en begrænsning på forbedringsbegrebet, som ikke eksisterer i dag. Grænsen ved det lejedes værdi er uden betydning for, hvad der faktisk er at anse for en forbedring. Den foreslåede definitions ordlyd, der begrænser forbedringer til foranstaltninger og installationer, der forøger det lejedes værdi, er således en væsentlig indskrænkning i forhold til i dag, og den skubber til den økonomiske og retlige balance i reguleringen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen enten udgår eller - hvis Indenrigs- og Boligministeriet insisterer på at opretholde en definition - omformuleres, så der ikke længere kan herske tvivl, om hvorvidt de arbejder, der i dag opfattes som forbedringer, også fremover entydig og med sikkerhed vil opfattes således. EjendomDanmark foreslår følgende definition:

"Ved forbedringer forstås foranstaltninger eller installationer, der enten tilfører det lejede eller ejendommen nye egenskaber, forøger det lejedes værdi, giver en øget brugsværdi eller er påbudt ved lov eller offentlige forskrifter. Ved forbedringer skal ligeledes forstås miljømæssige tiltag, energibesparende foranstaltninger, faciliteter og foranstaltninger, der giver en øget sikkerhed eller sparer ressourcer for lejeren eller ejendommen, samt foranstaltninger, der giver lejeren en udvidet mulighed for benyttelse af det lejede eller ejendommen".

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at definere begrebet "forbedringer" (§ 128, stk. 1) uden deri eksplicit at videreføre reglen i den nuværende lov om leje § 58, stk. 7 om, at foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer (bemærkningernes side 167).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er tilstrækkeligt i bemærkningerne at notere, at den foreslåede definition omfatter denne slags foranstaltninger. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at en bestemmelse svarende til den nuværende lejelov § 58, stk. 7 indsættes eksplicit i lovteksten.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan forbedre det lejede og derefter forlange "lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi" (§ 129, stk. 1). Ministeriet ønsker i denne forbindelse at ophæve de nuværende regler i den nuværende boligreguleringslov § 29, stk. 2 og 3 om udlejers mulighed for at kræve lejeforhøjelse svarende til ydelsen på det lån, der kan optages hos Grundejernes Investeringsfond til betaling af påbudte arbejder. I bemærkningen hertil fremgår, at reglen alene finder anvendelse, "når den beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m2 bruttoetageareal årligt", og at dette beløb ikke nettoprisindeksreguleres, hvorfor bestemmelsen med tiden har mistet sin relevans (bemærkningernes side 168).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets forestilling om, at bestemmelsen har mistet sin relevans, er ganske ubegrundet. Der foretages til stadighed (mindre) forbedringer, der kan falde ind under bestemmelsen, selvom beløbet ikke er blevet nettoprisindekseret. Ved at ophæve bestemmelsen foretager ministeriet således en urimelig og ubegrundet indskrænkning i udlejers mulighed for økonomisk at håndtere påbudte forbedringer. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at mulighederne i den nuværende boligreguleringslov § 29, stk. 2 og 3 opretholdes og indføres direkte i lovteksten.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen principielt set ingenlunde har mistet sin relevans, hvorfor den manglende nettoprisindeksregulering og dermed gradvise udhuling af bestemmelsen er uhensigtsmæssig. Der foretages stadig lovpåbudte arbejder, og der er til stadighed udlejere, der kan få brug for hjælp fra Grundejernes Investeringsfond i den forbindelse. Derfor skal

EjendomDanmark anbefale, at der til bestemmelsen indføres en nettoprisindeksregulering i lighed med nærmest alle andre beløbsgrænser i lejelovgivningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastlægge regler for beregning af lejeforhøjelser begrundet i forbedringer (§ 129, stk. 2) og bemærker i den forbindelse, at der skal ske fradrag fra offentlige tilskud - herunder tilskud fra Grundejernes Investeringsfond - som udlejeren kunne have opnået (bemærkningernes side 451).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er korrekt, at udlejer i beregningen af en forbedringsforhøjelse skal fratrække tilskud, som kunne - men reelt ikke er - opnået. Hvis udlejer ikke opnår et tilskud, har udlejer ikke haft besparelsen, og så skal beløbet ikke fratrækkes i beregningen af forbedringsforhøjelsen. Det må således alene være det reelle og faktiske tilskud, som beregningen skal tage udgangspunkt i. EjendomDanmark anbefaler, at bemærkningen tilpasses, så dette fremgår tydeligt, så bemærkningen kommer i bedre overensstemmelse med praksis.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der for energibesparende arbejder kan forlanges en lejeforhøjelse "på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne" (§ 130, stk. 1, 1. pkt.). Ministeriet slår i samme ombæring fast, at de nærmere regler herom fastsættes ved bekendtgørelse (§ 130, stk. 1, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen kan have en positiv indvirkning på mulighederne for at investere mere i den grønne omstilling af ejendomme. Sådanne investeringer er afgørende for på den mest omkostningseffektive måde at nå de politiske mål om klimaforbedringer i Danmark. Dette er positivt. I bemærkningerne uddybes en række formål med den kommende bekendtgørelse, og grundet denne bekendtgørelses store betydning på dette område skal EjendomDanmark anbefale, at høringsprocessen for bekendtgørelsen har tilstrækkelig længde, og at ministeriet også overvejer andre metoder for inddragelse af parterne i det forberedende arbejde.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan opkræve en foreløbig lejeforhøjelse, som tilpasses, når forbedringerne er endelige (§ 131, stk. 3). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at udlejeren kan fremsætte krav om yderligere lejeforhøjelse, hvis den foreløbige lejeforhøjelse viser sig at have været for lav. Ministeriet understreger samtidig, at dette kun kan ske, "såfremt udlejeren har taget forbehold herom" (bemærkningernes side 458).

EjendomDanmark vurderer, at kravet om at tage forbehold for yderligere lejeforhøjelse er en retlig nyskabelse, der savner begrundelse og grundlag; kravet fremgår således heller ikke af selve lovteksten. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen herom udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at et huslejenævn kan beslutte, at en udlejer foreløbigt kan oppebære en varslet lejeforhøjelse, mens en sag herom behandles af selvsamme huslejenævn. Huslejenævnet kan dog nedsætte den foreløbige leje, indtil nævnet har truffet afgørelse i sagen (§ 131, stk. 7).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen udvider huslejenævnenes muligheder for at nedsætte den foreløbige leje, således at denne nu også kommer til at omfatte ejendomme i uregulerede kommuner, småhuse og 80/20-ejendomme. Dette er en betydelig stramning af reglerne, og stramningen synes ubegrundet og i uoverensstemmelse med sammenskrivningens formål om så vidt muligt at opretholde retstilstanden i reguleringen. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at lovteksten suppleres, så rækkevidden af bestemmelsen indskrænkes i overensstemmelse med reglerne i dag.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan indhente forhåndsgodkendelse af "størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejeren skal forelægge huslejenævnet" (§ 133, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen i den nuværende lejelov § 59 a, stk. 3 om forhåndsgodkendelse af husleje i tagetager, der indrettes til boliger, mangler i lovforslaget. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen videreføres.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen i den nuværende lejelov § 59 a, stk. 5 om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser efter ombygning efter byfornyelsesreglerne ikke er videreført, og der synes i lovbemærkningerne ikke at være nogen uddybende begrundelse herfor. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet begrunder ændringen, så det tilsikres, at bestemmelsen er overflødig.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer får mulighed for at indhente huslejenævnets forhåndsgodkendelse af en lejeregulering ved forbedringer af de lejede (§ 133, stk. 1) og bemærker i den forbindelse, at klager over forhåndsgodkendelser kan indbringes for boligretten af lejerne, når disse "har en individuel og væsentlig interesse i resultatet af forhåndsgodkendelsen" (bemærkningernes side 463).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen indfører en fundamental nyskabelse i dansk ret, idet der indføres mulighed for, at en aktør, der ikke er part i en sag, gives mulighed for at anke sagens afgørelse. Sager om forhåndsgodkendelser er alene sager mellem udlejeren og huslejenævnet, hvorfor lejerne ikke er part. Derfor er det en helt grundlæggende fejl, at disse pludselig gives mulighed for at anke huslejenævnets afgørelse i disse sager. Hvis ministeriet insisterer på denne nyskabelse, skal ministeriet som minimum pege på hjemlen herfor; dette sker nemlig ikke i lovforslaget, som det foreligger. I dette tilfælde vil det endvidere være tvingende nødvendigt, at ministeriet uddyber betydningen af "individuel og væsentlig interesse"; dette afgørende begreb er nemlig heller ikke forklaret tilstrækkeligt. På dette grundlag – og især med henvisning til vores kommentar om, at lejerne ikke er part i sagen, hvorfor der ikke gives ankomst til at skabe en mulighed for anke fra lejers side – skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen om lejers ankemulighed i sager om forhåndsgodkendelser udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævn kun kan "ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, hvis der er tale om ændrede forhold" (§ 133, stk. 5). I bemærkningerne til denne bestemmelse uddyber ministeriet hvad, der menes med "ændrede forhold" (bemærkningernes side 459 og 463).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkninger om begrebet "ændrede forhold" er ude af trit med den praktiske anvendelse af bestemmelsen i dag. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningerne herom ændres, så det i stedet anføres, at forhåndsgodkendelsen er betinget af, at forbedringerne gennemføres i overensstemmelse med det forhåndsgodkendte projekt.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at der for "de enkelte lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvor huslejenævnet inden arbejdernes iværksættelse har truffet afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet" (§ 134).

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen til den tidligere lov om privat byfornyelses § 2, stk. 1 er ændret, således at der ikke længere henvises til § 2, stk. 1, nr. 1. EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet begrunder denne ændring i lovbemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at man kan straffes med bøde eller fængsel ind til fire måneder, hvis man gennemfører forbedringer af en ejendom "i strid med reglerne i §§ 128-131 eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne forbedringer" (§ 136, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der med dette forslag er tale om en betydelig udvidelse af strafbestemmelsens anvendelsesområde. Forslagets kapitel 14 indeholder flere bestemmelser end den nuværende boligreguleringslov kap. IV, som det bl.a. skal erstatte. Det gælder f.eks. forslagets § 128, stk. 2 og § 130, stk. 4. I modsætning til ministeriets bemærkninger herom er denne udvidelse en markant, materiel ændring, indfører mulighed for bl.a. fængselsstraf på områder, hvor en sådan mulighed ikke fandtes tidligere. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen ændres, så den passer bedre med den nuværende retstilstand.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i forslagets kapitel 14 gøres ufravigelige (§ 137, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at reglerne om forbedringer i den nuværende lejelov kapitel X er fravigelige. På den baggrund har domstolene – se f.eks. dommene i GD 1984/10 V, GD 1988/21 H og GD 1997/38 Ø – tydeligt fastslået, at udlejer og lejer kan indgå aftale om forbedringstillæg uden hjemmel i en specifik bestemmelse. Der er i dag således mulighed for, at lejer og udlejer kan indgå aftale, hvor reglerne om beregning og varsling ikke gælder, hvis begge parter ønsker det. Det synes yderst uhensigtsmæssigt for begge parter at fjerne denne mulighed. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at ufravigelighedsbestemmelsen fjernes eller modificeres, så nuværende retsstilling opretholdes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at bestemmelserne i forslagets § 127, stk. 2, § 131, stk. 1, 1. pkt. kan fraviges ved aftale. Dertil foreslås, at § 130, stk. 4, kan fraviges ved aftale, for så vidt angår perioden for godtgørelse (§ 137, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at undtagelserne i bestemmelsen er utilstrækkelige. Således bør § 127, stk. 1 ligeledes undtages, da det godt kan aftales, at man f.eks. kan inddrage et anvist pulterrum ved tildeling af et andet. Ligeledes vil man kunne aftale i lejekontrakten, at lejemålet ændres i lejeperioden herunder på en måde, som vil ændre det lejedes identitet. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen og bemærkningerne hertil omformuleres, så disse forhold fremgår tydeligt.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår en yderligere undtagelse til ufravigelighedsbestemmelsen i forslagets kapitel 14 (§ 137, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse er ufuldendte, idet det ikke fremgår med tilstrækkelig tydelighed, at §§ 138-139 er undtagelser for bestemmelsen. EjendomDanmark anbefaler, at dette gøres klart i lovteksten.

Kapitel 15: Aftalte forbedringer
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at opliste en række gyldighedsbetingelser for individuelt aftalte forbedringer (§ 138, stk. 3), og ministeriet tilføjer i bemærkningerne, at "det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter den særlige ordning i denne bestemmelse, hvorved lejeloven almindelige regler fraviges" (bemærkningernes side 470).

EjendomDanmark vurderer, at kravet om, at det skal fremgå, at lejelovens almindelige regler fraviges, er et eksempel på endnu en ubegrundet udvidelse af kravene i lovteksten. Det kan alene være en gyldighedsbetingelse, at det – som det fremgår af lovteksten – udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter nærværende bestemmelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at beboerrepræsentanter under visse vilkår skal have mulighed for at tiltræde forbedringer, der medfører lejeforhøjelser (§ 139, stk. 1). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at en sådan aftale skal indgås på grundlag af lovens almindelige vilkår (bemærkningernes side 171).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen om "lovens almindelige vilkår" er uklar. Det er således ikke tydeligt hvilke vilkår, ministeriet henviser til og hvorfor. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen uddybes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i lovens kapitel 15 om aftalte forbedringer ikke kan fraviges til skade for lejeren (§ 140) og bemærker den forbindelse, at der ikke kan aftales individuelle forbedringer før indgåelse af lejeaftalen (bemærkningernes side 472).

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en unødig stramning af reglerne. Som nævnt ovenfor i kommentaren til forslagets § 137, stk. 1 er det ved dom flere gange blevet slået fast, at udlejer og lejer kan indgå aftale om forbedringstillæg uden hjemmel i en specifik bestemmelse. EjendomDanmark skal anbefale, at denne eksisterende retsstilling bliver afspejlet i bestemmelsen og dens bemærkninger.

Kapitel 16: Lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejer skal give meddelelse til udlejeren, inden lejeren foretager installationer i det lejede (§ 143, stk. 1). I bemærkningerne omtales dette krav til at give meddelelse som en "ordensforskrift", der ikke sig selv giver udlejeren "adgang til at modsætte sig installationen eller til at opsige eller ophæve lejeaftalen" (bemærkningernes side 475).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen potentielt er en stramning, idet det er op til en domstol at vurdere om der i sådan en situation kan være tale om misligholdelse. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen

præciseres, så det fremgår, at det kan være misligholdelse af lejeforholdet, hvis lejer foretager installationer uden at overholde reglen om at give meddelelse herom.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en udlejer "kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret" (§ 143, stk. 3). Ministeriet uddyber bestemmelsen med en bemærkning om, at udlejerens krav om sikkerhedsstillelse skal rejses "straks på det tidspunkt, hvor udlejeren bliver bekendt med lejerens ønske om at foretage en installation, eller når udlejeren bliver opmærksom på, at lejeren har foretaget en installation, uden at udlejeren har modtaget besked herom" (bemærkningernes side 476).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen går videre end bestemmelsen. Kravet om, at udlejeren straks skal stille krav om sikkerhedsstillelse, når udlejeren bliver opmærksom på lejerens ønske om at foretage en installation efter bestemmelsen, og at retten til at kræve sikkerhedsstillelse bortfalder, hvis ikke udlejer retter kravet straks, er således ikke nævnt i bestemmelsen og må afhænge af den konkrete situation og i sidste ende en domstols vurdering. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen herom udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren er "erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af antennen" (§ 144, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er ufuldstændig. I de eksisterende regler gælder erstatningsansvaret også for lejers etablering af kabelforbindelse. EjendomDanmark skal anbefale, at dette videreføres og denne form for etablering derfor også nævnes i bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejere i samme ejendom har mulighed for at etablere en fællesantenne (§ 144, stk. 4). Ministeriet henviser i bemærkningerne til, at der på nettet findes standardvedtægter for antenneforeninger, og ministeriet oplyser også, at der ikke påhviler hverken foreningens medlemmer eller bestyrelsen i foreningen nogen personlig hæftelse på foreningens vegne (bemærkningernes side 479).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen er utilstrækkelig, idet det ikke fremgår, at udlejer kan afvise vedtægter, som ikke har tilstrækkelig hæftelse til at leve op til reglerne for foreningen i dette kapitel. EjendomDanmark skal anbefale, at dette gøres tydeligt i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejer "har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter arten af lejerens forretning og ejendommen". Dertil kommer muligheden for at anbringe markiser, udhængsskabe m.m. (§ 145, stk. 1). Ministeriet uddyber bestemmelsen med en bemærkning om, at hvis "en lejers skiltning

påfører en anden lejer gener, vil denne lejer kunne gøre gældende over for udlejeren, at der foreligger en mangel" (bemærkningernes side 480).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er utilstrækkelig. Hjemlen for, at en lejer skal kunne gøre andre lejeres skiltning m.m. gældende som en mangel over for udlejer, synes ikke at være eksplicit til stede. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår, eller at ministeriet – hvis bemærkningen fastholdes – i det mindste tydeliggør grundlaget for denne bemærkning samt uddybe nøje, hvad udlejer har hjemmel til at gøre ved den pågældende situation.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren skal "anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejeren" (§ 146, stk. 2) og bemærker hertil, at lejeren er "erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af foretagne forbedringsarbejder omfattet af råderetten" (bemærkningernes side 482).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen bør præciseres. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at det gøres klart, at lejeren selvfølgelig er erstatningsansvarlig for alle arbejder, som lejeren foretager med udgangspunkt i lejerens råderet.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren kan foretage forbedringer af det lejede og ved fraflytning få godtgørelse herfor (§ 146, stk. 1) og beskriver, hvordan beregningen af denne godtgørelse skal finde sted (§ 146, stk. 4). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at der ved værdiansættelsen skal tages højde for "de eksisterende installationers restlevetid og kvalitet og til, om de er tidssvarende" (bemærkningernes side 483).

EjendomDanmark vurderer, at "tidssvarende" synes at et nyt parameter i beregningen af godtgørelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningerne tilrettes så denne kvalificering udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der "kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed, selv om arbejderne ikke udføres samtidig" (§ 146, stk. 6) og ministeriet tilføjer i bemærkningerne hertil, at flere arbejder, der er udført samtidig "anses som ét arbejde, når lejeren har anmeldt dem som ét arbejde til udlejeren" (bemærkningernes side 484).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen om konsekvent at anse flere arbejder som ét ikke har grundlag i selve bestemmelsen; der må omvendt være tale om et forhold, der skal vurderes konkret i de enkelte tilfælde. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår eller subsidiært tilpasses, så dette fremgår klart.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tvister om lejerens rettigheder og forpligtelser, hvad angår lejeres forbedringer af det lejede, afgøres af huslejenævnet (§ 148, stk. 1) og supplerer dette med en bestemmelse om, at beboerrepræsentanter (eller et flertal af lejerne) kan begære huslejenævnets afgørelse af, om lejerne kan forlange udførelse af energibesparende arbejder (§ 148, stk. 2) samt en bestemmelse om, at huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udføre sådanne energibesparende arbejder inden for en bestemt tidsfrist (§ 148, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelserne om huslejenævnets muligheder for at afgøre og kræve udførelse af energibesparende arbejder er en udvidelse af huslejenævnenes kompetence; denne mulighed findes i dag nemlig alene for huslejenævn i regulerede kommuner. EjendomDanmark skal anbefale, at forslaget bringes i overensstemmelse med de eksisterende regler, således at det kun er i regulerede kommuner, at huslejenævn har disse udvidede beføjelser og muligheder.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i forslagets § 146 gøres ufravigelige (§ 149).

EjendomDanmark vurderer, at dette er en nyskabelse, idet reglerne om lejerens råderet i dag netop ikke er ufravigelige. Der er således tale om en materiel ændring, hvilket synes både ubegrundet og ikke i overensstemmelse med hensigten med sammenskrivning. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bestemmelsen tilpasses, så der ikke indgår en henvisning til forslagets § 146.

Kapitel 17: Lejerens brug af det lejede
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren er "erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede" (§ 150, stk. 2). I den forbindelse bemærker ministeriet, at nikotinaflejringer på vægge og lofter ikke er forkert brug af det lejede, og at udlejer derfor næppe kan kræve ekstraudgifter til istandsættelse, medmindre rygningen har haft et usædvanligt stort omfang, eller – hvis lejeren har vedligeholdelsespligten – at det er påkrævet (bemærkningernes side 489).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet i denne bemærkning til bestemmelsen går videre end nuværende ret og reelt indskrænker lejers erstatningsansvar. Det afgørende må være, om rygning har været af et sådant omfang, at nikotinaflejringerne medfører ekstra udgifter end ellers til istandsættelse. Vi skal i den sammenhæng bl.a. henvise til dommen GD 2018/19 B om udgift til nikotinspærre. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen tilrettes, så den tager udgangspunkt i de faktiske skader forvoldt af rygning.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår til samme bestemmelse (§ 150, stk. 2) også at bemærke, at lejerens erstatningsansvar kan nedsættes, hvis der er tale om skade forvoldt på ældre bygningsdele eller inventar, og at lejerens erstatningsansvar i denne sammenhæng "må på den baggrund reduceres skønsmæssigt ud fra en konkret vurdering" (bemærkningernes side 490).

