

Høringsnotat lov om leje

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til ny lov om leje

Transport- og Boligministeriet hørte den 19. juni 2020 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste, over udkast til forslag til ny lov om leje. Høringsfristen udløb den 18. september 2020.

Ved en beklagelig fejl indgik reglerne om huslejeregulering i småejendomme ikke i den offentlige høring over ny lov om leje. Udkast til disse regler samt bemærkninger hertil blev derfor sendt i offentlig høring i perioden 23. september 2020 til den 6. oktober 2020. Bemærkninger til de i den forbindelse indkomne høringssvar er indarbejdet i nærværende notat (ad lovens kapitel 3).

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget: Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, Danmarks Lejerforeninger, Danske Lejere, Danske Udlejere, Ejendom Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Lejernes Landsorganisation og Slots- og Kulturstyrelsen.
2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft eller villet afgive bemærkninger til lovforslaget: Advokatrådet, Dansk Byggeri, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.
3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget: BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Københavns Kommune, Landbrug og Fødevarer, P+, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.
4. Øvrige høringssvar

Transport- og Boligministeriet har herudover modtaget høringssvar fra følgende høringssparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste: Husen Advokater og Techem, Ista og Brunata.



Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil. Bemærkninger, der har karakter af rettelser eller redaktionelle justeringer, som umiddelbart kan medgives, kommenteres ikke i høringssnotatet.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til høringssvarene, som er vedlagt.

Generelt om sammenskrivningen

Danmarks Lejerforeninger hilser med baggrund i enighedslisten fra 2013 sammenskrivningen velkommen og finder, at enighedslistens anbefalinger i store træk er blevet fulgt. *Danmarks Lejerforeninger* finder det vigtigt, at der er fokuseret på en sammenskrivning, uden at der er foretaget egentlige indholdsmæssige ændringer af bestemmelserne. Endvidere opfordres til, at lovforslagene udsendes i en fornyet høringrunde, da høringssvarene led af en række lovtekniske mangler.

Lejernes Landsorganisation (LLO) finder, at høringssvarene er besværliggjort af, at der ikke alene er tale om en ren teknisk sammenskrivning, men at der er indføjet en række materielle ændringer, som efter LLO's opfattelse er mere end småting. *LLO* opfordrer til, at der foretages en ny høringrunde på baggrund af et gennemskrevet og fuldstændigt materiale.

EjendomDanmark vurderer overordnet, at den nye lov kan skabe et bedre overblik og potentielt kan opleves som en forenkling af dagligdagen for lejere og udlejere, og det de fleste – om end ikke alle – steder i udkastet er lykkedes med ikke uforvarende at rykke ved balancen mellem markedshensyn og udviklingsmuligheder på den ene side og lejerrettigheder på den anden. For ejendomsbranchen vil gennemskrivningen dog medføre en omfattende implementeringsindsats, hvilket mange steder vil kræve ikke ubetydelige administrative ressourcer. *Ejendom Danmark* kritiserer endvidere processen for vurderingen af de økonomiske og administrative konsekvenser af lovforslagene, idet dette arbejde af tidsmæssige grunde pågik sideløbende med den offentlige høring over lovforslagene.

Danmarks Lejerforeninger peger på konkrete kapitler, hvor der savnes bestemmelser om fravigelighed og huslejenævnets kompetence.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslagene rettes til i det omfang, dette er tilfældet. Det bemærkes dog, at det ikke har været hensigten generelt at indsætte fravigelighedsbestemmelser i lov om boligforhold på grund af disse reglers offentligretlige karakter.

Ejendom Danmark og Huslejenævnsforeningen påpeger, at der flere steder i sammenskrivningen sker en styrkelse af huslejenævnets kompetencer, og at dette vil kræve, at huslejenævnene tilføres yderligere ressourcer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ved fastsættelse af en ikrafttrædelsesdato for en ny lejelov vil blive taget hensyn til, at der skal gives ejendomsbranchen tid til at implementere den nye lov. Det er ved lovforslagets udarbejdelse vurderet, at lovforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for kommunerne.

1. Kapitel 1. Lovens anvendelsesområde

EjendomDanmark anfører, at der er tale om en ubegrundet, potentiel indholdsændring i forslaget § 1.3, hvor ordet "delvist" i den oprindelige lovtæst erstattes med "tillige". Bestemmelsen fastslår, at lovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse, når en lejlighed tillige er udlejet til andet end beboelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har rettet bestemmelsen, således at den siger "Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed er udlejet tillige med lokaliteter til andet end beboelse." Det er hermed hensigten at præcisere, at de lokaliteter, som ikke er udlejet til beboelse, ikke nødvendigvis skal være en del af selve lejligheden, men blot være en del af samme kontraktforhold.