EjendomDanmark vurderer, at denne indskrænkning af lejers erstatningsansvar ikke er i overensstemmelse med almindelig erstatningsret. Såfremt lejer har handlet culpøst, må lejer ifalde det fulde erstatningsansvar. I ankenævnsafgørelsen GA 2002/21 blev en lejer således pålagt at udskifte et revnet toilet på trods af påstand om, at lejemålet bragtes i bedre stand. Det anerkendtes selvfølgelig, at lejer ikke kan pålægges at bringe det lejede i bedre stand end den var i ved overtagelse, men det sloges samtidig fast, at der som minimum må være et erstatningsretligt element, der skal tages højde for i disse situationer. EjendomDanmark anbefaler, at bemærkningen tilrettes i overensstemmelse hermed.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må "overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand". Ministeriet bemærker i den sammenhæng, at " anvender lejeren det lejede til andet end aftalt, og ophører lejeren trods udlejerens opsigelse ikke dermed, vil udlejeren kunne hæve lejeaftalen" (bemærkningernes side 180).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en fejl, når der i denne bemærkning henvises til udlejers "opsigelse" og ikke udlejers "indsigelse". EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ordvalget i bemærkningen tilrettes.

Kapitel 19: Brugsrettens overgang til andre
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer forpligtes til at modsætte sig fremlejeforhold, "hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum" (§ 158, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er overflødig, idet reglerne om beboermaksimum ikke anvendes i praksis. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bestemmelsen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejer under bestemte betingelser såsom f.eks. midlertidig fraflyttelse eller studieophold skal have en ret til at fremleje i op til to år (§ 159, stk. 1). I bemærkningerne til denne bestemmelse nævnes det, at udlejer ikke kan "afkræve lejeren egentlig dokumentation for, at fremleje er berettiget" (bemærkningernes side 506).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til bestemmelsen er uhensigtsmæssig, da et forbud mod at afkræve dokumentation for berettigelsen til at kunne fremleje afskærer udlejer for reelt at vurdere, om fremlejen er lovlig. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår, og at det i stedet

noteres, at udlejer naturligvis har ret til at kræve dokumentation for fremlejens grundlag. EjendomDanmark skal i øvrigt bemærke, at vi også kommenterede dette i høringssvaret til det oprindelige forslag til en ny lejelov, men at Indenrigs- og Boligministeriet ikke behandlede denne kommentar i høringsnotatet hertil.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer får mulighed for at modsætte sig et fremlejeforhold, hvis antallet af personer i fremlejeforholdet er større end antallet af beboelsesrum i lejemålet (§ 159, stk. 2). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at bestemmelsen alene giver udlejer ret til at modsætte sig et fremlejeforhold med denne begrundelse "ved fremlejeforholdets etablering" (bemærkningernes side 507).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning til bestemmelsens anvendelse er upræcis, hvilket reelt underminerer udlejers ret til at modsætte sig ulovlige fremlejeforhold. Det er naturligvis korrekt, at udlejer ikke kan modsætte sig fremlejeforhold, hvor husstanden udvides, hvis beboeren i fremlejeforholdet får børn; men dette er ikke det samme som, at husstanden efter fremlejeforholdets etablering frit kan udvides på anden vis. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen præciseres i overensstemmelse hermed.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer får mulighed for at modsætte sig et fremlejeforhold, hvis udlejer "i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet" (§ 159, stk. 2). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at rimelig grund i denne sammenhæng kan være, hvis udlejer formoder, at fremlejningen ikke er reel (bemærkningernes side 507).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen er uklar og fokuserer på det forkerte. Bemærkningen indledes således med at fokusere på, hvorvidt fremlejeforholdet er reelt – men denne specifikke bestemmelse har til formål at give udlejer mulighed for at afvise fremlejeforhold, selvom disse formelt set måtte være "reelle". Dette kan f.eks. ske (hvilket også nævnes), hvis udlejer er bekendt med, at lejer førhen væsentligt har misligholdt lejeaftaler eller udøvet vold og chikane mod andre lejere. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen omformuleres, så bestemmelsen egentlige formål træder tydeligere frem, og så det med tilstrækkelig klarhed fremgår, at fremleje alene kan ske, når lejer har en gyldig grund, og at det selvsagt er lejers opgave at godtgøre herfor samt at en fremleje, der ikke er reel naturligvis kan afvises af udlejer (jf. også kommentaren til § 159, stk. 2, nr. 2).

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum" (§ 159, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at denne også bestemmelse om beboermaksimum er overflødig, idet disse regler ikke anvendes i praksis. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bestemmelsen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren forbliver erstatningsansvarlig ved uforsvarlig adfærd, selvom et lejemål er fremlejet (§ 160, stk. 1), og ministeriet bemærker i den forbindelse, at dette også omfatter "fremlejeaftaler indgået i henhold til en aftalt fremlejeret" (bemærkningernes side 510).

EjendomDanmark vurderer, at det ønskes præciseret at lejer ved aftale kan gøres ansvarlig også ved tab, der skyldes forsvarlig adfærd i situationer, hvor udlejer giver lejer en fremlejeret ved aftale, som lejer ellers ikke ville have haft.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejer "har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden" (§ 162, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen bør uddybes. Det giver i praksis anledning til stor tvivl, hvornår der er tale om en reel bytteanmodning, som gør at udlejer skal agere efter § 162 stk. 3. Det opleves ofte, at en lejer blot afsøger muligheden og reelt bliver irriteret over, at der igangsættes en formel behandling af en bytteanmodning. Uklarheden om, hvornår der skal igangsættes en egentlig og formel behandling af en bytteanmodning er således til gene for lejere og giver unødige, administrative byrder til udlejer. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bestemmelsen ændres, så der er objektive kriterier, der afgør, hvornår der er tale om en reel bytteanmodning, så begge parter ved, hvornår et reelt bytteforløbet, som beskrevet i stk. 3 og 4, påbegyndes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan modsætte sig bytte, hvis "den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år" (§ 162, stk. 2, nr. 2). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at en lejer, der har fortsat et lejemål efter f.eks. en afdød ægtefælle, også har mulighed for bytte, og at "den tidligere lejers boperiode tæller med i opgørelsen af, hvor længe lejeren har beboet lejemålet" (bemærkningernes side 516).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen ikke er tilstrækkelig dækkende. En fortsættende lejers bytteret er naturligvis – ligesom med alle andre lejeres bytteret – betinget af, at denne har beboet lejligheden i tre år. EjendomDanmark anbefaler, at bemærkningen præciseres, så dette fremgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan modsætte sig bytte, hvis "udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte" (§ 162, stk. 2, nr. 4). Ministeriet bemærker i den forbindelse, udlejer kan afvise byttet "såfremt byttet ikke formodes at være reelt" (bemærkningernes side 516).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er uklar. Udlejer har naturligvis altid ret til at afvise, såfremt byttet ikke er reelt også uden hjemmel i denne bestemmelse, da det er et krav, at der sker et reelt bytte, før § 162 overhovedet kan finde anvendelse. EjendomDanmark skal anbefale, at dette tydeliggøres i bemærkningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at uddybe reglerne om udlejers muligheder for at modsætte sig bytte (§ 162, stk. 2) med en bemærkning om, at udlejer skal modsætte sig byttet allerede ved kendskab til lejers hensigt herom (bemærkningernes side 517).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne går videre, end bestemmelsen giver mulighed for. Det må afhænge af en konkret vurdering, om det kan godtgøres, at udlejer har fået oplysninger om lejerens faktiske bytte og stiltiende har accepteret dette. Og en sådan konkret vurdering må foretages af domstolene, ikke af ministeriet. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår eller som minimum skrives om, så den afspejler det her kommenterede forhold.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer forpligtes til straks at give lejerne besked, hvis et lejemål planlægges forbedret i forbindelse med et bytte (§ 162, stk. 3). Ministeriet bemærker, at "straks" i denne forbindelse betyder, at både udlejers meddelelse til den fraflyttende lejer om hensigten om forbedringen af lejemålet og udlejers fremsendelse af en kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse af forbedringsarbejderne "som udgangspunkt skal ske inden for få dage" (bemærkningernes side 518).

EjendomDanmark vurderer, at den angivne definition af ordet "straks" er problematisk. For det første er ministeriets fortolkning af begrebet unødigt og uhensigtsmæssig stram og kan forvolde udfordringer at leve op til i praksis. For det andet fremgår definitionen ikke af selve bestemmelsen, hvorfor ministeriet reelt strammer bestemmelsen med sin bemærkning. For det tredje er bemærkningen uklar, idet det langt fra er entydigt, hvad der menes med både "som udgangspunkt" og "inden for få dage". Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår eller som minimum tilpasses, så den bedre passer med den administrative virkelighed, og så bestemmelsen gøres mere entydig. EjendomDanmark skal i øvrigt bemærke, at denne kommentar også blev fremsat i vort høringssvar til det oprindelige udkast til en ny lejelov, men at Indenrigs- og Boligministeriet ikke behandlede denne kommentar i høringsnotatet hertil.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejeren "skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum" (§ 162, stk. 5)

EjendomDanmark vurderer, at også denne bestemmelse om beboermaksimum af overflødig, idet disse regler ikke anvendes i praksis. Derfor skal EjendomDanmark også her anbefale, at bestemmelsen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at hvis en lejer dør uden at efterlade sig ægtefælle, har en anden person, "der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet" (§ 164, stk. 2). Ministeriet bemærker samtidig, at et husstandsmedlem kan have ret til at fortsætte lejeforholdet på trods af, at lejeren efterlader sig en ægtefælle, såfremt det står klart, at ægtefællen ikke kan eller vil indtræde i lejeforholdet" (bemærkningernes side 524).

EjendomDanmark vurderer, at der er en tydelig uoverensstemmelse mellem selve lovteksten og bemærkningen. Det fremgår entydigt at selve lovteksten, at bestemmelsen alene gælder i de tilfælde, hvor der ikke efterlades en ægtefælle. Dette udgangspunkt kan bemærkningen ikke ændre. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der til § 164, stk. 2 knyttes en bemærkning om navngivne versus juridiske personer.

EjendomDanmark vurderer, at dette afsnit i bemærkningerne er uforståelig. EjendomDanmark skal således anbefale, at bemærkningen skrives helt om eller forklares.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer i tilfælde af lejers død kan opsige et lejeforhold med sædvanligt varsel, selvom der er aftalt anderledes (§ 164, stk. 4), og ministeriet bemærker i den forbindelse, at "frister i forbindelse med fraflytning, herunder om afholdelse af flyttesyn, løber først fra skifteretten har taget stilling til boets behandling" (bemærkningernes side 525).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til bestemmelsen bør præciseres. Det bør fremgå med endnu større tydelighed, at fristerne tidligst løber det nævnte tidspunkt. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at dette udpensles i bemærkningen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der i bemærkningen kan være behov for endnu tydeligere at nævne, at udlejer kan – men ikke er forpligtet til – at henvise til denne bestemmelse, hvis der opsiges efter bestemmelsen i en situation, hvor der er aftalt et andet opsigelsesvarsel end lejelovens. EjendomDanmark skal anbefale, at dette specificeres i bemærkningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejere, der i mindst to år har boet sammen, og som nu ophæver samlivet, kan aftale hvem, der skal fortsætte lejeforholdet (§ 167). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at den udtrædende lejer hæfter for de forpligtelser, som er opstået inden, udlejeren får underretning om

lejerskiftet, og at den fortsættende lejer for krav efter dette tidspunkt (bemærkningernes side 530).

EjendomDanmark vurderer, at hensigten med bemærkningen er klar, men at bemærkningen er upræcis. Det fremgår således ikke med tilstrækkelig tydelighed, at den fortsættende lejer også hæfter for krav opstået inden lejerskiftet, da den fortsættende lejer indtræder i alle rettigheder og forpligtelser i lejeforholdet altså også evt. restancer mv. EjendomDanmark skal anbefale, at dette eksplicíteres i bemærkningen.

Kapitel 20: Opsigelse
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejer ikke uden sin ægtefælles samtykke må opsige lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet (§ 170, stk. 2). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at udlejer i tilfælde af opsigelser bør sikre sig lejerens ægtefælles (skriftlige) samtykke hertil (bemærkningernes side 534).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er en forpligtelse for lejer til ikke at opsige et lejemål mod sin ægtefælles ønske herom. Der er som sådan ikke tale om et emne, der vedrører forholdet mellem lejer og udlejer, men derimod forholdet mellem lejer og dennes ægtefælle. En udlejer, der agerer i god tro, kan og bør ikke holdes ansvarlig for lejers uretmæssige adfærd. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastsætte regler for udlejers muligheder for at opsige lejemål (§ 172, stk. 1) og fastslår i den forbindelse, at mulighederne er udtømmende oplistet, og at aftalt uopsigelighed og aftalte længere opsigelsesvarsler skal respekteres (bemærkningernes side 538).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen er utilstrækkelig, idet det ikke fremgår, at aftalt uopsigelighed selvsagt ikke skal respekteres ved parternes mislighold af kontrakten. EjendomDanmark anbefaler, at dette indføres i bemærkningerne til bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan opsige lejemål, når udlejer selv ønsker at benytte det lejede (§ 172, stk. 1, nr. 1). Ministeriet bemærker hertil, at udlejeren har pligt til at tilbyde lejeren at fortsætte lejemålet, hvis udlejerens indflytning opgives inden opsigelsesvarslets udløb (bemærkningernes side 538).

EjendomDanmark vurderer, at den i bemærkningerne beskrevne pligt til at tilbyde lejeren at fortsætte i et ellers opsagt lejemål ikke fremgår af bestemmelsen, og at bemærkningerne derved forsøger at indføre en helt ny pligt. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan opsige lejemål, når det kan dokumenteres, at ejendommen skal rives ned (§ 172, stk. 1, nr. 2), og det forudsættes her, at "nedrivning omfatter tilfælde, hvor bygningen fjernes, og lejligheden nedlægges, uden at der efterfølgende etableres nye lejligheder samme sted" (bemærkningernes side 539).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen bør uddybes. Det bør således fremgå, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at lejemål opsiges med henvisning til nedrivning, selvom der opføres en ny bygning samme sted. Lige nu kan man af bemærkningen få det indtryk, at der intet må opføres på den nedrevne grund, og dette kan ikke være tilfældet. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bemærkningen uddybes, så dette bliver klarere.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan opsige lejemål, når "lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde" (§ 172, stk. 1, nr. 3). Ministeriet anfører i en bemærkning hertil, at det ved sådanne lejeaftalers indgåelse bør gøres klart for lejeren, at denne kun bliver lejer i sin egenskab af sit arbejde i virksomheden (bemærkningernes side 539-540), og at der er et krav om samtidighed i opsigelse af den stilling, der berettiger til lejemålet, og opsigelse af selve lejemålet (bemærkningernes side 539).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse ikke er i fuld overensstemmelse med selve bestemmelsen. Kravet i bemærkningen om, at det bør gøres klart for lejeren, at denne kun bliver lejer i sin egenskab af sit arbejde i virksomheden, fremgår ikke som et gyldighedskrav i selve bestemmelsen. Og ministeriets krav om, at samtidighed mellem opsigelse fra det arbejde, der giver mulighed for et specielt lejemål, og så opsigelsen af selve lejemålet ikke fremgår af bestemmelsen og må komme an på en vurdering af det konkrete tilfælde. EjendomDanmark anbefaler, at disse bemærkningerne udgår eller i det mindste tilpasses, så de beskrevne uoverensstemmelser fjernes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan opsige lejemål, når lejeren i tilstrækkelig grad har tilsidesat god skik og orden (§ 172, stk. 1, nr. 5), og ministeriet bemærker hertil, at et huslejenævn kan gøre et lejeforhold betinget af nogle bestemte forhold vedrørende lejers adfærd i ejendomme. Ministeriet understreger i bemærkningerne hertil, at forudgående indbringelse for huslejenævnet er nødvendig for at kunne anvende denne bestemmelse (bemærkningernes side 541).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til denne bestemmelse kan misforstås. Det er selvsagt ikke et krav, at opsigelse af et betinget lejemål efter denne bestemmelse på ny skal indbringes for et huslejenævn. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen herom skrives om.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at opsigelse skal være "rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold" (§ 173, nr. 2). Ministeriet anfører i bemærkningerne hertil, at mulighederne for opsigelse efter § 172, stk. 2 vil være "begrænsede og meget konkret begrundede", fordi der skal tages sådanne rimelighedshensyn til begge parter (bemærkningernes side 543), og at der skal "lægges betydelig vægt på lejerens muligheder for at finde en anden passende bolig" (bemærkningernes side 544).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med disse bemærkninger anlægger en unødigt, ubegrundet og indskrænkende fortolkning af mulighederne for udlejers anvendelse af § 172, stk. 1 om opsigelse. For det første fordi det ikke behøver at fremgå, at bestemmelsen nærmest alene kan anvendes undtagelsesvist. For det andet fordi det er uhensigtsmæssigt, at Indenrigs- og Boligministeriet ved at fremhæve og lægge særlig vægt på hensynet til lejers mulighed for at finde lignende bolig uunderbygget kvalificerer værdien af de forskellige hensyn, der skal vejes op mod hinanden. På denne baggrund skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen skrives om, så det ikke fremstår som en undtagelse, at udlejer har mulighed for at opsige lejer, og så bemærkningerne ikke foranstalter en skævhed ved at lægge særlig vægt på hensynet til den ene part.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejer, der samtidig er beboerrepræsentant, ikke kan opsiges (§ 173, nr. 5). I bemærkningen til denne bestemmelse fremgår det, at opsigelse af en lejer heller ikke kan finde sted, hvis lejers ægtefælle er beboerrepræsentant (bemærkningernes side 545).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til bestemmelsen går videre end selve bestemmelsen, der alene nævner lejeren selv og ikke dennes ægtefælle. Bemærkningen ændrer således materielt i bestemmelsen, hvilket både synes ubegrundet og uhensigtsmæssigt. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen om lejers ægtefælle udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om, at tidsbegrænset udlejning skal være begrundet i udlejers forhold (§ 174, stk. 4) ved at bemærke, at der skal være "særlige grunde" for, at en udlejer kan udleje tidsbegrænset (bemærkningernes side 195).

EjendomDanmark vurderer, at der ikke er konsistens mellem bestemmelsen og bemærkningen. "Tilstrækkelig begrundet" er nemlig ikke nødvendigvis det samme som "særlige grunde", og det må antages, at "særlige grunde" skal læses mere indskrænkende end "tilstrækkelige grunde". Derved bliver ministeriets bemærkning reelt til en ubegrundet udvidelse af bestemmelsen.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne omformuleres, så de bedre afspejler bestemmelsens ordvalg.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at illustrere med et eksempel, hvordan udlejer ikke med forhold hos lejer kan begrunde tidsbegrænset udlejning (§ 174, stk. 4; bemærkningernes side 545).

EjendomDanmark vurderer, at det i denne sammenhæng angivne eksempel ikke er dækkende for den pointe, som ministeriet ønsker at illustrere. I eksemplet beskrives en udlejer, der ønsker at udleje til særlige grupper, f.eks. handicappede. Hvis udlejeren lejer ud til en person, der ikke opfylder formålet (i eksemplet: en ikkehandicappet person), vil dette ifølge bemærkningerne være lejerens forhold og derfor ikke kunne begrunde en tidsbegrænsning. I det konkrete eksempel er tidsbegrænsningen dog netop begrundet i udlejers forhold, idet udlejeren netop har det formål med ejendommen, at denne skal udlejes til en bestemt gruppe. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at eksemplet udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om, at tidsbegrænset udlejning skal være begrundet i udlejers forhold (§ 174, stk. 4) ved at anføre, at lejeren kan anfægte en tidsbegrænsning, hvis udlejer ændrer planer i løbet af den tidsbegrænsede periode (bemærkningernes side 548).

EjendomDanmark vurderer, at dette ikke er korrekt. Det afgørende er udelukkende, at den gyldige grund er til stede på tidspunktet for aftaleindgåelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om, at tidsbegrænset udlejning skal være begrundet i udlejers forhold (§ 174, stk. 4) ved at bemærke, at et huslejenævn kan "prøve, om et vilkår om tidsbegrænsning bevirker, at lejeaftalen er mere byrdefuld end for andre lejere i ejendommen, og i givet fald træffe afgørelse om tilsidesættelse af dette vilkår" (bemærkningernes side 548).

EjendomDanmark vurderer, at dette heller ikke er korrekt, idet huslejenævnet alene har mulighed for at nedsætte lejen, så de samlede lejevilkår ikke er mere byrdefulde end for de andre lejere i ejendommen; huslejenævnet har ikke mulighed for at tilsidesætte tidsbegrænsningen på grund af mere byrdefulde vilkår. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen herom udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer uden unødigt ophold har pligt til at "tilbyde lejeren at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes" (§ 175, stk. 1). I bemærkningerne til denne bestemmelse noterer ministeriet, at udlejeren på eget initiativ skal "tilbyde lejeren de lejligheder, der bliver ledige i ejendommen til overtagelse fra

opsigelsens afgivelse og indtil 3 måneder efter den dag, hvortil lejeren er opsagt" (bemærkningernes side 549).

EjendomDanmark vurderer, at der ikke er overensstemmelse mellem lovtekst og bemærkning, idet bemærkningen taler om udlejers pligt til at tilbyde "de lejligheder" (flere), mens bestemmelsen alene omtaler en pligt til at tilbyde "en anden lejlighed" (én). Bemærkningen er således en ganske markant, materiel og ubegrundet udvidelse af bestemmelsen. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bemærkningen tilpasses, så den reelt afspejler lovteksten.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at uddybe bestemmelsen om udlejers pligt til at tilbyde en ny bolig til lejer efter udlejers opsigelse af lejemålet (§ 175, stk. 1) med en bemærkning om, at opsigelsen ikke kan godkendes, hvis "udlejeren ved at leje en ledig lejlighed ud til en anden gør det umuligt for den opsagte lejer at overtage den" (bemærkningernes side 549).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen kan læses således, at opsigelsen ikke kan godkendes, hvis udlejer ikke opfylde sin pligt til at tilbyde en bolig, der bliver ledig. Denne konsekvens af udlejers manglende pligtopfyldelse er uunderbygget og ikke afklaret i praksis, hvorfor der her reelt er tale om en skærpelse af reglerne. EjendomDanmark anbefale, at ministeriet overlader den slags til domstolene, og at bemærkningen derfor udgår eller som minimum omformuleres.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at beskrive de formelle krav til udlejers opsigelsesvarsler (§ 177, stk. 1) og dertil bemærke, at det i de eksisterende regler er et gyldighedskrav for opsigelser, at den overholder de formelle krav, herunder om opsigelsesvarslets længde (bemærkningernes side 197).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets beskrivelse af den eksisterende retstilstand (som ministeriet foreslår videreført) er fejlbehæftet. Opsigelsesvarslet skal naturligvis overholdes, men opsiges en lejer med for kort opsigelsesvarsel, vil opsigelsen ikke være ugyldig, men blot først træde i kraft, når det korrekte opsigelsesvarsel udløber. Dette følger bl.a. af dommen i GD 2019/49 Ø, som fastslog, at en opsigelse begrundet i udlejers ønske om selv at benytte sig af det lejede og med et varsel på 3 mdr. var gyldig. EjendomDanmark anbefaler, at ministeriet retter bemærkningen, så den stemmer bedre overens med den nuværende retstilstand.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren har mulighed for at gøre indsigelse mod en opsigelse (§ 177, stk. 2), og at udlejeren da skal "afvente sagens videre forløb og må ikke, så længe spørgsmålet om opsigelsens lovlighed ikke er afgjort, foretage nogen handlinger, hvorved lejerens ret krænkes" (bemærkningernes side 554).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er klart, hvad ministeriet mener med "handlinger, hvorved lejerens ret krænkes". Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at dette specificeres nøjere i bemærkningen eller bemærkningen udgår.

Kapitel 21: Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at opliste de tilfælde, hvor udlejer kan ophæve en lejeaftale (§ 183, stk. 1). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at det klart skal fremgå, "hvad konsekvensen af ophævelsen er" (bemærkningernes side 201).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er uklar. Det beskrevne krav fremgår således ikke af selve bestemmelsen. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at ministeriet uddyber, både hvor kravet stammer fra, og hvad det reelt indebærer og hvis dette ikke lader sig gøre at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejeaftale kan ophæves, hvis "lejeren har tilsidesat god skik og orden (...), og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet" (§ 183, stk. 1, nr. 7). Ministeriet uddyber denne bestemmelse med en bemærkning om, at den ikke kan finde anvendelse i situationer med "uforudsigelig adfærd og adfærd som er umulig at forhindre" blandt lejers gæster (bemærkningernes side 568).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med denne bemærkning går længere, end bestemmelsen giver anledning til, idet det må være en konkret vurdering, der i hver sag skal lægges til grund for en afgørelse for, om lejer kan holdes ansvarlig eller ej. Dermed bliver det også et spørgsmål for domstolene og ikke for en ministeriel bemærkning til loven. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bemærkningen udgår eller som minimum tilpasses, så den respekterer behovet for en konkret vurdering i disse ofte prekære sager.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en lejeaftale kan ophæves, hvis "en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse, og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør" (§ 183, stk. 1, nr. 12). Dertil bemærker ministeriet, at denne bestemmelse kun finder anvendelse, når der er én samlet leje- og ansættelseskontrakt, eller - hvis leje- og ansættelseskontrakt er to dokumenter - hvis det i lejeaftalen er indføjet, at der er tale om en bolig til lejeren i kraft af dennes virke i ejendommen (bemærkningernes side 571).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningens krav om, at det skal fremgå af lejekontrakten, at den er knyttet til ansættelseskontrakten, er nyt og ikke fremgår af selve lovbestemmelsen. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen herom udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastlægge reglerne for ophævelse af lejekontrakter som følge af betalingsmisligholdelse fra lejers side (§ 183, stk. 2), og i den forbindelse bemærker ministeriet, at udlejeren kan miste sin ret til at ophæve aftalen som følge af betalingsmisligholdelse, hvis udlejeren i en periode "ved sin adfærd har tilkendegivet, at der kan betales for sent, uden at dette får konsekvenser" (bemærkningernes side 573).

EjendomDanmark vurderer, at det altid må komme an på en konkret vurdering, om udlejers adfærd medfører, at der skal ses bort fra muligheden for at ophæve lejeaftale som følge af betalingsmisligholdelse fra lejers side. Det er således et anliggende for domstolene, ikke ministeriet. Dertil kommer, at et påkrav fra udlejer til lejer altid vil være en klar tilkendegivelse om betalingsmisligholdelse fra lejers side. Bemærkningen er derfor unødvendig, da der under alle omstændigheder skal sendes et påkrav. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at uddybe bestemmelsen om ophævelse af en lejeaftale som følge af betalingsmisligholdelse fra lejers side (§ 183, stk. 2) med en bemærkning om, at udlejeren "loyalt" skal sikre, at en meddelelse om ophævelse af lejemål når frem til lejeren, og at dette kan betyde, at udlejer skal sende meddelelsen til en anden adresse, dersom udlejeren er bekendt med at lejeren opholder sig et andet sted (bemærkningernes side 574).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen bør uddybes. Det bør således understreges, at rækkevidden af bemærkningen er meget kort, da lejer jo er forpligtet til at have helårsbeboelse i lejemålet. Udlejer bør aldrig kunne blive forpligtet til at kontakte lejer på en anden adresse, såfremt lejers fravær fra lejemålet ikke er berettiget. EjendomDanmark skal anbefale, at dette gøres fuldstændig klart i bemærkningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan opkræve et gebyr for et påkrav i forbindelse med lejers betalingsmisligholdelse (§ 183, stk. 2), og ministeriet tilføjer dertil en bemærkning om, at udlejeren i ikke kan "opkræve et højere gebyr end det i loven angivne" (bemærkningernes side 574).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet med denne bemærkning overser den eksisterende typeformular, hvorefter man kunne opgøre påkravsgebyret efter et fast plus variabelt gebyr. EjendomDanmark skal i den forbindelse henvise til dommen i GD 2011/37 B, hvor en udlejer beregnede et højere påkravsgebyr end det lovfæstede, idet lejekontrakten var indgået på Typeformular A, 5. udgave. Dette godkendte boligretten. Det er i de gældende typeformularerne A, 4. udgave (1975), 5. udgave (1979) og 6. udgave (1994), som indeholder en andet formel for beregning af gebyr. Disse er fortsat gældende, og EjendomDanmark skal anbefale, at dette gøres tydeligt i lovens bemærkninger.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at hvis en lejeaftale ophæves, skal lejeren straks fraflytte og desuden "betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel". Lejeren er ydermere erstatningspligtig for " ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede" (§ 185, stk. 1). Ministeriet bemærker til denne bestemmelse, at lejeren ved ophævelse skal "betale leje for en periode, der svarer til sædvanligt opsigelsesvarsel", og at dette gælder, "selv om der måtte være aftalt et længere opsigelsesvarsel eller uopsigelighed" (bemærkningernes side 203).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning medfører, at udlejer stilles ringere i situationer, hvor en lejeaftale ophæves pga. lejers mislighold af kontrakten, end i situationer hvor lejer opsiges efter reglerne. Dette er en både bizar og uønsket situation. Såfremt der er aftalt et længere opsigelsesvarsel eller uopsigelighed, bør udlejer være berettiget til at kunne opkræve leje i hele opsigelsesperioden, under forudsætning af at udlejer opfylder sin genudlejningsforpligtelse. Og uanset hvad må udlejer som erstatningskrav være berettiget til at få dækket eventuelle tab som følge af, at lejemålet ikke kan udlejes i en periode, som var omfattet af den ophævede lejers uopsigelighed. I modsat fald er der skabt en situation, hvor udlejer skal bære tabet af lejers misligholdelse af kontrakten. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilpasses, så det fremgår, at udlejer ved ophævelse har ret til at kræve leje i hele opsigelsesperioden uanset dennes længde.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om ophævelse af lejemål (§ 185, stk. 1) med en bemærkning om, at lejeren skal "betale leje og andre ydelser i lejeforholdet, indtil lejerens sædvanlige opsigelsesvarsel udløber", og at dette varsel "beregnes som udgangspunkt fra lejeaftalens ophævelse, selvom lejeren først fraflytter senere" (bemærkningernes side 578).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er en ubegrundet stramning af retstilstanden. Udgangspunktet for beregning af opsigelsesperioden bør naturligvis være den faktiske fraflytning, dvs. f.eks. ved nøgleoverdragelse eller eventuelt fogedudsættelse. Dette fremgår også af retspraksis, jf. dommene i GD 2009/72 Ø og GD 2017/02 Ø. EjendomDanmark anbefaler, at ministeriet lader bemærkningen afspejle den eksisterende praksis.

Kapitel 22: Lejerens fraflytning
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejer inden fraflytning skal give mulighed for besigtigelse af det lejede på et af lejer fastsat tidspunkt (§ 187, stk. 1). Ministeriet uddyber bestemmelsen med en bemærkning om, at udlejer skal "tage hensyn til lejeren ved at give lejeren besked om, hvorvidt fremvisning rent faktisk vil finde sted på det af lejeren anviste tidspunkt, med et passende varsel" og at "lejeren, trods denne selv har valgt dag og tidspunkt, kan kræve en meddelelse om, at der rent faktisk kommer til at ske besigtigelse på tidspunktet" (bemærkningernes side 580).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med bemærkningen går videre, end bestemmelsen giver anledning til, og at man derved udstrækker bestemmelsens beskyttelse af lejeren uden hjemmel. Det fremgår eksplicit af bestemmelsen, at lejeren skal give adgang til at bese det lejede til potentielle nye lejere, og at dette er mindst to timer hver anden hverdag. Det fremgår intetsteds i bestemmelsen, at udlejer har pligt til at meddele lejer, hvorvidt der faktisk kommer potentielle nye lejere på en given fremvisningsdag. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejeren skal være fraflyttet kl. 12 på fraflytningsdagen, og at det lejede skal "afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre" (§ 188, stk. 1). Dertil bemærker ministeriet, at der "ved udskiftning af gammelt med nyt skal ske fradrag for den øgede værdi, som det nye udgør" (bemærkningernes side 583).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen bygger på en generaliserende fortolkning af reglerne. Hvis udskiftningen er forårsaget af, at lejer i lejeperioden ikke har iagttaget sin vedligeholdelsespligt, så skal der ikke ske fradrag for værdiforøgelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen revideres, så dette forhold afspejles tydeligt.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved overlevering med undtagelse af slid, ælde m.m. (§ 188, stk. 1), og ministeriet bemærker hertil, at udlejeren vil være bundet af et indhentet prisoverslag for istandsættelse af lejemålet ved lejers fraflytning, på trods af at udlejeren senere udfører istandsættelsen til en dyrere pris (bemærkningernes side 584).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet her anlægger en fejlagtig fortolkning og med bemærkningen dermed strammer reglerne. Modsat reguleringen af de almene boliger er der i lejereguleringen på det private område intet eksplicit krav om, at udlejer skal indhente et prisoverslag på istandsættelsen, og der findes derfor heller nogen regel om, hvor meget udlejer må ramme ved siden af et eventuelt indhentet prisoverslag. Ministeriets bemærkning om prisoverslag synes derfor uhjemlet og ukorrekt. Viser udlejers reelle udgift til istandsættelse at være højere end et eventuelt indhentet prisoverslag, er udlejer ikke begrænset til beløbet i prisoverslaget, medmindre udlejer på baggrund af overslaget faktisk har fastslået størrelsen på den endelige istandsættelsesudgift over for lejer. På denne baggrund skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår eller som minimum tilpasses ganske betydeligt i lyset af ovenstående.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i "§ 188, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 188, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5," ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren (§ 190). Ministeriet bemærker i den forbindelse om ikke-professionelle udlejere, at en sådan godt med lejeren kan "aftale en fravigelse af § 188, stk. 2, 2. pkt., til skade for lejeren" (bemærkningernes side 590).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen kan tolkes således, at ministeriet er af den ukorrekte opfattelse, at det kun er den uprofessionelle udlejer, som kan fravige den nye § 188, stk. 2, 2. pkt. Det fremgår af præceptiviteten i forslagets § 190, at reglerne i 188, stk. 2, 1. pkt. ikke kan fraviges til skade for lejeren. Den omtvistede regel fremgår af § 188, stk. 2, 2. pkt., hvorfor både den uprofessionelle og den professionelle udlejer kan fravige § 188, stk. 2, 2. pkt. om istandsættelseskrav, som ikke fremgår af fraflytningsrapporten, så længe der indgås en aftale herom, jf. ministeriets egen bemærkning om, at udlejer ikke kan tage et forbehold om fremsættelse af yderligere krav efter fraflytningssynet for at fravige deklaratoriske regler. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen omformuleres.

Kapitel 23: Beboerrepræsentation
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejerne i ejendomme med mindst seks beboelseslejligheder har ret til at vælge beboerrepræsentanter (§ 193, stk. 1), og i bemærkningerne til denne bestemmelse uddyber ministeriet bl.a. valgbarhed og mødet for valget af beboerrepræsentanter (bemærkningernes side 593).

EjendomDanmark vurderer, at der i bemærkningerne er behov for en henvisning til bekendtgørelse om beboerrepræsentation, idet de i bemærkningerne beskrevne regler kan ændres ved bekendtgørelse. Det er således vigtigt at få slået fast, at bemærkningerne ikke nødvendigvis er udtryk for den gældende retstilstand. EjendomDanmark anbefaler, at dette forhold fremgår tydeligt at bemærkningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at beskrive reglerne for valg af beboerrepræsentanter (§ 193, stk. 2) og bemærker i den forbindelse, at hvis der er "alvorlige mangler i forhold til formalia omkring indkaldelse og afholdelse af beboermøder og valg af beboerrepræsentanter, vil dette kunne medføre, at beboerrepræsentationen ikke er gyldigt oprettet, eller at en beslutning truffet på et beboermøde ikke er gyldig" (bemærkningernes side 594).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er nødvendig, men formuleret utilstrækkeligt, idet det ikke står helt klart, hvornår der er tale om sådanne "alvorlige mangler i formalia". Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at ministeriet uddyber vurdering heraf, så det står mere klart, at der må være tale om, at formalia og proceduren i loven er fulgt, for at der kan oprettes en gyldig beboerrepræsentation.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der for lejere i ejendomme, der er for små til at kunne oprette egentlig beboerrepræsentation, "skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerne" (§ 193, stk. 3). Hertil bemærker ministeriet, at hvis "der er for få lejligheder i ejendommen, til at lejerne har ret til at etablere en beboerrepræsentation, har lejerne mulighed for i stedet at vælge en talsmand til at repræsentere sig" (bemærkningernes side 594).

EjendomDanmark vurderer, at der er en vis uklarhed i samspillet mellem lovtekst og bemærkning, idet der i lovteksten tales om, at der "skal vælges" en talsmand, mens bemærkningerne alene omtaler dette som en mulighed. Lovteksten kan således læses som en forpligtelse eller et krav, mens det i bemærkningen fremstår frivilligt. EjendomDanmark skal anbefale, at lovteksten gøres tydeligere, så denne uklarhed fjernes. Ministeriet bør i denne forbindelse huske, at der ikke er nogen garanti for, at nogen af lejerne ønsker at lade sig vælge som talsmand.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om valg af talsmand for lejerne i en mindre ejendom (§ 193, stk. 3) med en bemærkning om de oplysninger, som talsmanden kan få at vide fra udlejer (bemærkningernes side 595).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til bestemmelsen fejlagtigt angiver, at talsmanden skal have udleveret de oplysninger, som beboerrepræsentanter jf. § 192 kan få udleveret – altså som en mulighed. Dette er også understreget i bemærkningerne til § 192, hvor kravene eksplicit omtales som "hensigtserklæringer, som udlejeren bør iagttage efter nærmere aftale med beboerrepræsentanterne" (bemærkningernes side 591). Som bemærkningen til § 193, stk. 3 er formuleret, ender talsmænd således med at have krav på mere end beboerrepræsentanter. Dette er uhensigtsmæssigt, og EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilpasses, så den stemmer bedre overens med den nuværende lovtekst og retstilstand som beskrevet i bemærkningerne til § 192.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at beboerrepræsentationen bortfalder, "såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år" (§ 193, stk. 6). I bemærkningerne hertil anføres, at beboerrepræsentationen bortfalder hvis der ikke i to år afholdes beboermøde.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen bør præciseres, så den er i mere entydig overensstemmelse med selve lovteksten. Det bør således – i overensstemmelse med bestemmelsen – at beboerrepræsentationen bortfalder allerede når, der ikke er afholdt møde, hvor der vælges beboerrepræsentanter. EjendomDanmark anbefale, at dette gøres tydligere i bemærkningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i ejendomme med beboerrepræsentation er mulighed for, at et beboermøde kan vedtage en husorden (§ 194,

stk. 1), og at det i denne husorden f.eks. kan besluttes, at det for alle lejerne i ejendommen er tilladt at holde husdyr, selvom et forbud herom fremgår af visse lejeres lejekontrakt (bemærkningernes side 598).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen ikke er i overensstemmelse med gældende ret, idet der ikke kan vedtages bestemmelser i en husorden, som er i strid med lejekontrakterne. Dette vil i øvrigt gøre dele af disse lejekontrakters indhold overflødigt og underminere udlejers ejendomsret over det lejede. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen tilpasses, så det fremgår tydeligt, at lejekontrakterne selvsagt ikke kan ændres gennem en beboerbestemt husorden.

Kapitel 24: Tilbudspligt
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på rene beboelsesejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder og andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder (§ 197, stk. 1). I bemærkningerne til denne bestemmelse fastslår ministeriet, at hvis "udlejeren ikke overholder denne forpligtelse, handler udlejeren retsstridigt og kan ifalde erstatningsansvar over for lejerne" og at udlejeren kan risikere, at "lejerne får dom for, at udlejeren skal opfylde sin tilbudspligt" (bemærkningernes side 602).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med denne bemærkning udtaler sig om konsekvenserne, hvis udlejer ikke opfylder sin tilbudspligt. En slig bemærkning hører ikke hjemme i lovbemærkninger, da der er tale om en vurdering, der hører under domstolene. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe reglerne om hvilke ejendomme, der er omfattet af tilbudspligt (§ 197, stk. 1) med en bemærkning om, at det er den faktiske og ikke den aftalte brug af det lejede, der er afgørende for, om der udløses tilbudspligt (bemærkningernes side 603).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen er upræcis og kan give anledning til fortolkningstvivl. Denne tvivl kan opstå, fordi ministeriet i bemærkningen samtidig anfører, at det er den faktiske brug men dog "med udlejers viden og accept", der er afgørende (bemærkningernes side 603). Dermed understreger ministeriet netop, at det er den aftalte brug – om end det så er i lejekontrakten eller ved efterfølgende aftale – der er afgørende. Med andre ord skal der tages bestik af den legale anvendelse og ikke den faktiske anvendelse, når tilbudspligten skal afgøres. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen præciseres, så dette fremstår klarere og mere entydigt.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilbudspligten opretholdes, selvom "ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen" (§ 197, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at det i bemærkningerne til denne bestemmelse ikke fremgår med tilstrækkelig klarhed, at tilbudspligten under alle omstændigheder kun gælder for den del af ejendommen som frasælges. EjendomDanmark skal anbefale, at dette gøres tydeligere.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilbudspligten "respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet" (§ 198).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet har ladet bestemmelsen i den nuværende lejelov § 101, stk. 2 udgå. Denne bestemmelse indeholder en undtagelse for tilbudspligten, "når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt." I stedet henviser ministeriet til forslagets § 197, stk. 3; denne henvisning synes dog utilstrækkelig, idet bestemmelse i sin ordlyd rammer de ejendomme, som er udstykket og ikke tydeligt dem, der udstykkes i ejerlejligheder efter lovens ikrafttræden, som nuværende § 11, stk. 2 eksplicit omtaler. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at man opretholder den oprindelige bestemmelse også.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilbudspligten gælder, "når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte" (§ 199, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at man til bestemmelsen har tilføjet spaltning, og at dette er en udvidelse af tilbudspligtens anvendelsesområde, som man ikke tidligere har fundet nødvendig at nævne. Der er tale om en ubegrundet og materiel ændring, og på den baggrund skal EjendomDanmark anbefale, at spaltning udgår fra bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at opliste en række undtagelser for tilbudspligten (§ 199, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne er upræcise. Det fremgår således ikke med tilstrækkelig tydeligt, at tilbudspligten selvsagt alene gælder den del af en ejendom, der frasælges. EjendomDanmark anbefaler, at dette gøres mere tydeligt i bemærkningerne til bestemmelsen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at man i bestemmelsen har udeladt en undtagelse om, at der ses bort fra tilbudspligten, når erhververen er et godkendt saneringsselskab. EjendomDanmark skal gøre opmærksom på, ministeriet derved afskærer det offentlige fra med sikkerhed at kunne overtage ejendomme, som skal saneres.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilbudspligten ikke finder anvendelse, når "erhververen er en hidtidig medejer" (§ 199, stk. 2, nr. 3), og ministeriet bemærker i den forbindelse, at dette betyder, "at bestemmelsen ikke kan påberåbes ved overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme" (bemærkningernes side 608).