Huslejenævnsforeningen foreslår en ændret systematik af kap. 1 om lovens anvendelsesområde. Der anbefales en præcisering af, at visse kapitler alene gælder for bestemte ejendomme.

Grundejernes Investeringsfond gør tilsvarende gældende, at det ikke fremgår klart af udkastet til lovforslaget, hverken af lovtæksten i kapitel 1 om lovens anvendelsesområde eller kapitel 13 om hensættelser til vedligeholdelse, at kapitel 13 alene gælder for visse ejendomme i regulerede kommuner.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kapitlet om lovens anvendelsesområde benytter samme systematik, som kendes fra den gældende boligreguleringslov. Det fastslås således i kapitlets § 1.6, at visse af lovens regler alene gælder for bestemte ejendomme beliggende i regulerede kommuner.

Systematikken vil blive gjort tydeligere i kapitlets bemærkninger.



EjendomDanmark anbefaler vedrørende lovforslagets bestemmelse om, at en ejendom omfattes af reglerne om småhuse, såfremt den omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug, at det tydeligt fremgår af bestemmelsens bemærkninger, at der er tale om en materiel ændring.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet finder det hensigtsmæssigt, at retsstillingen for ejendomme opført efter 1995 lovfæstes, idet retsstillingen, som anført af *EjendomDanmark*, ikke er entydigt afklaret i praksis. Det er præciseret i bestemmelsens bemærkninger, at forholdet efter gældende ret ikke er afklaret. Ministeriet skal i øvrigt bemærke, at forholdet alene vil angå de ejendomme, hvor der ikke aftales fri leje i henhold til reglerne herom. Det vil derfor have begrænset betydning i praksis.

Danske Udlejere påpeger, at det er vigtigt at fremhæve, at huslejen i småejendomme kan fastsættes til markedslejen i det omfang, der er tale om nyopførte ejendomme.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bestemmelsens bemærkninger.

EjendomDanmark anfører, at reglerne i lejeloven i modsætning til nu kommer til at gælde i en kontekst, hvor det udvidede ejendomsbegreb gælder. Dette vil give en ændring fx i forhold til bestemmelserne om fremleje, hvor udlejer kan modsætte sig fremleje i ejendomme med et bestemt antal beboelseslejligheder.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har rettet den foreslåede § 1.8 således, at bestemmelsen er i overensstemmelse med gældende ret.

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at henvise til forældet lovgivning som grundlag for en central definition i den nye lov. *EjendomDanmark* skal derfor anbefale, at man indskriver en egentlig definition i selve lovteksten.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke findes muligt at indskrive en definition i loven, hvoraf følger hvilke kommuner, som er regulerede, idet den enkelte kommune har mulighed for at vælge, om kommunen skal være reguleret eller ureguleret. De kommuner, som i dag er omfattet af boligreguleringslovens regler, vil også være det fremover efter lovforslagets ikrafttræden.

Husen Advokater bemærker, at det i bemærkningerne til forslaget § 1.6. anføres, 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. *Husen Advokater* nævner, at i retspraksis sammenlignes



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.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ved vurderingen af det lejedes værdi skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ministeriet finder, at der der- ved fortrinsvis, men ikke udelukkende, bør ske en sammenligning med lignende 80/20-ejendomme.

Grundejernes Investeringsfond opfordrer med henvisning til den gældende § 18 b stk. 1, i boligreguleringsloven til, at det uddybes, om bemærkningerne skal forstås således, at en afgørelse på baggrund af det formelle ejerskab skal være gældende uden undtagelser.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

2. Kapitel 2. Lejeaftalen

Danske Udlejere finder, at der bør udarbejdes en udtømmende liste over, hvad der skal være nævnt i lejeaftalen, hvis en konkret aftale skal kunne gælde over for lejeren, idet lejeloven skal være overskuelig, da loven netop anvendes af lægfolk på såvel lejer- som udlejersiden.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammen- skrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

EjendomDanmark foreslår, at muligheden for at frasige sig digital kommunikation ikke bør udvides til tillige at angå meddelelser, som kan afgives på en anden måde end skriftligt, da det ifølge EjendomDanmark er den forkerte vej at gå, hvis man ønsker digitalisering og øget retssikkerhed pga. log-muligheder.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vurderes hensigts- mæssigt, at den lejer eller udlejer, som måtte ønske at frasige sig digital kommunikation i lejeforholdet ikke kun kan gøre dette for så vidt angår en del af kommunikationen, men for så vidt angår hele kommunikationen i lejeforhol- det.