EjendomDanmark vurderer, at denne begrænsning i bestemmelsens anvendelse er en ubegrundet og ganske klar indskrænkning, der ikke kan findes støtte for i selve lovteksten. Der er således tale om en ubegrundet udvidelse af tilbudspligten, og derfor skal EjendomDanmark henstille til, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilbudspligten opfyldes ved "at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side" (§ 200, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til denne bestemmelse om håndtering af tilbudspligten i forbindelse med ejendomme, hvor der lejes ud til et selskab til videreudlejning til beboelse (bemærkningernes side 610), er uprækcis og selvmodsigende. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastlægge regler for tilbudspligtens opfyldelse (§ 200, stk. 1) og bemærker i den forbindelse, at hvis lejemålet er "opsagt, men opsigelsesperioden ikke udløbet, består lejemålet fortsat, og lejeren skal derfor have tilbud om sammen med de øvrige lejere at overtage ejendommen på andelsbasis" (bemærkningernes side 610).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen bør udbygges således at det fremgår tydeligt, at det alene er de lejere, der har eller skulle have modtaget tilbuddet og som har en brugsret på tidspunkt for andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen, som tæller med i opgørelsen af om kravet i andelsboligforeningsloven § 2 er opfyldt. EjendomDanmark anbefaler, at dette ekspliciteres i bemærkningen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastlægge regler for tilbudspligtens opfyldelse (§ 200, stk. 1). Ministeriet uddyber bestemmelsen med en bemærkning om, at udløses der tilbudspligt på nogle eller alle ejendomme, som sælges samlet, vil de skulle tilbydes lejerne hver for sig (bemærkningernes side 611).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning går videre end lovteksten. Reglerne om tilbudspligt siger således ikke noget om, hvordan ejendommene skal sælges, men alene noget om hvornår lejerne skal have ejendommen tilbudt. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejere, der modtager tilbud efter reglerne om tilbudspligt har en frist på "mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned" (§ 200, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne bør præciseres, således at det bliver klart, at fristen løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget alle meddelelser, som disse har krav på i medfør af reglerne om tilbudspligt. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bemærkningerne omformuleres, så det ikke kan misforstås, at det er lejernes vurdering af hvilke dokumenter de finder relevante, der er afgørende for hvornår de har modtaget tilstrækkelige oplysninger til at fristen udløses.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ejeren af en ejendom, der skal sælges, senest sammen med tilbuddet til lejerne skal give de "sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov" (§ 200, stk. 5). I bemærkningerne til denne bestemmelse oplister ministeriet en længere række af konkrete dokumenter og oplysninger, bestemmelsen omfatter (bemærkningernes side 613).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med oplistningen i bemærkningerne går videre end lovteksten giver anledning til og derved konkretiserer bestemmelsen på en måde, så der reelt lovgives med bemærkningen. Dette er yderst uhensigtsmæssigt og understøtter ikke hensigten med sammenskrivningen om at skabe mere gennemsigtighed. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at oplistningen udgår eller som minimum tilføjes et "det kan være", så det fremgår tydeligere, at der er tale om eksempler; de relevante oplysninger vil altid afhænge af det konkrete salg.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer har mulighed for digitalt at afgive de med tilbudspligten forbundne dokumenter og oplysninger til lejerne (§ 200, stk. 4). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at en sådan digital kommunikation dog skal ske "inden for rammerne af det, som er gældende herom i forhold til de enkelte lejere" (bemærkningernes side 613).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er korrekt, når ministeriet i bemærkningen forudsætter, at kommunikationen fra udlejer til lejer i forbindelse med tilbudspligt skal følge reglerne for, hvorvidt der i øvrigt kan kommunikeres med lejeren digitalt. Selve tilbuddet skal formentlig gives fysisk, hvis udlejer og lejer kommunikerer via fysisk post, men selve dokumenterne til tilbuddet giver bestemmelsen eksplicit mulighed for at kunne overgive i digital form f.eks. på et USB-stik. Der er tale om anselige mængder af oplysninger og et stort antal dokumenter, hvorfor det ofte vil være forbundet med et meget stort ressourcespild og besvær for både lejer og udlejer, hvis alle oplysninger skal afgives fysisk. Bemærkningen går således også videre, end lovteksten giver anledning til,

og derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen præciseres i overensstemmelse med selve lovteksten og hensigten med bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en ejer – i forbindelse med tilbudspligten – kan "afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling" (§ 200, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen ikke er fyldestgørende formuleret. EjendomDanmark skal således anbefale, at det af lovteksten kommer til at fremgå eksplicit, at udlejer ligeledes kan afvise, såfremt andelsboligforeningen ikke er stiftet i overensstemmelse med andelsboligloven.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at bliver en ejers tilbud ikke accepteret, "kan ejendommen videreoverdrages til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne" (§ 200, stk. 6). Ministeriet anfører i samme ombæring, at hvis "ejendommen videresælges på andre vilkår, end dem den har været tilbudt lejerne, vil det bero på en konkret vurdering, om der gælder tilbudspligt", og at hvis ejendommen "sælges til en højere pris, gælder ingen tilbudspligt inden for 1 års fristen" (bemærkningernes side 614).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen kan gøres mere præcis. Således gælder det i dag, at salg til samme pris heller ikke udløser tilbudspligt. EjendomDanmark anbefaler, at dette gøres tydeligt i bemærkningen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningerne, der uddyber, hvornår der er tale om "salg på de tilbudte vilkår" (bemærkningernes side 614) går videre, end hvad der er hensigtsmæssigt. Det er således op til domstolene at fortolke reglerne, herunder at afgøre hvornår der i en konkret sag er tale om "salg på de tilbudte vilkår". EjendomDanmark skal således anbefale, at bemærkningerne, der alene anfører ministeriets holdning hertil, udgår.

Kapitel 25: Regulering af beløb og beløbsgrænser
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastlægge regler for regulering af beløbene nævnt i § 120, stk. 1, § 121, stk. 1 og 2 (om udvendige vedligeholdelseskonti) samt § 125, stk. 2 (om huslejenævns nedsættelse af afsætningsbeløb på udvendige vedligeholdelseskonti) (§ 203, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens henvisning til § 125, stk. 2 (om huslejenævns nedsættelse af afsætningsbeløb på udvendige vedligeholdelseskonti) er en nyskabelse. Henvisningen er heller ikke behandlet i bemærkningerne til bestemmelsen. På den baggrund skal EjendomDanmark anbefale, at ministeriet i bemærkningerne til bestemmelsen begrunder ændringen og tydeliggør dens betydning.

Kapitel 26: Ikrafttræden m.v.
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at loven træder i kraft den 1. januar 2022 (§ 204, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fejl, når ministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse to gange henviser til den eksisterende boligreguleringslov frem for den eksisterende boligreguleringslov hhv. den eksisterende lejelov. EjendomDanmark skal anbefale, at fejlen korrigeres.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at lovens ikrafttrædelsesdato er fint tilrettelagt, givet at loven vedtages senest i oktober 2021. Det er afgørende vigtighed, at ministeriet tillader alle relevante parter – lejere og udlejere, disses organisationer, undervisningsinstitutioner, domstole, advokater, huslejenævn m.m. – en betydelig implementeringsperiode, da der trods lovens begrænsede forandringer vil være behov herfor, jf. vores generelle kommentarer til loven ovenfor og vores kommentar til lovens økonomiske og administrative konsekvenser nedenfor. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovens ikrafttrædelsestidspunkt tilpasses det tidspunkt, som loven kan vedtages på, således at det sikres, at alle parter som et absolut og nederste minimum har tre måneder til at foretage omstillingen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at opliste en række love og bestemmelser, der stadig finder anvendelse efter lovens ikrafttræden (§ 204, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at der i tråd med bestemmelsens henvisning til § 3, stk. 2 og 3, i lov nr. 817 af 9. juni 2020 samt § 3, stk. 2 og 3, i lov nr. 818 af 9. juni 2020 bør der ligeledes være en henvisning til lov nr. 819 af 9. juni 2020 § 3, stk. 2. EjendomDanmark skal anbefale, at denne henvisning tilføjes til bestemmelsen.

EjendomDanmark skal desuden bemærke, at der i bestemmelsen og i lovbemærkningerne ikke er en konsekvent gennemgang af tidligere vedtagne lovændringer, hvoraf der følger et behov for undtagelser til § 201. Som eksempel ses det ikke angivet, at indførelsen af krav til energimærke D ved gennemførelse af gennemgribende modernisering i lovændringen L 2014 439 (Energisparepakke) ikke gælder for lejemål, hvor den gennemgribende modernisering gennemførtes før lovens ikrafttræden 1. juli 2014. Vi skal bede ministeriet gennemgå tidligere lovændringer i bemærkningerne og herved oplyse, om hvorvidt der for tidligere vedtagne lovændringer er et behov for en undtagelse til § 204, stk. 1, da der ellers kan være tale om materielle ændringer af væsentlig karakter.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at såfremt "den andel af lejen, der efter tidligere gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i §§ 118 og 120, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lejelovens § 23, §§ 128-131 og §§ 143-144, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb" (§ 207, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for at uddybe henvisningen til §§ 143-144. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der tilføjes en bemærkning herom eller at denne mere rigtigt udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der synes at mangle en henvisning til den eksisterende boligreguleringslov § 29. EjendomDanmark skal opfordre til at bestemmelsen videreføres som den er i dag, eller at ministeriet anfører i bemærkningerne, hvorfor henvisningen er fjernet samt at der er tale om en materiel ændring.

Økonomiske og administrative konsekvenser
Indenrigs- og Boligministeriet anfører, at lovforslaget har været forelagt Erhvervsstyrelsen til vurdering af de økonomiske og administrative konsekvenser ved lovforslaget, og at Erhvervsstyrelsen har vurderet, at de administrative konsekvenser er så små, at der ikke er behov for at kvantificere dem.

EjendomDanmark mener, at denne vurdering er overfladisk og bør kvalificeres med en bemærkning i lovforslaget. Det er korrekt, når det anføres, at lovforslagets indhold i sig selv ikke medfører betydelige administrative byrder. Men sammenskrivningen af reguleringen på dette yderst komplekse område betyder, at brugerne skal lære at navigere i en helt ny struktur i reglerne ligesom mange dokumenter m.m. skal skrives om. Denne proces er både administrativt og økonomisk krævende, og bør være genstand for analyse og vurdering, som bør fremgå tydeligt af bemærkningerne om de administrative konsekvenser, ligesom det bør afspejles i lovens bestemmelser om ikrafttræden.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre forslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Jannick Nytoft
Adm. direktør

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Århus, den 11. marts 2021

Høringssvar til revideret forslag til lov om leje og lov om boligforhold

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til det nye forslag til sammenskrivning af lejelovene:

Ad udkast til ny lejelov

Kapitel 3-5 (Lejefastsættelse og regulering)

Ad **§ 19:** Trods ministeriets svar på s. 8 i høringsnotatet af 12. oktober 2020 er det foreningens opfattelse, at bemærkningerne på s. 260 ikke i tilstrækkelig grad afspejler det, som Højesteret har fastslået i U 2016.2446 H. Dommen udtrykker vel ret beset netop, at det er tilstrækkeligt, for at der kan statueres at foreligge en gennemgribende modernisering, at der er anvendt et beløb over lovens minimumsgrænser til at modernisere bad og køkken alene.

For overskuelighedens skyld anbefales det, at **§ 19, stk. 6**, flyttes og placeres før karensbestemmelserne i stk. 4 og 5.

Ad **§ 20:** I § 20, stk. 1, 2. pkt., henvises til stk. 2, men der bør henvises til § 19, stk. 2.

Kapitel 7 (Forbrugsudgifter)

I **§ 67** om udgifterne til køling er der indsat en henvisning til § 72, stk. 4-6. Henvisningen bør alene være til § 72, stk. 4.

I kapitlet mangler en angivelse af, hvilke udgifter der kan indeholdes i regnskaber for el og gas, idet indholdet af nugældende lejelovs § 45 d, stk. 1, ikke ses at være gentaget i forslaget.

Kapitel 9 (Lejerens indflytning)

Af **§ 93** fremgår, at bestemmelserne i § 90, stk. 1-3, og § 91, ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren. § 92 er således ikke gjort ufravigelig, hvorfor parterne tilsyneladende gyldigt kan aftale, at huslejenævnet ikke skal have kompetence til at træffe afgørelse om oprindelige mangler.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Kapitel 10 (Mangler ved boligen)

Af **§ 101** fremgår – nøjagtig ligesom det er tilfældet med § 92 - at huslejenævnet afgør parternes uenighed om, hvorvidt lejemålet er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse og kan pålægge udlejer at udbedre mangler. Bestemmelsen forekommer som en overflødig gentagelse og kan skabe forvirring, da der i kapitel 10 ikke findes regler, som huslejenævnet p.t. er tillagt kompetence i relation til.

Kapitel 11 (Varsling af iværksættelse)

I **§ 108** henvises til lejelovens § 46 a, stk. 3. Henvisningen bør rettelig være til § 147. Endvidere henvises alene til foranstaltninger omfattet af lov om privat byfornyelse, mens der i den nuværende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, udtrykkeligt henvises til flere andre byfornyelseslove. En manglende gentagelse af disse vil vel føre til en realitetsændring, som efter bemærkningerne (s. 409) ikke er tilsigtet.

I **§ 110, stk. 3**, er henvist til lov om boligforhold §§ 89 og 90, hvilket er korrekt. I bemærkningerne til bestemmelsen er imidlertid på s. 411 henvist til §§ 83 og 84, hvilket bør rettes.

Kapitel 12 (Vedligeholdelse)

I bemærkningerne til **§ 114** er på s. 416 nederst givet en ikke helt præcis definition af, hvilke ejendomme reglen gælder for, da der henvises til, at ejendommen blot skulle indeholde mindst 7 lejemål pr. 1. januar 1995.

Kapitel 13 (Vedligeholdelseskonti)

I bemærkningerne til **§ 121** på s. 435 (afsnit 6), bør henvisningen til bestemmelsens anvendelsesområde ændres, så der tillige henvises til den foreslåede § 6, stk. 1.

Kapitel 14 (Udlejerens forbedringer)

Med **§ 132** sker nogle betydelige og ønskelige ændringer af reglerne om forbedringsvarslinger. Beboerrepræsentationer skal fremover ikke længere have en særskilt varsling af forbedringer, og lejerne og beboerrepræsentationen vil fremover have samme mulighed for at gøre indsigelse. Realitetsændringerne er imidlertid ikke omtalt i bemærkningerne, hvad der forekommer uhensigtsmæssigt.

Kapitel 22 (Lejerens fraflytning)

Af bemærkningerne til **§ 188** (side 584) fremgår, at udlejeren ved dokumentation af, om der er lidt et tab ved salg af lejemålet umiddelbart efter lejerens fraflytning, kan føre bevis for et prisnedslag for manglende vedligeholdelse i form af bl.a. vidneforklaringer eller syn og skøn. Det bemærkes, at en sådan bevisførelse ikke kan ske under huslejenævnets behandling af tvisten.

Med **§ 191** er nævnenes kompetence i forbindelse med lejers fraflytning udvidet, da der ikke p.t. er kompetence til at afgøre tvister, der udspringer af den nuværende lovs § 99. Udvidelsen skønnes ikke at være hensigtsmæssig, da afgørelse af sådanne tvister i høj grad vil kræve en bevisførelse som ikke kan ske for nævnene. Er der tale om en ændring, der ønskes gennemført, bør udvidelsen omtales i bemærkningerne.

Ad udkast til lov om boligforhold

Kapitel 8 (Grundejernes Investeringsfond)

§ 61: Af den indledende bemærkning på s. 214 fremgår følgende: "Er saldoen på kontoen negativ, hæfter køberen for restancen." Ordlyden bør korrigeres, da der ikke er pligt til at indbetale negative tilsvar på kontoen. Se tilsvarende ministeriets høringsnotat af 12. oktober 2020 til lejeloven, s. 24 øverst, ad kap. 13 i forslag til lov om leje.

§ 70: I denne bestemmelse foreslås, at ordet "renholdelses-" i den nuværende § 60 i boligreguleringsloven skal udgå. Grunden hertil er ikke angivet i bemærkningerne. Vi finder, at det vil føre til en uheldig retsstilling, at renholdelsesarbejder ikke længere er nævnt udtrykkeligt, da hjemlen for GI til at lade sådanne udføre herved bliver tvivlsom. Som anført i vores høringssvar af 18. september 2020 er vedligeholdelse i andre sammenhænge ikke er synonymt med renholdelse, f.eks. ikke i relation til den nuværende lejelovs § 24, stk. 2, hvorefter det kan aftales, at lejere udfører renholdelsesarbejder, f.eks. trappevask, men ikke vedligeholdelsesarbejder.

Kapitel 9 (Huslejenævn)

§ 79: Af bemærkningerne på s. 239 fremgår fejlagtigt, at det har betydning for udpegning af en formand for et fælleskommunalt huslejenævn, om nævnets geografiske kompetenceområde er beliggende i forskellige regioner.

--o--

Endelig finder foreningen anledning til at bemærke, at der fra vedtagelsen af forslaget til dets ikrafttræden bør sikres alle aktører passende lang tid – mindst ½ år – til at tilrette koncepter, formularer mv.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Hans Henrik Edlund
formand

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

Indenrigs- og Boligministeriet

Høringssvar – 2. høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold (sammenskrivningen)

12. MARTS 2021

JERES J. NR.:
2020-2113

CHARLOTTE WITT
TLF: +45 82 32 23 80
CHW@GI.DK

NY KONGENSGADE 15
1472 KØBENHAVN K
TLF: +45 82 32 23 00
CVR. NR: 26092515
GI@GI.DK
GI.DK

TELEFONTID:
MANDAG - TORSDAG: 9-16
FREDAG: 9-14

Hermed følger GI's høringssvar på Transport- og Boligministeriets høringsmateriale af 23. december 2020 vedrørende ovenstående.

Lov om leje

Kapitel 1: *Anvendelsesområde og definitioner*

Huslejeregulering m.v. i regulerede kommuner

LL § 6, stk. 1, 1. pkt.
I LL § 6, stk. 1, 1. pkt., henvises bl.a. til §§ 120-124, som finder anvendelse på store ejendomme i regulerede kommuner. Bestemmelserne vedrører de udvendige vedligeholdelseskonti (§§ 120-121), fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti (§§ 122-123) og fritagelse for afsætning efter § 121 (§ 124).

Af bemærkningerne til de enkelte bestemmelser, § 6, fremgår om henvisningen til §§ 120-124 alene "Endvidere er ejendomme i regulerede kommuner omfattet af reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto efter §§ 120-124 og krav om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, jf. § 114."

Baggrunden for at der i § 6, stk. 1, 1. pkt., henvises til bestemmelserne §§ 120 og 121 er klar, men baggrunden for, at der henvises til §§ 122, 123 og 124 og ikke tillige til §§ 125 og 126 i lov om leje samt §§ 60-63 og § 76-77, stk. 1, i lov om boligforhold, synes derimod ikke klar, idet ejendomme i regulerede kommuner også er omfattet af disse regler, og idet der både i bestemmelserne §§ 122, 123 og 124 samt §§ 125 og 126 i lov om leje og §§ 60-63 og §§ 76-77, stk. 1, i lov om boligforhold

henvises til henholdsvis § 120 og § 121 i lov om leje. GI skal anbefale, at baggrunden for henvisningen til §§ 120-124 fremgår af bemærkningerne.

LL § 6, stk. 3, jf. § 9
Af LL § 6, stk. 1, fremgår, at bl.a. § 9 finder anvendelse på store ejendomme i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4.

LL § 6, stk. 3, omhandler accessoriske enkeltværelser, og som nævnt ovenfor finder § 9 ikke anvendelse på disse lejeforhold. Det fremgår imidlertid af § 6, stk. 3, sidste punkt, at "For disse lejeforhold gælder dog § 9, ….". Det er ikke nærmere beskrevet i bemærkningerne, hvordan § 9 finder anvendelse på enkeltværelser, og det udvidede ejendomsbegreb synes heller ikke i den gældende boligreguleringslov at finde anvendelse på accessoriske enkeltværelser.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, § 6
I første afsnit på side 230 er anført "Ved fastlæggelsen af ejendommen anvendes det særlige ejendomsbegreb, jf. § 9, som træder i stedet for det almindelige ejendomsbegreb, som følger af § 8."

Den gældende BRL § 4 a supplerer det almindelige ejendomsbegreb, og udvider således ejendomsbegrebet for så vidt angår store ejendomme i regulerede kommuner. Da en materiel ændring ikke synes at have været tilsigtet med sammenskrivningen, bør det rettelig af bemærkningerne fremgå, at det særlige ejendomsbegreb supplerer det almindelige ejendomsbegreb og ikke som anført, at det træder i stedet herfor.

Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

Almindelige bemærkninger, 2.1.2.4. Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner
Det fremgår af første afsnit, at "Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 5".

Der synes rettelig at burde stå "Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 4 og 5", jf. ordlyden af forslagets § 32.

Ejendomsbegreber

Almindelige bemærkninger, 2.1.1.5. Ejendomsbegreber og fravigelighed
I 1. afsnit på side 77 er om den gældende retstilstand anført, at det almindelige ejendomsbegreb, som anvendes i lejelovgivningen, suppleres af det udvidede ejendomsbegreb, som fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 4 a. Det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse ved fortolkning af boligreguleringslovens øvrige bestemmelser. (GI´s fremhævelse)

I Almindelige bemærkninger, 2.1.2.1. Anvendelsesområde, 3. afsnit, er anført, at der ikke med de foreslåede bestemmelser er tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

I § 9, nr. 1-3 er henvist til de bestemmelser, hvor det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse. De bestemmelser, der henvises til i § 9, nr. 2 synes imidlertid ikke at være helt overensstemmende med § 6, stk. 1, 1. pkt., i lov om leje (jf. f.eks. § 123 i lov om leje og § 62 i lov om boligforhold). Da der ikke er tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand, skal GI anbefale, at de bestemmelser, der henvises til i § 9, nr. 2, bringes i overensstemmelse med de bestemmelser, som er nævnt i § 6, stk. 1, 1. pkt.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, § 9
I 4. afsnit på side 238 er der flere gange henvist til ”stk. 2”. Henvisningen synes ikke korrekt og bør rettelig være til § 9, 3. pkt.

Kapitel 12: *Vedligeholdelse*

Parternes vedligeholdelsespligt

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, § 113, stk. 2
Af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser, side 415, 3. sidste afsnit, fremgår følgende:

”Bestemmelsen indebærer endvidere, at udlejeren som led i vedligeholdelsespligten har renholdelsespligten til ejendommens fællesarealer samt de lokaler, som udlejer har eksklusiv adgang til. En del af

udlejerens renholdelsespligt kan være overgået til lejerne ved aftale. Det kan f.eks. aftales, at lejerne skal sørge for vask af trapper."

Det fastslås, at renholdelsespligten er et led i vedligeholdelsespligten. Hvis renholdelsespligten skal forstås som værende omfattet af vedligeholdelsespligten og ikke en selvstændig sideordnet pligt, synes det efter LL § 116, stk. 2, ikke muligt i omk-ejendomme at aftale, at lejerne står for trappevask.

Efter en naturlig sproglig forståelse af den gældende lejelovs § 19, stk. 1, og den foreslåede lejelovs LL § 113, stk. 2, samt den gældende § 60, stk. 1, synes rengøringspligten og vedligeholdelsespligten at være sideordnede pligter. Men med den ovennævnte formulering af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser, side 415, 3. sidste afsnit udfordres denne forståelse.
At rengøringspligten med lovforslagene bliver omfattet af vedligeholdelsespligten, fremgår ligeledes af den foreslåede § 70, stk. 1, i lov om boligforhold, hvorefter "renholdelsesarbejder" er udgået af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1.

GI skal anbefale at det præciseres om rengøringspligten er omfattet af den udvendige vedligeholdelsespligt og således ikke ved aftale kan overgå til lejer i store ejendomme i regulerede kommuner.

En anden problematik ved at renholdelsespligten bliver omfattet af vedligeholdelsespligten, herunder specifikt trappevask, er, at der netop for så vidt angår udgiften til renholdelse traditionelt skelnes mellem dels den tilbagevendende renholdelse, herunder trappevask som hører under driftsbudgettet, og på den anden side engangsudgiften i form af den større rengøring, fx hovedrengøring af trapper.

Der henvises til cirkulære 1980.12.18.218 om ændringer i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, punkt 7. Vedligeholdelse, hvoraf følgende fremgår: … "Endelig kan som typiske renholdelsesarbejder nævnes trappevask, vinduespudsning ….. Udgifter til sådanne arbejder vil være opført på ejendommens driftsbudget under posten "renholdelse". Desuden er i Tillæg 1984 til Kommentar til Lejelovene, H. Kallehauge og Arne Blom om sondringen mellem renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, side 243, anført følgende: "I de tilfælde, man er i tvivl om, hvor-

vidt et beløb skal placeres på driftsbudgettet eller debiteres ejendommens vedligeholdelseskonto, må man sondre mellem løbende udgifter (der skal med på budgettet) og engangsudgifter (vedligeholdelseskontoen). F.eks. kan det være tvivlsomt, om udgifter til en havemand, der tilkaldes, når der er brug for det, skal på budgettet eller debiteres vedligeholdelseskontoen. Spørgsmålet må formentlig afgøres ved en konkret vurdering af, hvor ofte og med hvor faste mellemrum havemanden tilkaldes".

Ved specifikt at nævne trappevask som en vedligeholdelsespligt, der kan overføres til lejerne, blandes opgaver som traditionelt er omfattet af driftsbudgettet, sammen med opgaver der henhører under vedligeholdelsespligten. Det anbefales derfor, at trappevask ikke nævnes som en pligt, som kan overføres til lejerne.

GI henviser endvidere til sit 1. høringssvar, side 16, vedrørende § 8.11, stk. 1 (ordet "renholdelse" udgår).

På side 415, 4. afsnit, fremgår følgende: "Den indvendige vedligeholdelsespligt indebærer vedligeholdelse af det enkelte lejemål med hvidtning, maling, tapetsering samt lakering af gulve, jf. § 112, stk. 2."

Det følger af bestemmelsen § 112, stk. 2, at der i stedet for "lakering" rettelig skulle have stået "behandling".

Udvendige vedligeholdelseskonti

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, § 121
Det fremgår af 1. afsnit på side 437, at "Indbetalingerne på kontoen i Grundejernes investeringsfond kan alene frigives, når udlejen dokumenterer, at afholdte vedligeholdelsesudgifter ikke kan dækkes af vedligeholdelseskontoen efter § 120, samt af årets hensættelser til § 120- og *§ 121-kontiene.*" (GI´s fremhævelse)

Der synes imidlertid alene at være hjemmel i lovforslaget til at betinge frigivelse af, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 120 er opbrugt, jf. § 123, stk. 4. Der synes således ikke at være hjemmel til at betinge frigivelse af, at udlejeren tillige

dokumenterer, at årets (endnu ikke indbetalte) hensættelser til § 121-kontoen er anvendt til modregning i de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

GI skal i den forbindelse henvise til 2. afsnit på side 442, som korrekt beskriver, at "Det følger af bestemmelsen, at det er en betingelse for udbetaling fra § 121-kontoen, at § 120-kontoen *samt årets hensættelser hertil*, er opbrugt. Dette bevirker, at de to konti i praksis fungerer som "forbundne kar", idet der først kan ske udbetaling fra kontoen i Grundejernes investeringsfond, når *årets afsætning på § 120-kontoen* samt en eventuel positiv saldo er opbrugt." (GI´s fremhævelse) samt 3. afsnit på side 442 "Udover at udbetaling af beløb fra § 121-kontoen er betinget af, at *årets afsætning* samt saldo for § 120 kontoen er opbrugt, har udlejeren mulighed for efter § 60, stk. 2, i lov om boligforhold at fradrage vedligeholdelsesudgifter i den årlige indbetaling til § 121-kontoen."

GI skal herudover gøre opmærksom på, at det af afsnit 7 på side 437 fremgår "Efter § 123, stk. 1, kan beløb indbetalt på en bunden konto efter § 121 udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning eller forbedring efter § 122, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 122, stk. 2."

Det er ordlyden af den gældende § 22 b, stk. 1, i boligreguleringsloven, som fremgår af ovennævnte afsnit, og således ikke ordlyden af den foreslåede ændrede bestemmelse i lejelovens § 123, stk. 1.

Skal bemærkningerne således bringes i overensstemmelse med den tilsigtede ændring af bestemmelsen, bør ordene "brandsikring, opretning" udgå.

Kapitel 13: *Hensættelser til vedligeholdelse*

Fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti

<u>Lejelovens § 123</u>

Stk. 1
Den foreslåede § 123, stk. 1, har følgende ordlyd: "Beløb indbetalt på en konto efter § 121 kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et

tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens udvendige vedligeholdelse eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 122, stk. 2, jf. dog stk. 4. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning."

I medfør af § 122, stk. 1, kan der på kontoen efter § 120 og § 121 fradrages beløb til forbedringer, når der er opnået tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne. Der synes således at være tale en forglemmelse, når § 123, stk. 1, ikke hjemler ret til udbetaling for beløb anvendt til forbedring, jf. § 122, stk. 1, 2. pkt. Ret til udbetaling af beløb, som er anvendt til forbedringer med lejernes tilslutning, er også overensstemmende med den gældende § 22 b, stk. 1, i boligreguleringsloven.

GI skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at GI i sit 1. høringssvar ligeledes henledte ministeriets opmærksomhed på ovennævnte forhold, og at ministeriet i sit høringsnotat om lov om leje af 12. oktober 2020 på side 23 som svar bemærkede, at bestemmelsen er omformuleret således, at udgifter til forbedringer fremgår. Bestemmelsen synes imidlertid ikke som anført at være omformuleret.

I bestemmelsens ordlyd bør derfor indføjes "…beløb anvendt til forbedringer, jf. § 122, stk. 1, 2. pkt. …"

Stk. 4
GI har i sit 1. høringssvar om forslagets § 13.7, stk. 4, anført, at ordet "afsat" bør udgå, dels fordi de omhandlede beløb ikke er afsat efter stk. 1, dels fordi ordet "afsat" ikke indgår i den tilsvarende gældende § 22 b, stk. 4, i boligreguleringsloven.

Ministeriet har i sit høringsnotat om lov om leje af 12. oktober 2020 på side 23 som svar bemærket, at bestemmelsen er omformuleret således, at formuleringen stemmer med den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 4.

Det fremgår imidlertid af lovforslagets § 123, stk. 4, at ordet "afsat" ikke er udgået, og bestemmelsen synes således ikke at være omformuleret som anført af ministeriet.

Huslejenævnets kompetence

Lejelovens § 125
Den foreslåede lejelovs § 125, stk. 3, er ny. Det fremgår af bestemmelsen, at ”Huslejenævnet indsender afgørelser, jf. stk. 1, til Grundejernes Investeringsfond, ….”. Der henvises således i bestemmelsen til § 125, stk. 1, og ikke til bestemmelsen i stk. 2, om nedsættelse af afsætningsbeløbet.

Når man læser bemærkningerne til § 125, stk. 3, får man imidlertid indtryk af, at det er afgørelser om nedsættelse af afsætningsbeløbet, som skal indsendes til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 125, stk. 2. I bemærkningerne til de enkelte bestemmelser, side 445, afsnit 8 og 9, henvises i afsnit 8 til § 125, stk. 2, hvorimod der i afsnit 9 henvises til § 125, stk. 1. GI skal anbefale, at det præciseres i lovteksten og i bemærkningerne, hvilke afgørelser huslejenævnet indsender til Grundejernes Investeringsfond.

Lov om boligforhold

Kapitel 4: *Frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme*

Dom om frakendelse

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, § 121
Det fremgår af side 159, 1. afsnit, at GI’s anbefaling om, at man i bemærkningerne præciserer, at huslejenævnet også skal fastsætte en frist for efterlevelse af andre afgørelser udover afgørelser efter § 19, stk. 3, i lejeloven, er blevet efterkommet., idet følgende passus er blevet indføjet: ”…, uanset om der er tale om en tvist om manglende vedligeholdelse, lejens størrelse, varmeregnskab eller depositum, …”.

Idet huslejenævnet træffer afgørelse i yderligere tvister end de nævnte, anbefaler GI, at man indsætter ordet ”fx” foran ”manglende vedligeholdelse”.

En anden mulighed er helt at undlade at nævne eksempler på tvister, men blot anføre: ”Det er i den forbindelse vigtigt, at huslejenævnet fastsætter frister for udlejerens efterlevelse af en afgørelse, således at ….

Der henvises i den forbindelse til 2004/2 LSF 36, hvor der ikke blev anført eksempler på afgørelser i bemærkningerne:

> Ad § 113 a, stk. 3, nr. 4:
> Huslejenævnene bør tillige være opmærksomme på, at der så vidt muligt fastsættes frister for ejerens efterlevelse af en afgørelse, således at der i videst muligt omfang tilvejebringes et objektivt grundlag for vurderingen af, om en afgørelse er efterlevet.

Kapitel 5: *Tvangsadministration*

Reglernes anvendelsesområde

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, § 26, stk. 2:
Af side 169, sidste afsnit og side 170, 1. afsnit fremgår: ”Om flere ejerlejligheder ejes af en eller flere udlejere afgøres på baggrund af det formelle ejerforhold. Flere ejerlejligheder, der ejes af forskellige koncernforbundne selskaber, betragtes således som flere ejendomme. Det samme gælder med hensyn til flere ejerlejligheder, der ejes af nært beslægtede.”

I det 1. udkast til lov om leje § 1.8, stk. 2, påpegede GI med henvisning til en huslejenævnsafgørelse af 3. februar 2020 følgende: ”Bemærkningerne om at det formelle ejerskab altid er afgørende findes således ikke at være i overensstemmelse med gældende praksis.”

GI’s bemærkninger er blevet imødekommet, idet følgende nu fremgår af bemærkningerne til den foreslåede § 9, 3. pkt. på side 238, 2. sidste afsnit: ”Om flere ejerlejligheder ejes af en eller flere udlejere, afgøres *som altovervejende hovedregel* (GI’s fremhævelse) på baggrund af det formelle ejerforhold.”

GI anbefaler, at man ændrer tilsvarende i bemærkningerne til § 26, stk. 2, i lov om boligforhold.

Kapitel 8: *Grundejernes Investeringsfond*

Ejerskifte

§ 61
Det foreslås i stk. 1, at ved tinglyst ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. I stk. 2, foreslås, at GI indhenter oplysninger om ejerskifte fra tingbogen.

Efter den gældende ordning skal ejeren af en ejendom, som er omfattet af den foreslåede § 121 i lov om leje, give GI meddelelse om ejerskifte for ejendommen samt dokumentation herfor indenfor en frist på 3 måneder fra ibrugtagning eller ejerskifte, jf. bindingsbekendtgørelsens § 1.

Ifølge bemærkningerne vil den foreslåede ændring i forhold til boligreguleringslovens § 20 lette ejerskiftet for udlejeren, idet udlejeren ikke fremover skal indberette ejerskiftet. Ændringen forventes samtidig at sikre en mere korrekt registrering af ejere, da ejerskifte ofte ikke bliver indberettet til investeringsfonden inden for den gældende 3 måneders frist.

GI hilser ændringen velkommen for så vidt angår ejerskifte for almindelige udlejningsejendomme. I de situationer hvor bindingspligt indtræder ved ejerskifte af fx enheder i en ejerlejlighedsejendom eller en andelsboligforening, vil GI imidlertid alene kunne blive bekendt hermed, såfremt ejeren fortsat har pligt til at give GI meddelelse om ejerskifte.

De beskrevne situationer vil f.eks. opstå ved frasalg af én beboelseslejlighed i en bindingspligtig ejerlejlighedsejendom indeholdende 3 beboelseslejligheder (restejerlejligheder). Ejendommen er herefter med to tilbageværende ejerlejligheder ikke længere bindingspligtig, jf. den gældende § 18 b. Hvis køberen af den pågældende ejerlejlighed imidlertid i forvejen ejer to ejerlejligheder, indtræder bindingspligten for disse ejerlej-ligheder ved køb af den 3. ejerlejlighed, idet disse anses som én ejendom, jf. det foreslåede § 9 og § 121, stk. 1, i lov om leje.

Tilsvarende gør sig gældende i de situationer, hvor en ejendom som tidligere har været ejet af en privat andelsboligforening f.eks. i forbindelse med salg omdannes til en udlejningsejendom, hvorved bindingspligt indtræder.

I samtlige de opstillede eksempler er GI afhængig af, at ejeren fortsat har pligt til at give meddelelse om ejerskiftet, idet GI uden kendskab hertil ikke har anledning til at indhente oplysninger fra tingbogen og således ikke bliver opmærksom på, at bindingspligten enten er ophørt, indtrådt i en ny konstruktion eller indtrådt på ny ved ejerskifte.

Det foreslås derfor, at det foreslåede stk. 2 i bestemmelsen udgår, idet GI også i dag har mulighed for at indhente oplysninger om ejerskifte fra tingbogen, samt at bindingsbekendtgørelsen bibeholdes med den nuværende ordlyd. Ligeledes bør de tilhørende bemærkninger bringes i overensstemmelse hermed.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, § 61, stk. 1
I 2. afsnit på side 214 er anført: "Er saldoen på kontoen negativ, hæfter køberen for restancen". Under henvisning til GI´s 1. høringssvar skal GI på ny gøre opmærksom på, at ejendommens ejer aldrig er i restance, når saldoen på kontoen er negativ, i det en negativ 121-saldo (§ 18-b saldo) vil kunne benyttes til modregning i fremtidige hensættelser.

GI skal i den forbindelse henlede ministeriets opmærksomhed på, at ministeriet i sit høringsnotat om lov om leje af 12. oktober 2020 på side 24, 2. afsnit, som svar på GI´s bemærkninger i 1. høring til sætningen "Er saldoen på kontoen negativ, hæfter køberen for restancen" har anført, at forholdet er præciseret i bemærkningerne. Dette synes imidlertid ikke at være tilfældet.

Fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

Almindelige bemærkninger, 2.8.1.7. Fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder
GI skal henlede opmærksomheden på, at henvisningen i det sidste afsnit til § 60, stk. 4, rettelig burde være til § 60, stk. 5.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser, § 70
I bemærkningerne til § 70, stk. 1, er på side 225, 3. nye afsnit, anført: "… Vinder udlejeren sagen, kan der i særlige tilfælde opstå et erstatningskrav mod Investeringsfonden, der har ladet arbejderne udføre, men antallet af sådanne sager skønnes at blive få, idet ejendommen er tilført en forbedring".

Da forbedring og vedligeholdelse er to modsatte begreber i lejeretlig terminologi og da de arbejder, GI udfører efter § 70 som hovedregel er påbudte vedligeholdelsesarbejder, anbefaler GI, at ordet ”forbedring” ændres til ”værdiforøgelse”.

I bemærkningerne til § 70, stk. 1, er på side 225, 4. nye afsnit, anført: ”Grundejernes Investeringsfond kan blive anmodet om for ejers regning at udføre påbudte arbejder på ejendommen. I en sådan situation søger fonden at tinglyse meddelelse herom, således at en eventuel køber kan vide, at der verserer en sag om *påbudt vedligehold*…” (GI´s fremhævelse).

Efter GI’s opfattelse vedrører den tinglyste meddelelse ikke alene påbudt vedligehold, men tillige de øvrige arbejder, som er omhandlet i § 70, stk. 1, jf. § 109, stk. 2, og § 148, stk. 3.

§ 70, stk. 4 og 5

Af stk. 4 fremgår, at GI kan kræve en rente der svarer til ”den effektive rente for et 30-årigt kontant annuitetslån i et godkendt realkreditinstitut”. I stk. 5 fremgår at ”Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 4, 1. pkt.”. For så vidt angår administrationsbidraget, er dette ikke offentligt tilgængeligt og afhænger af det enkelte realkreditinstituts interne retningslinjer. For så vidt angår lånetypen, vil der ofte være lovkrav, der betyder, at et realkreditinstitut ikke ville have mulighed for at yde lån til finansiering af sådanne arbejder, som fonden har udført for udlejers regning, hvorfor der ikke findes en sammenlignelig rente/administrationsbidrag.

Såfremt den nuværende formulering i § 70, stk. 4 og 5 fastholdes, vil GI i praksis tage udgangspunkt i den effektive rente og det vejledende administrationsbidrag for den beskrevne låntype i en låneberegner fra et godkendt realkreditinstituts hjemmeside.

Huslejenævnets kompetence og straf

§ 76

Det fremgår af § 76, at ”Tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes investeringsfond i henhold til reglerne i §§ 60, 62, 63 og 77, stk. 1, afgøres af huslejenævnet.” § 76 svarer til den gældende § 22 f i boligreguleringsloven.

Det synes umiddelbart som en forglemmelse, at der ikke i lovforslagets § 76 tillige er henvist til § 123 i forslag til lov om leje. § 123 i lov om leje svarer til den gældende § 22 b i boligreguleringsloven, som efter gældende lovgivning er omfattet af 22 f.

Endelig finder GI, at henvisningen til § 77, stk. 1, bør udgå, da § 77 omhandler en strafferetlig handling, som ikke henhører under huslejenævnets kompetence.

Kapitel 11: *Regulering af beløb og beløbsgrænser*

§ 102
Den foreslåede bestemmelse har følgende ordlyd: "De i § 19, stk. 3, § 72, stk. 1, 3. pkt., § 83, stk. 1 og 2, og § 90, stk. 4, nævnte beløb er opgjort i 2020-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks ……."

GI gør opmærksom på, at det af § 72, stk. 1, 3. pkt., § 83, stk. 1 og 2, og § 90, stk. 4, fremgår, at beløbene er opgjort i 2021-niveau og ikke 2020-niveau.

Venlig hilsen

Charlotte Witt
Juridisk konsulent

HUSEN
ADVOKATER

Bryggernes Plads 17, 2.
1799 København V
+45 33 32 26 26

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

trm@trm.dk

København
12. marts 2021
Sagsnr.: 20700 KPA/LN

Anne Louise Husen
Advokat (H), Partner
alh@husenadvokater.dk

Katja Paludan
Advokat (H), Partner
kpa@husenadvokater.dk

Susanne Andreá Roug
Advokat (L), Partner
sar@husenadvokater.dk

J.nr. 2020-2113 - Høringssvar vedr. sammenskrivningen af boliglejelovene

I forbindelse med høring om udkastet til sammenskrivning af lejelovene, skal vi hermed fremkomme med enkelte bemærkninger.

Generelt

Ændringer af lejelovgivningen kræver hver gang meget omfattende omkostninger til efteruddannelse af administratorer, advokater, udlejer- og lejerorganisationer, huslejenævn m.v.

Det er særdeles omkostnings- og ressourcekrævende, og det bør hver gang overvejes, om formålet med ændringerne kan bære dette.

Sammenskrivningen af lejelov og boligreguleringslov med den nye fordeling mellem lejelov og lov om boligforhold, er for så vidt strukturelt udmærket. Men når det kun er strukturen, der ændres, er det efter vores opfattelse rent spild af ressourcer. Projektet bør derfor droppes, indtil der bliver tale om at lave egentlige ændringer af lovgivningen.

Ændringer kan ikke laves i bemærkningerne. Generelt indeholder bemærkningerne til lovforslaget fortolkninger og beskrivelser af gældende ret, der ikke er i overensstemmelse med retspraksis, og i nogle tilfælde foregriber domstolenes stillingtagen til uafklarede forhold eller bevisbedømmelse, hvilket er uhensigtsmæssigt og helt bør udgå.