EjendomDanmark foreslår, at den foreslåede § 2.3, stk. 3, hvorefter meddelel- ser i henhold til den nugældende lejelovs §87 og § 93 ikke kan afgives som digi- tale meddelelser udgår, idet en øget digitalisering - herunder især muligheden for digitale meddelelser – ifølge EjendomDanmark øger retssikkerheden for



både udlejer og lejer, da der gives bedre muligheder for logning og dokumentation af kommunikationen fra begge parter side

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

EjendomDanmark anser den ændrede formulering af definitionen af en blanket i den foreslåede § 2.4, stk. 2, som en udvidelse af bestemmelsen, idet flere dokumenter ifølge *EjendomDanmark* herefter defineres som blanketter. *Ejendom Danmark* foreslår, at udvidelse udgår af forslaget.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at definitionen af en blanket i den foreslåede § 2.4, stk. 2, er formuleret således, at den efter ministeriets opfattelse stemmer overens med gældende praksis. Der ændres således ikke som foreslået.

EjendomDanmark vurderer, at der ved forslaget om, at kapitel 2 ikke kan fraviges til skade for lejeren, er tale om en betydelig og ubegrundet opstramning af reglerne i forhold til gældende ret. *EjendomDanmark* begrundet dette med eksemplet om, at den nugældende lejelovs § 6a ikke er ufravigelig i dag, men det vil den blive som følge af den nye bestemmelse, ligesom det ifølge *EjendomDanmark* forekommer meningsløst, at den nugældende lejelovs § 7, stk. 2 gøres ufravigelig, da det er op til parterne at aftale videre rettigheder, som så også bør kunne begrænses, som parterne finder det relevant - herunder fx at de udvidede rettigheder ikke vil være gældende over for ny ejer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende lejelovs § 6 a efter dens indhold er ufravigelig, idet bestemmelsens formål ville udhules, såfremt den ved aftale kunne fraviges. Ministeriet skal dog medgive, at den nugældende lejelovs § 7, stk. 2, hensigtsmæssigt kan forblive fravigelig ved aftale. Der rettes i overensstemmelse hermed.

Huslejenævnsforeningen foreslår, at det i den foreslåede § 2.2., stk. 1, nr. 1, af hensyn til brugervenligheden specificeres, hvilke byfornyelseslove der er tale om, da dette kan have afgørende betydning, f.eks. i forhold til anvendelsen af den nugældende BRL § 29.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der rettes ind i overensstemmelse med forslaget.

Huslejenævnsforeningen foreslår, at bemærkningerne til den foreslåede § 2.3, hvorefter udtrykket lejeren også omfatter lejere, som er valgt som beboerrepræsentanter, tilføjes til ordlyden af bestemmelsen.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det findes fornødent, at oplysningen findes i bemærkningerne, idet en beboerrepræsentation altid vil være en lejer. Herudover vil en tilføjelse af ordet beboerrepræsentant til bestemmelsens ordlyd kunne bringe tvivl om, hvorvidt en lejer, som også er beboerrepræsentant, kan frasige sig digital kommunikation alene i sit virke som beboerrepræsentant, hvilket vurderes uhensigtsmæssigt. Der ændres således ikke som foreslået.

Huslejenævnsforeningen foreslår, det i den foreslåede § 2.7, stk. 2, tydeliggøres, at krav skal fremsættes for huslejenævnet, ligesom det fremgår af § 17, stk. 2, i dag.

Transport- og Boligministeriet finder, at den foreslåede ændring medvirker til en mere forståelig lejelovgivning uden at ændre på gældende ret. På den baggrund rettes der til i overensstemmelse hermed.

LLO foreslår, at det i forbindelse med en udarbejdelse af en ny typeformular bør understreges, at hele kontrakten, herunder § 11, anses som at være en del af blanketten, og ikke skal forstås således, at dele af kontrakten er udtryk for en særlig aftale.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

LLO mener ikke, at kravet i den nugældende LL § 5, stk. 1, om krav til fremhævelse af fravigelser, bør udgå, og foreslår det derfor videreført.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kravet i den gældende lejelovs § 5, stk. 1, alene finder anvendelse for blanketter. Da den autoriserede blanket er den eneste gyldige blanket, vurderes det, at kravet alene retter sig mod Transport- og Boligministeriet og landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger. Det er derfor ministeriets vurdering, at bestemmelsen kan udgå som overflødig, idet ministeriet i dets udgivelse af fremtidige typeformularer, ligesom det ses i typeformular A, 9. udgave, vil sørge for, at vilkår, som er bebyrdende for lejer, fremhæves tilstrækkeligt. Der ændres således ikke som foreslået.