Tanken om at sammenskrivningen ikke må rykke på forholdet mellem lejer og udlejer er ikke længere relevant, når man tager i betragtning, at den ene u-afbalancerede lovændring efter den anden er blevet vedtaget.

Der bør i stedet nytænkes, så den meget forældede lovgivning tilpasses denne tid.

---o0o---

HUSEN Advokater is a member of The PARLEX group of European Lawyers

Lejeloven

Ad § 3 – Blandede lejemål
Det fremgår, at "Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse når en lejlighed er udlejet tillige med lokaliteter til anden end beboelse. Her bør tilføjes: *"med mindre andet fremgår af loven."* Se f.eks. § 159 og § 162.

I bestemmelsen opremses hvilke bestemmelser i den nye lejelov, der ikke finder anvendelse på *"lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v."* Erhvervslejelovens § 1, stk. 2 omtaler det fulde blandede lejemål, der er fysisk adskilt, og kun den sidste del af bestemmelsen relaterer sig til lejereguleringen for erhvervsdelen af et fysisk adskilt blandet lejemål, som vi formoder det er hensigten at undtage fra de opremsede bestemmelser. Det foreslås derfor, at det præciseres, at bestemmelserne *"gælder dog ikke for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og som er omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler."*

En af bestemmelserne man undtager i § 3, er den foreslåede § 9 om det udvidede ejendomsbegreb. Det giver ikke mening at undtage erhvervsdelen af et fysisk adskilt blandet lejemål fra det udvidede ejendomsbegreb, der er til for at kategorisere ejendommen, ikke lejemålet. § 1, stk. 2, i erhvervslejeloven har fokus på lejemålet, ikke ejendommen. Det foreslås, at § 9 slettes fra opremsningen i den foreslåede § 3.

§§ 120-122 er undtaget i lovteksten vedr. hensættelsesforpligtigelser til udvendig vedligeholdelse. Men hensættelsesforpligtelsen gælder netop også for den del af ejendommen, der anvendes til andet end beboelse, jf. forslagets § 124. Noget andet er, at lejen ikke selvstændigt kan kræves reguleret på den baggrund, jf. erhvervslejelovens §§ 9-12 eller 31-32. Det foreslås, at henvisningen slettes.

Ad § 5 – Virkning af ændring fra reguleret til ureguleret og omvendt
Det er en meget kort frist, der er angivet i bestemmelsen, hvorved kommunalbestyrelsens beslutning om at en kommune skal være reguleret eller ikke længere være det, får virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvor den er bekendtgjort. Det er et kæmpe administrativt arbejde at operere med en sådan ændring, og det foreslås, at man bibeholder BRL § 2, stk. 3, som udgangspunktet – nemlig at det først får virkning efter 1 år.

Ad §§ 6-7 – Huslejeregulering i regulerede kommuner
Bestemmelserne beskriver med en endeløs opremsning af paragraffer, hvilke regler om huslejefastsættelse og regulering m.v., der gælder for de forskellige typer af ejendomme og lejemål. Til gengæld er det ikke angivet i de kapitler/paragraffer, det drejer sig om.

Denne metode er velegnet til at vanskeliggøre og ikke lette læsningen af loven. Det er nødvendigt at lave noter i margen for at markere, hvilke lejemål, den enkelte bestemmelse vedrører. Alene læsningen af § 6, vil få mange til at opgive at slå op i loven.

Det må anbefales, at anvendelsesområdet angives i de relevante kapitler/paragraffer, f.eks. således at "Huslejeregulering m.v. i regulerede kommuner" gives eget kapitel, og

så man letter henvisningerne gennemgående, se f.eks. den foreslåede § 1, stk. 4 sammenholdt med den nugældende ordlyd af samme bestemmelse i lejeloven. Tilsvarende at man laver særskilt kapitel for enkeltværelserne.

I bemærkningerne til den foreslåede § 6 fremgår det fortsat, at der ved vurderingen af det lejedes værdi for 80/20-ejendomme fortrinsvis skal sammenlignes med tilsvarende lejemål, som er beliggende i andre 80/20-ejendomme. I retspraksis sammenlignes imidlertid med alle lejemål, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi, og ikke en beregning, ligesom der ikke i lovens ordlyd er en begrænsning i anvendelsen af sammenligningslejemål.

Den foreslåede regel i § 7, stk. 2 om at en ejendom opført efter 1. januar 1995 kan være en småejendom, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug er reelt fin. Men kun hvis man samtidig afskaffer sammenligningsreglen, hvorved det er et krav, at sammenligningslejemålene skal være reguleret omkostningsbestemt, da en ejer og en lejer ellers reelt vil blive stillet ringere som tilbagefaldsregel, end det er tilfældet med de rent omkostningsbestemte ejendomme. Bevisbyrden vil være umulig at løfte, og dermed er der ikke en beskyttelse for nogen af parterne. Se yderligere nedenfor under § 32.

Ad § 11, stk. 3, sidste pkt. – Lejefastsættelse, når ikke andet er aftalt
Reglen bør formuleres som en direkte henvisning til kapitel 3.

Ad § 14, stk. 1 – Anvendelse af blanketter
Det fremgår af bemærkninger til § 14, stk. 1, s. 248, at ”*Bestemmelsen finder anvendelse på lejeaftalen og tillige på andre aftaler om det lejede. Med andre aftaler menes aftaler mellem parterne, der ændrer eller supplerer den oprindelige lejeaftale….”*

Der findes ikke en autoriseret blanket, der kan anvendes ved supplerende eller ændrede aftaler, og det vil være stærkt uhensigtsmæssigt og ikke i overensstemmelse med gældende ret, hvis typeformularen skal anvendes ved tillæg for at udlejer kan være sikker på, at tillægget ikke bliver opfattet som en blanket. Tillæg er ofte konkrete i relationen mellem den enkelte lejer og udlejer, men kan tillige være konkrete tillæg forhandlet mellem flere lejere og udlejer. Der er ikke støtte i gældende ret for, at dette tillæg skal laves efter typeformaleren.

Ad §§ 19-20 – Lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål
Af bemærkningerne til den foreslåede § 19, stk. 2, indlægges en forudsætning for lejefastsættelse efter nugældende BRL § 5, stk. 2 om, at hele lejemålet skal være gennemgribende moderniseret, og at modernisering af enkelte dele af lejemålet således ikke er tilstrækkeligt. Dette er i direkte modstrid med Højesterets praksis, hvoraf det fremgår, at hvis de lovbestemte beløbsgrænser for væsentlig forbedring af et lejemål er iagttaget, da vil der de facto være tale om en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Noget andet er så, om det forhold at der alene er foretaget modernisering af enkelte dele af lejemål, har en indflydelse på størrelsen af det lejedes værdi. Dette bør således slettes.

Af bemærkningerne til § 20 indlægges endvidere en bevisvurdering af den dokumentationspligt der følger af loven ved tvister om den aftalte leje efter nugældende BRL § 5, stk. 2, og herunder en skærpelse til det bevis der skal føres i tilfælde, hvor det ikke er muligt at fremskaffe dokumentation for de udførte arbejder, og hvor bestemmelsen om "utvivlsomt gennemgribende moderniseret" da i stedet kommer til anvendelse. Dette foregriber domstolenes fri bevisbedømmelse, og medfører en skærpelse i forhold til gældende forarbejder og praksis, der ikke hører til i bemærkningerne. Dette bør slettes.

Ad § 22 - Mere byrdefulde vilkår
Bestemmelsen giver anledning til mange tvivlsspørgsmål og bør ophæves eller præciseres.

Hvordan sammenligningen mellem lejemål udlejet efter BRL § 5, stk. 2 er et stadig omtvistet spørgsmål, og andre spørgsmål er også uafklarede.

Hvis der eksempelvis ved en fejl ikke er givet korrekte oplysninger efter LL § 4, stk. 6, i en eller flere lejekontrakter, kan dette ikke skulle have betydning i forhold til fremtidige lejekontrakter, ligesom begrænsningen i BRL § 7, stk. 4, skal beskytte den enkelte lejer og ikke de fremtidige, der kender lejen ved lejemålets indgåelse.

Ad § 26 - Nettoprisindeksregulering af enkelte poster i det omkostningsbestemte budget
Bestemmelsen er upraktisk og anvendes derfor ikke. Reglen bør fjernes.

Ad § 32 - Lejefastsættelse i mindre ejendomme
Det er nu 26 år siden, at reglen om fordeling af den omkostningsbestemte leje mellem erhverv og beboelse blev ændret til bruttoetageareal, og overgangsperioden må i stort set alle ejendomme være et overstået kapitel. Bestemmelsens 3. punktum (sammenligningsreglen) bør derfor udgå. Denne bevisregel medfører i praksis, at såvel lejere som udlejere ikke kan løfte bevisbyrden for at den gældende leje afviger væsentligt fra det lejedes værdi – alene på grund af en urimelig bevismangel, og som medfører at ejere og lejere af mindre ejendomme, herunder ejere af andelsboliger og ejerlejligheder, rammes uforholdsmæssigt i forhold til andre ejendomstyper. Det foreslås således, at sammenligning for småhuse kan ske med alle lejemål beliggende i omkostningsbestemte ejendomme uanset fordelingen mellem beboelse og erhverv. Henset til indførslen af muligheden for pristalsregulering, foreslås det endvidere, at sammenligning kan ske uanset om lejen er reguleret efter pristal eller efter nugældende BRL § 7.

Endvidere bør ministeriets seneste svar om sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål lovfæstes, således at det klart fremgår af loven, at der ved sammenligning af gennemgribende moderniserede småhuslejemål kan ske en sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål i omkostningsbestemte ejendomme.

Endelig bør man i overensstemmelse med praksis for huslejenævnene lade ejendomme der alene indeholder én beboelseslejlighed, eller når der er tale om udleje af en ejerlejlighed eller fremleje af en andelsbolig, behandle efter reglerne om småejendomme, uagtet kategoriseringen den 1. januar 1995.

Ad § 37, stk. 2 - Urimeligheder ved fejl i varslinger afbødes
Reglen bør omfatte alle varslinger, herunder skatte- og afgiftsvarslinger, §§ 46-47.

Ad § 37, stk. 3 - Om a conto forhøjelse 15 kr. pr. m^2
Beløbet var også 15 kr. pr. m^2 for 46 år siden. Fjern det eller reguler det.

Ad § 54 – Fri lejefastsættelse
Der er ved sammenskrivningen et ønske om at ejendomsbegrebet præciseres gennemgående. Dette har nøje sammenhæng med lejefastsættelsen. I den forbindelse skal man tage højde for udviklingen af eksisterende bygninger, eller opførelsen af nye bygninger. I bemærkningerne til § 54 anføres bl.a. skærpede krav til, hvornår der kan aftales fri lejefastsættelse, herunder ved udvikling af en ejendom, som ikke kan genfindes i hverken retspraksis, lovens gældende ordlyd eller formålet med reglerne om fri lejefastsættelse. Det fremgår således direkte, at man ved ejendommen forstår "*en ejendom i lovens forstand, jf. § 8, og at ordningen omfatter nye bygninger på en hidtil ubebygget ejendom. Tilsvarende gælder, hvis der opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på matrikel …, hvis de eksisterende bygninger på ejendommen er revet ned, og en ny bygning er opført i stedet."* Dette bør udgå af bemærkningerne.

Det foreslås, at § 54, stk. 1, nr. 1 præciseres, således: *"Lejeforhold om beboelseslejligheder i bygninger, der er taget i brug efter den 31. december 1991".* Da det er sådan, forholdet fortolkes i praksis. Der er ingen fornuftig grund til at nyindrettede tagboliger og nypåbyggede tagetager, der tilfører ny boligmasse, skal behandles anderledes end, hvis der tilføres ny boligmasse i form af en ny bygning, der tilfældigvis ligger på en matrikel, hvor der er en ejendom, der er taget i brug før 31. december 1991.

Det vil i praksis ikke medføre ændring i lejeniveauet, idet den omkostningsbestemte leje under alle omstændigheder langt vil overstige markedslejen.

Ad § 90 - Indflytningssyn
Det fremgår af bemærkningerne til § 90, s. 383, at indflytningssynet ikke blot skal registrere tilstanden af den indvendige vedligeholdelsesstand, men også tilstanden af bygningsdele og indretninger i det lejede, som er omfattet af den udvendige vedligeholdelse. Dette synes ikke i overensstemmelse med gældende ret (hverken af loven eller af forarbejder kan dette udledes) og registreringen af udvendige vedligeholdelse tjener intet formål i de tilfælde, hvor det ikke kan aftales, at lejer overtager den udvendige vedligeholdelsespligt og hvor der heller ikke er skader på bygningsdele omfattet af den udvendige vedligeholdelsespligt. Lejer kan i disse tilfælde ikke forpligtes til at istandsætte. Udlejers pligt til at registrere den indvendige vedligeholdelse forhindrer ikke parterne i at registrere egentlige skader på bygningsdele omfattet af den udvendige vedligeholdelsespligt.

Ad § 91 – Mangelliste
Det fremgår af bemærkningerne, s. 386, at udlejer bliver bundet af passivitet ved manglende reaktion overfor lejers mangelsliste. Dette er ikke i overensstemmelse med gældende praksis, hvorefter udlejer ikke bliver bundet af lejers mangelsliste, hvis udlejer kan bevise at manglerne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ad § 118, stk. 5 – Indvendig vedligeholdelseskonto
Tilføjelsen af ordet ”mindst” ændrer bestemmelsen markant, således at udlejere, der ikke kan fremlægge regnskaber for de seneste 5 år, kan blive tvunget til at hensætte mere end 5 års hensættelser, jf. tillige bemærkningerne til bestemmelsen. Det fremgår af bemærkningerne, at der ikke er tiltænkt ændringer af bestemmelsen, og ordet ”mindst” skal derfor slettes i § 118, stk. 5. Gennemførelse på det nuværende grundlag vil medføre urimelige forhold, herunder at køber af eksempelvis nødlidende ejendomme ikke vil kunne regne på de maksimale hensættelser.

Ad § 142 – Lejerens installationsret
Lejers sædvanlige installationer - bemærkningen, s. 476, om at lejer har valgretten med hensyn til hvilken type sikkerhed, der stilles er ikke i overensstemmelse med lovens ordlyd eller retspraksis.

Ad § 150 – Lejers overladelse af brugen
Beskrivelsen i bemærkningerne til § 150, s. 492, af hvornår der er tale om husstand har ikke dækning i gældende ret. Herunder bemærkningen om, at *”Voksne børn, forældre, svigerforældre… vil almindeligvis være omfattet af husstanden.”* Bemærkningen om ”almindeligvis” har ikke støtte i retspraksis, men derimod må der til enhver tid ses på de konkrete forhold for at afgøre, om der er tale om en husstand. Husstandsbegrebet er ikke statisk og indholdet af begrebet varierer således alt afhængigt af, hvilken bestemmelse begrebet anvendes på.

Ad § 183, stk. 1, nr. 6 – Lejers overladelse af brugen
Det anføres i bemærkningerne, s.567, at udlejer må give en person, der uberettiget er overladt brugen, en vis frist til fraflytning og at fristen må være op til 14 dage, da dette må anses for en rimelig frist. Da det fremgår, at fristen bør være ”op til 14 dage” må forstås, at fristen kan være kortere, uanset at ordlyden beskrivelsen i bemærkningerne bærer præg af, at fristen bør være 14 dage. Når brugen uberettiget er overladt, er lejer i misligholdelse og misligholdelsen er som udgangspunkt væsentligt også ved korte perioder – eksempelvis AIRBNB. Fristen for at lejer retter for sig, må derfor berettiget kunne være ganske kort, og det vil sjældent være relevant at give lejer en frist på hele 14 dage.

Ad § 188, stk. 2, sidste pkt. - Istandsættelseskrav og mangelsindsigelse, når manglen er skjult eller lejer har handlet svigagtigt
Det fremgår af bemærkningerne, s. 585, at der i tilfælde af skjulte mangler eller lejers svig gælder en 2 ugers frist regnet fra udlejer er bekendt med eller burde være bekendt med forholdet. Dette er der ikke støtte for i lovteksten eller retspraksis. Ved skjulte mangler er det ganske sædvanligt, at udlejer ikke inden for 2 uger har overblik over manglernes omfang.

Ad kapitel 24 - Tilbudspligt
Bemærkningerne til kapitel 24 om tilbudspligt fremstår generelt som en efterrationalisering i kølvandet på de netop gennemførte ændringer af boligreguleringsloven og indførelse af karensperiode, der generelt medfører en skærpelse af reglerne, som ikke kan

genfindes i lovens nugældende ordlyd eller Højesterets praksis. Bemærkningerne bør helt udgå.

Ad kapitel 26 – Ikrafttræden
Overgangsreglen i § 3, stk. 2, i lov nr. 819 af 9. juni 2020 om øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2 bør tilføjes i den foreslåede § 204, stk. 4.

Lov om boligforholdene

Ad kapitel 2 om beboermaksimum
Eksisterer der ejendomme tilmeldt ordningen, således at den er relevant?

Med venlig hilsen

Anne Louise Husen Katja Paludan Susanne Andreá Roug

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Til Indenrigs- og Boligministeriet
Att. Nynne Horn

Høringssvar fra Københavns Kommune til forslag til ny lov om leje og ny lov om boligforhold (sammenskrivningen)

9. marts 2021

Sagsnummer:
2021-0073923

Transport- og Boligministeriet (nu Transportministeriet) har den 23. december 2020 sendt udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold (sammenskrivningen) i høring på ny.

Efter ressortændringen i januar 2021 ses sagsområdet overført til Indenrigs- og Boligministeriet.

Københavns Kommune fremsender på den baggrund herved kommunens bemærkninger til forslaget til ny lov om boligforhold til Indenrigs- og Boligministeriet. Kommunen har ikke bemærkninger til forslaget til ny lov om leje.

Forslaget til ny lov om boligforhold
Københavns Kommune skal indledningsvist bemærke, at kommunen er opmærksom på, at der med de foreslåede ændringer er tale om en teknisk sammenskrivning af bestemmelser fra hhv. lejeloven, boligreguleringsloven, lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme i en ny lov om boligforhold, jf. det i lovforslaget anførte.

Københavns Kommune finder imidlertid alligevel grund til at komme med bemærkninger til dele af indholdet i forslaget til ny lov om boligforhold.

Bemærkningerne vedrører

- Problemstillingerne ift. den nuværende boligreguleringslovs § 51, stk. 3 (§ 8, stk. 3 i forslaget til ny lov om boligforhold), hvorefter en ejer kan anmode kommunen om inden 6 uger at anvise en lejer, såfremt kommunen har meddelt afslag på samtykke iht. den nuværende boligreguleringslov §§ 46, 47 eller 50 (§§ 3, 4 og 7 i forslaget til ny lov om boligforhold),
- Ønsket om bestemmelser, der gør det muligt at stille krav om udlevering af oplysninger fra ejer eller lejer som dokumentation for, at en bolig benyttes til helårsbeboelse, og
- Ønsket om bestemmelser, der gør det muligt at tildele administrative bøder, hvis en ejer eller lejer ikke medvirker med oplysninger om benyttelsen af en bolig.

Københavns Kommune har også tidligere, i kommunens høringssvar af 21. august 2020 til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger), fremsat disse bemærkninger.

Der henvises derfor i det hele til det på side 3 anførte i vedlagte høringssvar af 21. august 2020 fra Københavns Kommune.

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

Københavns Lejerbevægelse ApS
Postboks 18
2000 Frederiksberg
kbhl@kbhl.dk
Tlf. 26 74 50 99
www.kbhl.dk

CVR. 38880527

Den 26. januar 2021

Høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje (*sammenskrivning*) – ministeriets j.nr. 2020-2113.

Transport- og Boligministeriet har den 23. december 2021 sendt udkast til lovforslag om ny lov om leje i høring.

Ifølge bemærkningerne er det klare udgangspunkt for lovforslaget alene at foretage en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt. Den foreslåede bestemmelse til lejelovens § 127, stk. 1, om udlejers ændringsret medfører dog en markant fravigelse af dette klare udgangspunkt.

Efter ordlyden af den foreslåede bestemmelse i § 127, stk. 1, får udlejeren *"… ret til at foretage ændringer, herunder forbedringer af ejendommen og i det lejede, når ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet."*.

Efter ordlyden og bemærkningerne til den foreslåede lovbestemmelse sondres der ikke mellem forringelser og forbedringer. De to former for ændringer af det lejede bliver med den foreslåede bestemmelse sidestillet. Det afspejler ikke gældende ret, og det har meget negative konsekvenser for lejerne.

Ved forringelser af det lejede foretager domstolene blandt andet en vurdering af, hvor omfattende en ændring, der er tale om. Hvis forringelsen væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, vil ændringen under alle omstændigheder blive nægtet.

Det er dog langtfra de eneste situationer, hvor en forringelse af det lejede vil blive anset for uberettiget. I vurderingen vil også formålet med forringelsen blive tillagt afgørende vægt, ligesom det har betydning om udlejeren har en rimelig og proportional interesse i at gennemføre den pågældende forringelse set i forhold til lejerens interesser, se fx Østre Landsrets afgørelse refereret i T:BB 2001.466 Ø om udlejers begrænsede adgang til ensidigt at ændre retningslinjer om indvendig vedligeholdelse.

Denne centrale afvejning af rimeligheden ud fra en vurdering af begge parters forhold udgør efter retspraksis en væsentlig og yderligere begrænsning i udlejers ret til at foretage forringelser af det lejede, men er hverken nævnt i den foreslåede bestemmelse eller i bemærkninger hertil.

Ved udtrykkelig regulering i lejeloven af udlejers ændringsret vil det være nødvendigt at beskrive alle og ikke kun udvalgte begrænsninger i ændringsretten. Det kan i den forbindelse være hensigtsmæssigt eller ligefrem nødvendigt at fastsætte bredere rammer for domstolenes skøn ligesom det kendes fra fx lejelovens § 84, stk. 1, litra b, hvor der i forhold til udlejers opsigelse med henblik på selv at benytte det lejede gælder den yderligere begrænsning, at opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

Navnlig for lejeboliger med omkostningsbestemt leje vil det føre til urimelige og stødende resultater, hvis en bestemmelse om udlejers ændringsret indføres i lejeloven med den foreslåede ordlyd, hvor bl.a. udlejers sigte med den pågældende ændring ikke tillægges nogen betydning.

Det kan illustreres med nogle eksempler.

Udlejer kan forsyne det lejede med hårde hvidevarer, da det ikke udgør en væsentlig ændring af det lejedes identitet. Udlejer kan samtidig forlange en beregnet lejeforhøjelse baseret på ydelsen på et 10-årigt realkreditlån. Lejeforhøjelsen bortfalder ikke efter 10 år, men er permanent, da lejeforhøjelsen forudsættes at dække udgifter til fremtidig fornyelse af de hårde hvidevarer, når de engang er udtjente.

Efter ordlyden og de tilknyttede bemærkninger til den foreslåede bestemmelse om udlejers ændringsret, vil udlejeren kunne fjerne de hårde hvidevarer igen, fx fordi udlejer har et ønske om at videresælge de hårde hvidevarer eller installere dem i andre lejemål. Det kan udlejer gøre på baggrund af den foreslåede bestemmelse, da udlejers formål med at fjerne hvidevarerne – i modsætning til gældende ret - ikke bliver tillagt betydning efter ordlyden og de tilknyttede lovbemærkninger.

I lejemål, hvor lejen reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje, kan lejeren desuden ikke kræve lejen nedsat med baggrund i, at de hårde hvidevarer, der i sin tid begrundede en forbedringsforhøjelse, fjernes. Det er der ikke hjemmel til i lejelovgivningen, jf. fx Østre Landsrets afgørelse refereret i T:BB 2003.169 Ø.
Lejelovens § 11, stk. 2, om forholdsmæssigt afslag i lejen, når en mangel forringer lejeværdien, hjælper heller ikke lejeren i denne situation, idet bestemmelsen om udlejers ændringsret netop udgør hjemmelsgrundlaget og dermed er definerende for, hvornår der foreligger en mangel i lovens forstand.

Hvis den foreslåede bestemmelse om udlejers ændringsret gennemføres, bliver det samlede resultat derfor, at lejeren må tåle at blive pålagt en lejeforhøjelse for nogle forbedringer, som udlejeren uden videre og uanset formålet kan fjerne igen kort tid efter – vel og mærke uden at lejeren kan kræve en lejenedsættelse. Et resultat, som de fleste nok vil anse for særdeles urimeligt og stødende, og som da heller ikke er i overensstemmelse med gældende ret.

Som et andet eksempel på, at den foreslåede bestemmelse vil have urimelige konsekvenser for lejerne kan nævnes den situation, hvor udlejer som led i sin pligt til vedligeholdelse og fornyelse er tvunget til at udskifte en ældre altan, men ønsker at spare udgifter ved at sløjfe altanen eller erstatte altanen med en fransk altan, der er billigere. For lejeren en klar forringelse, som udlejer i udgangspunktet vil være afskåret fra efter gældende ret, jf. Vestre Landsrets afgørelse refereret i UfR 1990.396 V, men som udlejer vil kunne gennemføre ud fra den foreslåede lovbestemmelse, da en altan ikke indebærer en væsentlig og varig ændring af det lejedes identitet, og der i øvrigt ikke skal tages hensyn til udlejerens formål med at gennemføre forringelsen ifølge ordlyden af den foreslåede lovbestemmelse.

Blandt andet formålet spiller en væsentlig rolle efter gældende ret ved vurderingen af, om en forringelse af det lejede bør tillades. Er sigtet med forringelsen fx at chikanere lejeren med henblik på at tilskynde lejeren til at fraflytte, eller at undgå at afholde vedligeholdelses- eller fornyelsesudgifter, vil udlejer efter gældende ret være helt afskåret fra at kunne gennemføre forringelsen, selvom det lejedes identitet ikke ændres væsentligt, se også Krag Jespersen, Lejeret 2, side 184f.

Skal stødende og urimelige resultater i relation til udlejers ændringsret undgås, må den foreslåede bestemmelse om udlejers ændringsret derfor enten 1) sløjfes, 2) begrænses til at kun at omfatte de tilfælde, hvor udlejer *forbedrer* det lejede, eller 3) som minimum suppleres med et udtrykkeligt og yderligere vilkår om, at en forringelse af ejendommen eller det lejede skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

Med venlig hilsen

Bo Arvedsen, direktør

Københavns Lejerbevægelse ApS

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Til

Kbh. 12/3 2021

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Alene sendt pr. E-mail til trm@trm.dk
Deres j.nr. 2020-2113

Høringssvar til anden høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold (sammenskrivningen)

LLO skal venligst takke for at have fået sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven i fornyet høring, og for at have fået en forlængelse af fristen for høringssvar til d. 12. marts.

En sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven blev besluttet allerede i 2014, i en politisk aftale imellem den daværende regering (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten

Selvsamme aftale giver alene mulighed for en såkaldt "teknisk sammenskrivning". Loven skal således have samme indhold som nu, og må dermed som udgangspunkt ikke give hverken lejerne eller udlejerne flere eller færre rettigheder. Dog kan aftaleparterne selvsagt ændre dette udgangspunkt ved at give samtykke til forbedringer.

Desværre må LLO konstatere at resultatet af disse store anstrengelser, ikke har givet et resultat, som vi kan støtte.

LLO kan ikke støtte lovforslaget af fem årsager:

1. **Forslaget gengiver i flere tilfælde ikke gældende ret efter LLO's opfattelse.** Vi mener derfor ikke, at der i alle tilfælde er tale om en "ren teknisk sammenskrivning", men i flere tilfælde en ændring af retstilstanden.
2. **Sammenskrivningen bibeholder kompleksiteten i den nuværende lejelovgivning**, i stedet for at forenkle de gældende regler. Den logik der trods alt var forbundet til at man fx kunne huske, at boligreguleringslovens opgørelsesmetoder gælder for paragraffer i boligreguleringsloven forsvinder nu. LLO mener, at dette er en forspildt mulighed. Hvis reglerne skal blive ved med at være lige komplicerede, hvorfor så flytte rundt på dem, så praktikerne skal til at lære nye?
3. **Loven skelner stadigvæk imellem regulerede kommuner og uregulerede kommuner selvom boligreguleringslovens ophæves.** Med andre ord fastholdes inddelingen af Danmark i et a og b-hold hvad angår lejebeskyttelse, selvom kun 1 ud af 10 lejere er på b-holdet. Med forslaget vil lejere stadigvæk have færre rettigheder, hvis man er så uheldig at bo i en såkaldt "ureguleret" kommune, hvor boligreguleringsloven ikke finder anvendelse.
4. **Der er en uvilje til at rette i selve lovteksten, men i stedet foretrækker man at ændre i bemærkningerne**, selvom dette i andre sammenhænge har vist sig at give anledning til anseelige problemer i praksis (fx. I forhold til afskaffelse af nyistandsættelsesbegrebet, som desværre ikke er slået igennem i hele landet).
5. **Endeligt betyder lovforslaget ikke forbedringer på områder, hvor disse er tiltrængte.** LLO kan konstatere, at næsten ingen af vores forslag til forbedringer fra vores tidligere høringssvar er imødekommet.

Samlet set er det LLO's anbefaling, at forligskredsen faktisk foretager forbedringer og forenklinger i forbindelse med dette store arbejde ved en ny politisk aftale. Der er tale om de største ændringer i lovens opbygning siden 1970erne. Det ville være uendeligt ærgerligt, hvis denne sjældne mulighed skal ende med en ren akademisk stiløvelse, som i øvrigt savner logikken i den nuværende opbygning,

Såfremt forligskredsen ikke er rede til at forbedre loven ved en ny politisk aftale, giver lovforslagets bemærkninger desværre anledning til flere ulemper end forbedringer (på trods af at sammenskrivningen bør være neutral). Vi vil i så fald fraråde Folketinget at vedtage lovforslaget i dets nuværende form.

Vi skal i den forbindelse understrege, at vi er klar over at både ministeriets embedsfolk og skiftende ministre har haft en uriaspost med denne sammenskrivning, hvor man i flere tilfælde har været nødsaget til at stikke hånden i et hvepsebo, når gældende ret skal beskrives, idet både lejer- og udlejersiden kan have reelle juridiske uenigheder, som nu skal afklares i bemærkningerne i stedet for ved domstolene.

I det følgende vil vi gennemgå disse fem punkter og dernæst lave supplere vores oprindelige høringssvar i kronologisk rækkefølge.

Som bekendt er høringsmaterialet på omkring 900 sider i lighed med første høringsrunde, men ændringerne fra første til anden høringsrunde er ikke fremhævet. Vi vil kraftigt opfordre til, at dette gøres for fremtiden, således at ændringerne står klart for alle parter.

Punkt 1. Forslaget er ikke en teknisk sammenskrivning, da det ikke gengiver ikke gældende ret.

Vi vil indlede med at gentage, at den opgave som boligministeriet er blevet stillet har været tæt på umulig.

Tilsyneladende har man af lovtekniske årsager ikke kunne nøjes med at give lovens paragraffer nye numre, og i øvrigt sige at man vil bibeholde den nuværende retstilstand uden videre redegørelse for gældende ret. Vi forstår at dette skyldes justitsministeriets anbefalinger om lovkvalitet.

Dog er flere forhold uafklarede i retspraksis. Dette kan skyldes lovens ordlyd eller modsatrettet eller begrænset praksis på området. Der kan ligeledes være modsatrettede opfattelser i den juridiske teori: selv professorer kan være uenige.

To Højesteretsdomme fra 1997 viser hvorfor det kan være farligt at stole selv på praksis fra landsretterne.

U.1997/1037 H/3 og U.1997.1042 H Højesteret sætter en række underordnede instanser på plads, herunder begge landsretter!.

I begge landsretter, var der i midten af halvfemserne en fejlfortolkning af huslejereglerne som førte til, at en række lejere fik deres leje sat alt for højt. Først da Højesteret trådte til, blev det slået fast at både Østre og Vestre Landsret havde taget fejl.

Omdrejningspunktet var reglerne om mere byrdefulde vilkår hvor Landsretterne antog, at når der forud for genudlejning var udført forbedringer af et vist omfang, blev reglerne om mere byrdefulde vilkår jf. (nu) § 5, stk. 12, uanvendelige.

Aftalefriheden var (efter denne forkerte opfattelse) alene begrænset af det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 1. Dog kunne lejers ret til at få lejen sat ned til et lovligt niveau jf. BRL § 15, 1, men først når der var varslet første gang.

Som bekendt blev boligreguleringsloven § 5 stk. 2 indført i 1996, hvor man i praksis kodificerede denne fejllæsning, men dog stillede en række krav for at lejen kunne overgå fra omkostningsbestemt leje til det lejedes værdi. Herunder kom der minimumsgrænser for, hvad udlejer skulle bruge på forbedre lejemålet.

Dengang var udlejerforeningerne stærkt kritiske over for boligreguleringslovens § 5, stk. 2, da man mente at disse beløbskrav var alt for hårde, og ville gå ud over beskæftigelsen (sic).

Samlet set kan det være risikabelt at gribe ind politisk, fordi der foreligger en landsretsdom om spørgsmålet, det samme gælder selvfølgeligt i endnu højere grad, hvis der alene er tale om en boligretsdom.

Fordi vi først kan være helt sikre på lovens fortolkning efter, at sagen har været i Højesteret, og da Højesteret normalt kun har 2-4 lejesager om året, kan en række forhold ikke afgøres med fuldstændig sikkerhed. – med mindre både lovteksten og forarbejerne er krystalklare.

Det er naturligvis ikke kun lejerne, som kan vinde i Højesteret. I sagen U.2016 2446 H (T:BB 2016 246), havde lejeren fået ret i huslejenævnet, ankenævnet, boligretten og Østre Landsret for til sidst at tabe sin sag om huslejefastættelse i Højesteret med henvisning til en formålsfortolkning af loven.

Der er dermed altid en risiko forbundet med at vove pelsen og beskrive gældende ret. Især fra lovgivers side, der ikke kan tage de samme forbehold, som man ellers kender fra den juridiske litteratur "resultatet er formentligt, nok, antageligvis etc."

Et konkret nedslag – småhuslejen og 5,2.

Den største knast i dette forsøg på en sammenskrivning findes i bemærkningerne til småhusreglerne.

Vi har nævnt vores bekymringer for adskillige politikere, herunder ministeren, samt afgivet et otte siders høringssvar om netop dette spørgsmål.

I vores tidligere høringssvar påpeger vi, at forslagets bemærkninger kan risikere at medføre lejestigninger på omkring 320 kr. pr. M2 pr. År for lejerne i de ca. 230.000 lejemål beliggende i mindre ejendomme, i regulerede kommuner, i det omfang de er gennemgribende moderniserede (fx hvis der er indsat nyt køkken og bad).

Sammenskrivningen vil i den nuværende form derfor i direkte modstrid med formålet dramatisk ændre boligforholdene for op mod en halv million danskere.

Ministeriet har af uransagelige grunde ikke fundet anledning til at ændre sit oprindelige udgangspunkt.

Så vidt vi kan forstå fastholder ministeriet sit synspunkt på baggrund af fem hovedpointer, som vi her gennemgår og bestrider:

1. **Bestemmelsens ordlyd taler for dette**.
   LLO deler ikke dette synspunkt, fordi loven netop siger, at lejen skal være reguleret omkostningsbestemt og ikke fastsættes efter det lejedes værdi. Ønskede lovgiver en husleje på niveau med det lejedes værdi, kunne man have skrevet det i loven. Det har man ikke gjort, men i stedet alene henvist til de omkostningsbestemte regler.
2. **En formålsfortolkning medfører at retstilstanden ser således ud.**
   LLO deler heller ikke denne opfattelse. Vi har netop gennemgået lovens forarbejder fra 1994, som slet ikke tager højde for den situation (det kunne man jo dårligt, da BRL § 5, stk. 2 først blev indført i 1996). Faktisk anføres det i lovens forarbejder fra 1994, at hensigten er, at lejen sættes på et omkostningsbestemt niveau. I 1996-loven anføres det direkte, at der ved lejefastsættelse i småhuse indføres et væsentlighedskrav og at "Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis". Kun hvis man mener, at det lejedes værdi og den omkostningsbestemte lejes niveau kan komme ud på ét, kan denne fortolkning komme på tale. Dette er en alvorlig fejltolkning.
3. **Der findes retspraksis som understøtter påstanden.**
   Det er ikke korrekt. Ministeriet henviser til bl.a. til en boligretsdom (GD 2015/6 B), hvor parterne er enige om at en række lejemål kan bruges til sammenligning. Der er således tale om en procesaftale i en civil sag. Denne dom beskriver dog ikke retstilstanden, hvis parterne er uenige om hvilke

lejemål, der kan bruges som sammenligningslejemål, hvilket jo netop er det juridisk interessante i en konflikt om huslejens fastsættelse. Dommen GD 2007/46 B, som ministeriet tidligere har henvist til, angår heller ikke 5,2-lejemåls værdi som sammenligningslejemål, men slår rettere fast, at 5,2-lejemål ikke behøver at blive reguleret efter fx trappeleje eller nettoprisindeks, men også kan varsles op efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

4. **Der findes ingen domme om det modsatte.**
   Dette er forkert. Der findes boligretsdomme om spørgsmålet. Da vi blev bekendt med at ministeriet havde denne opfattelse, fremsendte vi et udvalg disse domme, uden at dette har givet anledning til ændringer eller en reaktion fra ministeriets side.

   Det drejer sig om:

   Dom fra Københavns Byret afsagt d. 27. november 2017 i sag BS 24A-2751/2015.

   Boligrettens flertal finder at 5,2-lejemål ikke er anvendelige når småhuslejen skal fastsættes. Denne sag var berammet til behandling i landsretten, men udlejer trak sagen umiddelbart inden hovedforhandlingen.

   Dom fra Retten i Roskilde afsagt d. 7. august 2019 i sag BS-23040/2018.

   Dommens præmisser anfører, at sammenligningen skal ske med tilsvarende boliger med omkostningsbestemt husleje og afviser udlejers varsling hvorefter kvadratmeterhuslejen ville have udgjort 802 kr.

   Dom fra Retten på Frederiksberg afsagt d. 21. februar 2018 i sag BS-J-341/2017.

I denne sag havde udlejer for 5-10 år siden lavet en totalrenovering af badeværelset bolig på 51 m2. Retten udtalte at lejen skulle fastsættes omkostningsbestemt og sætter huslejen til 800 kr. pr. M2.

Den første af disse domme tager direkte stilling til spørgsmålet og de to sidste, tager inddirekte stilling til spørgsmålet, da huslejen var blevet sat højere, hvis lejen måtte fastsættes efter ren det lejedes værdi jf. BRL § 5, stk. 2.

5. **Ingen juridiske teoretikere deler LLO's opfattelse**.

Denne påstand er heller ikke korrekt. På trods af at LLO direkte havde citeret professor Jakob Juul-Sandberg i vores høringssvar om spørgsmålet, mente ministeriet ikke, at professorens ord skulle læses på samme måde, som LLO gjorde.

Vi skrev herefter til professoren, som bekræftede vores fortolkning, og afviste ministeriets. Vi har vedhæftet denne e-mail som bilag til dette høringssvar. Professorens e-mail er naturligvis også blevet sendt til ministeriet.

Vi kan desuden tilføje, at nævnspraksis, herunder i København, støtter vores synspunkt.

På trods af ovenstående er sammenskrivningsforslaget uændret.

Som nævnt tidligere, kan det være risikabelt at rette ind efter en landsretsdom. I denne sag lægger boligministeriet nu to boligretsdomme til grund for sin opfattelse, i et spørgsmål som påvirker lejerne i op til 230.000 lejemål.

Vi vil opfordre til, at ministeriet ændrer bemærkningerne til LLO's og professor Jakob Juul-Sandbergs opfattelse af spørgsmålet.

Da så mange boliger er omfattet af dette spørgsmål, er dette spørgsmål i sig selv tilstrækkeligt til, at LLO må anbefale en afvisning af det fremlagte lovforslag, henset til

hvor mange boliger, der bliver berørt og den alvorlige grad, de kan tænkes berørt på, i form af store huslejestigninger.
Det er dog ikke kun lejerorganisationerne, der er utilfredse.

Udlejerne er heller ikke tilfredse -og det er ikke et sundhedstegn.

EjendomDanmark har i første høringsrunde fremsendt et høringssvar som er meget kritisk

I lighed med vores høringssvar var der både politiske krav og en længere kritik af af ministeriets gengivelse af gældende ret.

Nogen vil måske så bemærke, at når både lejerne og udlejerne er utilfredse, så er arbejdet gjort godt efter idéen–"Et godt kompromis gør ingen tilfredse".

Denne logik er dog destruktiv. Hvis der var lavet endnu flere kontroversielle tiltag, ville parterne have reageret endnu skarpere, uden at dette kan tolkes som et succeskriterium.
Dette lovforslag er netop ikke en politisk forhandling, men et forsøg på en teknisk sammenskrivning, som ideelt set bør være ukontroversiel. Parternes reaktioner viser, at det ikke er tilfældet.

Som nævnt øverst i dette afsnit, så er sammenskrivningen det en uriaspost for embedsmændene og den til enhver til siddende minister, og måske vil det være sundere, helt at undlade en sammenskrivning, hvor ministeriet er tvunget til at bedømme hvad gældende ret er - og i stedet overlade dette til domstolene.

Folketinget kunne i stedet fokusere på at fastslå, hvad man ønsker reglerne skal sige, hvordan vi sikrer gode og sunde boliger, der er til at betale og lave nye enklere regler, til gavn for alle parter.

Punkt 2: Tjener det noget formål at flytte rundt på reglerne?

De lejeretlige praktikere, herunder LLO, skal med forslaget lære nye paragrafnumre, men hensigten er, at indholdet skal pinedød være det samme. LLO er dog ikke enig i, at dette er lykkedes jf. forrige afsnit.

Der er tale om den største omskrivning i omkring 40 år og dette kan ikke undgå at medføre en tilvænningsperiode for de mange praktikere, der arbejder med landets 600.000 private lejemål, ligesom den eksisterende litteratur bliver vanskeligere at læse, da man både skal huske den gamle og den nye paragraf.

Dette forekommer formålsløst, hvis ændringerne ikke forenkler eller præciserer.

Punkt 3: B-holdet bibeholdes - 10 % af lejerne har stadigvæk mærkbart dårligere beskyttelse end de resterende 90%.

Som et af hovedkravne i vores første høringssvar gjorde LLO gældende, at Folketinget burde gribe muligheden ved denne sammenskrivning til at lade den gode lejerbeskyttelse gælde i hele landet.

Konkret burde de gode beskyttelsesregler i boligreguleringsloven ikke være mulige at fravige længere, selvom kommunalbestyrelsen (i de såkaldte uregulerede kommuner) ikke ønsker at forbedre forholdene for kommunens lejere.

Det bør være Folketingets prærogativ.

Det nuværende system rammer desværre især lejere i Jylland og på øerne.

De uregulerede kommuner er i dag:

Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, IkastBrande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø.

Med forslaget har man ikke imødekommet vores krav.

Set i en snæver sammenhæng, kan man argumentere for, at en forbedring for 10% af lejerne ikke hører hjemme i en teknisk sammenskrivning, men omvendt, er det underligt, at der ikke er politisk vilje til at sikre lejerne de samme gode rettigheder - uanset postnummer.

Ud over at disse lejere efter LLO's opfattelse bør stilles bedre, så gør det loven langt mere kompliceret, at man bibeholder dette b-hold. Hvis man havde de samme regler, ville reglerne alt andet lige blive kortere og nemmere at overskue.

Punkt 4. Uvilje mod at ændre lovteksten, ministeriet insisterer på, at bemærkningerne bliver læst.

Vi noterer os, at der ikke er foretaget mange ændringer i selve lovteksten, således at loven bliver mere klar. Man vil i stedet skulle helt ned i lovens bemærkninger for at forstå indholdet i den ændrede form.

Som antydet i vores indledende høringssvar, så er flere konflikter rodfæstet i en uenighed, om hvilken vægt man skal tillægge forarbejderne. Problemet er ikke nyt. Også i de sidste væsentlige lejelovsændringer i 2015 valgte man at lægge vægten på bemærkningerne i stedet for i lovteksten. Metoden har i løbet af de sidste 5 år vist sin ringe virkning. Der har således især været problemer med fortolkningen af,, hvor ofte lejeren skal male, når lejeren flytter.

Fortsætter nyistandsættelse?

Som vi har redegjort for i vores første høringssvar, så foregår der netop nu en retslig kamp om, hvad reglerne fra 2015 reelt betyder.

Adskillige fagfolk, har påpeget, at ordlyden i lejelovens nuværende paragraf 98 levner tvivl om, hvilke krav udlejer kan stille til lejeren.

Landets huslejenævn ser vidt forskelligt på spørgsmålet. Fx ser Aarhus og København ikke ens på bestemmelsen. Desværre er der alene boligretsdomme, der direkte eller indirekte tager stilling til spørgsmålet.

Når man nu sammenskriver loven, og man kan se at den lovtekst, man vedtog i 2015 ikke virker helt efter hensigten, når en række aarhusianske lejere stadigvæk får fraflytningsregninger for maling efter meget korte lejeperioder[1], så er vores stærke opfordring til ministereiet, at man skærper en ordlyd, som har vist sig at være problematisk – og ikke forlader sig på at lave bemærkninger til loven.

Dette er særligt vigtigt, da de bemærkninger, der var ved indførelsen i 2015 var længere og mere detaljerede, end de bemærkninger, der er i dette lovforslag. Jo flere "led" man skal tilbage for at finde nogle ellers gode forarbejder, jo nærmere kommer disse glemslen, og dette vanskeliggør især arbejdet for de praktiske anvendere af lejelovene, herunder huslejenævnene.

LLO skal derfor opfordre til at der laves de lovændringer, vi har beskrevet i vores første høringssvar.

Punkt 5. Ingen af LLO's hovedkrav er imødekommet ved denne sammenskrivning.

[1] Se gennemgangen i TBB2020.541 Søren Slot Lucas, Daniel Skov: Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold - status og problematikker. Bemærk at LLO ikke er enig i artiklens konklusion.

LLO havde tre hovedkrav til den første sammenskrivning:

- *Reglerne for uregulerede kommuner bør erstattes af de regulerede.*
    a. *Under 10% af landets lejeboliger findes i uregulerede kommuner, og der er ingen gode grunde til, at lejerne ikke skal nyde den samme gode beskyttelse i hele landet.*
- *Lejerne bør sikres imod at blive forbedret ud af deres lejemål.*
    a. *Kun boligreguleringslovens regler for større ejendomme giver en reel beskyttelse, denne bør alle lejere have.*
- *Huslejebremsen bør indføres over hele landet, ikke kun i 5,2-boligerne.*
    a. *Det er ikke rimeligt, at lejeren mindst skal snydes med mindst 10% for at få sin leje sat ned. Dette er bragt på plads ift. 5,2-lejemålene, men ikke i de uregulerede kommuner.*

Dertil kommer vores høringssvar om småhuse, som ved en fejl fra ministeriets side ikke var med i første omgang.

I dette høringssvar taler vi for, at en tvetydig bemærkning i lovforslaget ikke tolkes således, at lejere, der bor i mindre ejendomme, kan forvente store huslejestigninger.

Som nævnt under punkt 1, findes den tvetydige bemærkning der endnu, og hvis LLO skal støtte en en eventuelt ændret version af dette lovudkast, skal det slås fast, at de omtalte lejere ikke skal kunne frygte huslejestigninger og at det, som LLO opfatter som den nuværende retstilstand, fortsætter.

At dette rettes op, er et hovedkrav fra vores side.

Desværre er ingen af hovedkravene blevet mødt, hvilket i sig selv, gør det vanskeligt for LLO at støtte lovforslaget. Man kan anføre, at de tre første krav er politiske krav, som der ikke er plads til i en teknisk sammenskrivning, og dette kan være korrekt, hvis forligspartierne insisterer på ikke at forbedre lejernes vilkår.

Men det sidste punkt om småhusene, er et rent et spørgsmål om juridisk fortolkning og klart indenfor skiven af en sammenskrivning. For at undgå en de facto lovændring med alvorlige konsekvenser for lejerne i mindre ejendomme til følge, skal dette rettes.

Sammenfatning:

Samlet set er boligminsteriet blevet sat på en vanskelig opgave, som vi da heller ikke mener er løst tilfredsstillende. Frem for klarhed og forenkling bringer forslaget nye problemer med fortolkning på banen.

Fordi lovforslaget skal vurdere hvad gældende ret er, og fordi lejere og udlejere har store uenigheder om, hvad der er den korrekte fortolkning er, så bliver ministeriet nødsaget til at bedømme hvad gældende ret er. Og her har ministeriet på afgørende områder bedømt forkert. Lovforslaget vil dramatisk forringe boligforholdene for op mod en halv million danskere.

Derfor kan vi som repræsentanter for lejerne ikke være enige i, at dette er en rent teknisk sammenskrivning, uden opsigtsvækkende juridiske fortolkninger.

Som sagt er udlejerforeningerne også stærkt utilfredse med forslaget. Vi håber, at Folketinget ikke vil forlade sig på en forudsætning om, at når parter med modsatrettede ønsker begge er utilfredse med et lovforslag, så rammer man rigtigt.

Lovforslaget skulle have været en ukontroversiel sammenskrivning af loven, hvilket alle reaktioner viser, at den ikke er.

Kronologisk gennemgang af forslaget til ny lejelov

Vi vil i det følgende gennemgå lovforslagene kronologisk. For overskuelighedens skyld er kapitelnumrene de samme.

For at undgå for mange gentagelser imellem første og anden høringsrunde, vil vi forsøge fokusere på forhold, som er nye eller som vi af anden årsag mener giver anledning til kommentarer. Vi henviser i øvrigt til vores første høringssvar:

Kapitel 1: Lovens anvendelsesområde

Ejendomsbegrebet.

Ejendomsbegrebet er blevet mere kompliceret siden første udkast., da der er tilføjet tre undtagelser til ejendomsbegrebet, fra det første udkast (§ 9 nr. 1-3).

Selv ikke det vigtige spørgsmål om, hvordan man afgør, om en bolig har mere end seks beboelseslejemål, og hvordan man tæller til dette, er blevet præciseret.

Ændringen medfører (i forhold til det oprindelige udkast) at nogle boliger tælles med, hvis man vil sætte huslejen op, men ikke skal tælles med, hvis lejeren ønsker at bruge sin bytteret.

Forslaget til omskrivningen viser flere forhold:

1. At man nemt kunne lave loven enklere. (Antallet af boliger afgøres på samme måde i hele loven).
2. Man fravælger denne enkle løsning til fordel for en langt mere kompliceret løsning, som gør loven langt vanskeligere at læse og bibeholder den oprindelige kompleksitet.
3. Da de forskellige måder at tælle boliger på, tidligere afhang af om der var tale om boligreguleringsloven eller lejeloven, så ødelægges denne logik nu, til fordel for en endnu mere kompliceret udgave, uden en reel logisk sammenhæng.

Lovens systematik -først lejelovens regler og så reglerne for de regulerede kommuner.

Som det anføres i bemærkningerne vil man starte med at beskrive de regler, der følger af lejeloven, og derefter beskrive de regler, der der gælder for "regulerede kommuner".

Systematikken nævner således konsekvent de uregulerede kommuner først, hvor 10% af lejerne bor, for først derefter at beskrive hvilke regler der gælder for 90% resterende lejere.

Det er en ulogisk opbygning at starte med det sjældnest forekommende, som anført i bemærkningerne til § 1. for så at slutte med det, der gælder i ni ud af ti tilfælde.

Efter sammenskrivningen giver det heller ikke megen mening at skelne imellem "regulerede" og "uregulerede kommuner", da boligreguleringsloven ikke findes længere. Nu er begge typer kommuner reguleret af lejeloven.

Igen er løsningen ligefor: lad de regler som i dag gælder for ni ud af ti lejere gælde for ti ud af ti lejere, og fjern begrebet "uregulerede kommuner".

Kapitel 3 omkostningsbestemt leje m.v

Om forudgående besigtigelse (tidl. BRL § 5,3):

Ministeriet anfører:

> *"Formålet med bestemmelsen er at fastlægge lejemålets stand inden udførelse af den gennemgribende forbedring med det formål at afgøre, om der er grundlag for at udføre forbedringer, som indebærer en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, som er forudsætningen for at være omfattet af ordningen i § 5, stk. 2.* ***Endvidere vil besigtigelsen kunne anvendes i forbindelse med efterfølgende tvister om lejemålets stand efter forbedringen."***

Der bør overvejes om den sidste sætning er retvisende. Det vigtigste element er at "før-tilstanden" kan identificeres, således om man kan lave en retvisende vurdering af

brugsværdiforøgelsen. For at vide hvad noget er steget i værdi skal, man jo som bekendt både kende standen inden og efter forbedringen.

Da 5,3-vurderingen alene undersøger, om det er muligt at lave forbedringen, men ikke om den rent faktisk bliver udført, er beskrivelsen af førtilstanden af central betydning.

Om lighedsreglen (BRL § 5, stk. 12)

Ministeriet anfører, at:

> *"Bestemmelsen indeholder den såkaldte "lighedsregel", som har til hensigt at sikre, at der ikke for den enkelte lejer gælder mere byrdefulde vilkår end for andre lejere i ejendommen. Der skal foretages en samlet vurdering af den enkelte lejers vilkår, som indebærer, at visse byrdefulde vilkår vil kunne opvejes af andre mere gunstige vilkår således, at der samlet set ikke er tale om mere byrdefulde vilkår.* ***Det er ikke hensigten med reglen, at ejendommens lejere skal have ens vilkår."***

Ministeriet udtaler sig om hvad hensigten med loven ikke er. Denne sætning bør rettes eller i hvert fald præciseres, da hensigten i de oprindelige forarbejder netop er, at lejerne "stilles ensartet".

> *Reglen i den gældende lovs § 10, stk. 1, 2. led, § 10, stk. 2 og stk. 3, foreslås erstattet af en generel regel om, at der ikke må aftales en leje eller andre vilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der er gældende for andre lejere i ejendommen.* ***En sådan bestemmelse skal på den ene side sikre, at lejerne stilles ensartet, men udelukker på den anden side ikke, at udlejeren træffer særaftaler med enkelte lejere, når der er vægtige grunde hertil.*** *Dette kan tænkes, hvis lejerens brugsret er udvidet, hvis der er behov for en ejendomsfunktionær ved ejendommen, eller hvis udlejeren selv midlertidigt er borte og derfor ønsker at udleje sin egen lejlighed tidsbegrænset".*
>
> *Folketingstidende 1974-1975, Tillæg A, sp. 219: "*

Da hensigten således er, at lejerne stilles ens, og at der kan træffes særaftaler med lejerne, hvis der er vægtige grunde hertil, bør dette fremgå af bemærkningerne. I modsat fald vil den nuværende formulering medføre en udvanding af lighedsreglen.

Om småhusleje (nuværende § 29c)

Bestemmelsen medfører at

> *"lejen for de mindre ejendomme i regulerede kommuner, ikke fastsættes efter de reglerne om omkostningsbestemt husleje, men i stedet efter det lejedes værdi, dog med den modifikation, at der kun kan ske sammenligning med lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7."*

Denne sætning indgår ikke i de oprindelige forarbejder, men er en nyskabelse. Det vil være passende at anføre motivationen, fra lovens oprindelige forarbejder både anfører at At lejen skal fastsættes som omkostningsbestemt leje, og "være på et omkostningsbestemt niveau".

Dette er uddybet i bemærkningerne til §32, der lyder.

> *"Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter § 23."*

Igen tages der ikke stilling til hvilken del af denne leje, der må sammenlignes med, hvis det alene er den omkostningsbestemte del, har dette ingen betydning for de lejerne i de ca. 230.000 småhusejendomme.

Hvis der må sammenlignes med både omkostnings-delen og det lejedes værdi-delen, vil dette potentielt medføre store huslejestigninger.

Vi skal gentage, at det ikke er Højesteretsdomme eller landsretsdomme med stor præjudikatsværdi, der lægger til grund for denne fortolkning. I denne sag henviser ministeriet fejlagtigt til to domme på boligretsniveau.

Ministeriet lægger lige nu op til væsentligt at ændre vilkårene for lejerne over i op til 230.000 boliger, i det omfang disse er -eller bliver moderniserede.

Bemærk desuden, at huslejenævnene i Aarhus og København har forskellig praksis på dette område, men ofte alligevel kommer frem til samme resultat, fordi Aarhus huslejenævn -efter det oplyste, mener, at de alligevel ikke har kendskab til 5,2 boliger der også er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvor sammenligningen ikke kan foretages.

I København vil det være vanskeligere at komme med en sådan argumentation henset til det større antal sammenligningslejemål. Ministeriets fejlagtige fortolkning vil derfor får meget store konsekvenser for huslejeniveauet i hovedstaden.

Kapitel 14 udlejers forbedringer.

Desværre er vores opfordring til at undlade at indføre en ny paragraf, der giver udlejer ret til ændringer i det lejede, sålænge ændringerne ikke er væsentlige og varige, jf. § 127, ikke fulgt.

Det forekommer mærkværdigt, at man har villet fastholde tilføjelsen af denne paragraf i den tekniske sammenskrivning, selvom den ikke findes i dag.

Vi vil igen advare imod at en sådan tilføjelse formentligt vil blive udfordret af udlejere, som vil afsøge grænserne for hvad en "væsentlig" ændring indebærer og hvor meget, der skal til for at noget ikke er "varigt" længere.

Det er ikke vores opfattelse, at lovens bemærkninger om at paragraffen er tænkt som en kodificering fører til noget andet resultat.

Selv hvis man vælger at indføje denne nye paragraf, vil vi opfordre til, at man udbygger bemærkningerne, herunder især hvordan begrebet "varigt" skal forstås.

Vi skal understrege, at vi ikke modsætter os formen, altså at man forsøger at kodificere gældende ret ved nye paragraffer, men desværre er vigtige forhold som spørgsmålet om nyistandsættelse ikke taget med i denne sammenhæng.

Vi konstaterer dog, at reglerne om ufravigelighed er blevet rettet i dette kapitel (ligeledes i kapitel 15, 16 og 17).

Kapitel 20 opsigelse.

Ministeriet skifter mening i bemærkningerne til § 174, (svarende til den nuværende LL § 80, stk, 2) som angår lejerens ret til at blive boende i et et ellers tidsbegrænset lejemål, hvis han har blevet boende i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, og udlejer ikke har bedt ham om at flytte.

I første udgave burde parterne afslutte forhandlingerne inden tidsfristens udløb.
I anden version er blot en forhandlings begyndelse som udgangspunkt tilstrækkeligt til, at lejerne er blevet bedt om at flytte.

Efter vores opfattelse havde ministeriet ret i første omgang, da lejerne dårligt kan vide, hvad udfaldet af forhandlingerne vil være, inden disse er færdiggjorte. Lejerne kan endvidere have en berettiget forventning om, at udlejer gerne vil lade dem blive boende, når der nu indledes forhandlinger om netop dette spørgsmål.

Til § 188.

Ministeriet har tilføjet en udtalelse om praksis, i fald udlejer ikke indkalder behørigt til syn, men lejer alligevel møder op.

LLO bekendt er denne praksis ikke baseret på en afgørelse fra Højesteret, og den praksis, der foreligger synes angribelig, i det, der er tale om et formkrav til varsling,

der ikke er fulgt. Desuden er det vanskeligt at se, hvordan det ikke er en forringelse til skade for lejers retstilling, at han bliver mødt med fraflytningskrav, som udlejer ellers er afkåret fra at kræve efter loven.

Nærmest i alle andre dele af lejeretten medfører manglende iagttagelse af formkrav, at varslingen ikke er gyldig.

Dette gælder eksempelvis, hvis lejeren gør indsigelse imod en opsigelse pr. E-mail i stedet for med brev (se fx Højesteret dom i U.2020.2304 H / T:BB 2020.576 H). I denne situation lægger man tungt vægt på formkravene.

Til § 193.
Om beboerrepræsentationer. Nuværende LL § 64, stk. 5 og 6.

Indledningsvist slækker det nye udkast på reglerne til meddelser efter stk. 5, altså den situation, hvor udlejer ikke ved, om der er en beboerrepræsentation eller ej. Vi foretrak den første version, som efter vores opfattelse er i bedre overensstemmelse med gældende ret (se nedenfor)

I praksis giver en beboerrepræsentations mulige ophør efter to år anledning til tvivl og disse to stykker hænger derfor i praksis mere sammen, end forarbejderne tilsiger.

I den sparsomme praksis herom har man lagt vægt på, at udlejer skal forsøge at tage kontakt til beboerrepræsentationen, førend det uden videre kan antages, at bortfaldet er sket eller ej.

(T:BB 2000.189/2 Ø, hvor et spørgsmål om beboerrepræsentationens lovlige oprettelse blev afvist, allerede fordi udlejers henvendelse til lejerne herom var mangelfuld.).

Vi vil opfordre til, at dette medtages i bemærkningerne, da det kan være vanskeligt for udlejer med sikkerhed at vide om beboerrepræsentationen er bortfaldet uden videre.

Vi skal for en god ordens skyld henvise til vores oprindelige høingssvar ift. Forslaget til Lov om boligforhold.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen.

KULTUR MINISTERIET
SLOTS- OG KULTURSTYRELSEN

Slots- og Kulturstyrelsen

Fejøgade 1
4800 Nykøbing Falster
Telefon 33 95 42 00

post@slks.dk
www.slks.dk

Transport- og Boligministeriet
Sendt pr. mail til trm@trm.dk

24. februar 2021
Jour. nr.: 21/00824

Høringsvar fra Slots- og Kulturstyrelsen vedr. 2. høring over udkast til forslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold

Slots- og Kulturstyrelsen sender hermed bemærkninger til Transport- og Boligministeriets høring over de 2. høringen over de to udkast til forslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold.

Slots- og Kulturstyrelsen er opmærksom på, at der med de foreslåede ændringer fortsat kun er tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt. Styrelsen tillader sig imidlertid alligevel at komme med bemærkninger til dele af indholdet af ny lov om leje.

Slots- og Kulturstyrelsen bemærker, at der - ligesom med høringen af ændringen af boligreguleringsloven og 1. høring over forslag til ny lov om leje - ikke er gjort undtagelser i ny lov om leje for fredede bygninger, for så vidt angår den 5-årige karensperiode for en ny udlejer, så der, efter at en boligudlejningsejendom har skiftet ejer, først kan opkræves husleje efter gældende boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (foreslåede § 19, stk. 4 og 5) i nye lejemål omfattet heraf efter 5 år.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at karensperioden kan medføre negative konsekvenser for de bygninger der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer og hvor bygningen er opdelt i lejemål.

Det skal i den forbindelse påpeges, at:
- Såfremt fredede bygninger ikke er undtaget, kan det blive mindre attraktivt at købe lejemål med henblik på udlejning, da lejeindtægterne kan falde og vedligeholdet af bygningen følgende kan svækkes.
- Det vil ofte være svært foreneligt med bevaringen af de bærende fredningsværdier at energiforbedre en fredet bygning i det omfang, som det kræves for at undgå en karensperiode på 5 år.

Transport- og Boligministeriet har i høringsnotatet af 24. marts 2020, at der ikke er grundlag for yderligere undtagelser til karensperioden, herunder fredede bygninger, der vil udhule effekterne af lovforslaget.

Slots- og Kulturstyrelsen skal i den forbindelse henvise til de specielle bemærkninger til Til § 19, s 269 af lovforslaget, hvor det nævnes, at de eksisterende undtagelser til karensperioden er nødvendige for at undgå uhensigtsmæssige og disproportionale konsekvenser af de foreslåede regler om karensperioden.

Det er Slots- og Kulturstyrelsens vurdering, at en undladelse af at undtage de fredede bygninger fra karensperioden vil være uhensigtsmæssigt og vil have en disproportional konsekvens.

Styrelsen skal endvidere bemærke, at bygningsfredningsloven i sig selv har til formål at bevare eksisterende værdier i bygningerne, og at unødige moderniseringer derfor ikke kan finde sted. For de fredede bygningers vedkommende er der derfor ikke samme hensyn til at modvirke kortsigtede investeringer og nedbringe incitamentet til at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til at opnå hurtige gevinster for kortsigtede investorer, som ved ikke-fredede bygninger.

Slots- og Kulturstyrelsen foreslår derfor, at der indføres en undtagelse for kontrolskifte for boliger beliggende i en fredet bygning.

Venlig hilsen

Merete Lind Mikkelsen
Enhedschef
Center for Kulturarv
Fredede Bygninger

mlm@slks.dk
+ 45 33 73 33 01

Slots- og Kulturstyrelsen behandler dine oplysninger efter reglerne i Databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven. Sådan håndterer vi dine personoplysninger