LLO foreslår, at lejer skal kunne gøre indsigelse imod opsigelse pr. e-mail.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

3. Kapitel 3. Omkostningsbestemt husleje mv.



EjendomDanmark og Husen Advokater bemærker, at man ikke er enig i, at det som anført i bemærkningerne til § 3.1, stk. 2, efter de gældende regler er et selvstændigt krav, at hele lejemålet er gennemgribende forbedret, hvis lejeregulering ifølge reglerne i denne paragraf skal kunne finde anvendelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil oplyse, at den gældende formulering af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indførtes ved en ændringslov nr. 406 af 31. maj 2000. Af bemærkningerne til lovændringerne for så vidt angår § 5, stk. 2 fremgår: "...Første led i vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af § 5, stk. 2, er opfyldt, indebærer en vurdering af, om de i ordningen fastsatte beløbsstørrelser for forbedringsinvesteringen er opnået, og om arbejderne er gennemført inden for en 2-årig periode. Dernæst kommer en selvstændig vurdering af, hvorvidt forbedringsudgifterne har indebåret, at lejemålet samlet set kan anses at være gennemgribende forbedret med en deraf følgende væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Er der således tale om, at de forbedringer, som er gennemført, alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller er der fortsat efter forbedringen forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi, kan dette begrunde, at vurderingens resultat er, at lejemålet ikke kan anses at være gennemgribende forbedret."

Dette kommer bl.a. til udtryk i U2016.2446 H, hvori det udtales, at der til opfyldelse af betingelsen om en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi ikke skal stilles strenge krav, hvis udgifterne til de arbejder, der anerkendes som forbedringer af lejemålet, overstiger det mindstebeløb, som er fastsat i bestemmelsen.

På denne baggrund finder ministeriet, at de anførte bemærkninger til den foreslåede § 3.1, stk. 2, er i overensstemmelse med gældende ret.

EjendomDanmark bemærker, at der i § 3.1, stk. 5, nr. 6, er sket en fejl i henvisningen. Bemærkningerne understøtter denne holdning. Henvisningen burde være til den hidtidige boligreguleringslovs § 5, stk. 5, nr. 6, 1. pkt. EjendomDanmark skal anbefale, at fejlen bliver rettet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er korrekt, at der er fejl i henvisningen i den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 5, nr. 6. Da henvisningen rettelig skal være til § 5, stk. 5, nr. 6, hvori henvisningen indgår, kan rettelse ske ved at slette "for § 5, stk. 5, nr. 5, 1. pkt."

EjendomDanmark og Husen Advokater bemærker, at bemærkningerne til § 3.2. indebærer en skærpelse i forhold til gældende ret af kravene til beviset 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.

Transport- og Boligministeriet skal hertil oplyse, at den gældende formulering af boligreguleringslovens § 5, stk. 5, indførtes ved en ændringslov nr. 406 af 31. maj 2000. Af bemærkningerne til lovændringerne for så vidt angår § 5, stk. 2 fremgår: "...For at undgå, at udlejere vil være afskåret fra at kunne anvende § 5, stk. 2, i tilfælde, hvor lejemålet utvivlsomt er forbedret i et omfang, som opfylder beløbskravene i stk. 2, men ikke er i stand til at fremlægge den fornødne dokumentation for arbejderne i form af fakturaer m.v., foreslås dog, at § 5, stk. 2, undtagelsesvist kan finde anvendelse, hvis det utvivlsomt må anses for godtgjort, at kravet til forbedringsudgiftens størrelse og til forbedringernes gennemførelsesperiode er opfyldt..."



På denne baggrund finder ministeriet, at de anførte bemærkninger til den foreslåede § 3.2, stk. 1, er i overensstemmelse med gældende ret.

EjendomDanmark bemærker til den foreslåede præcisering af reglerne om beboeres og beboerrepræsentanters mulighed for at kræve vedligeholdelsesmangler udbedret i § 3.1, stk. 2, er en udmærket præcisering, men påpeger, at fx overfladebehandling af trappeopgange ikke entydigt er et tiltag, der kan rummes inden for begrebet vedligeholdelsesmangler, da der ofte alene vil være tale om en kosmetisk mangel.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det anførte er i overensstemmelse med gældende ret og svarer til det, der fremgår af forarbejderne til den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 6.

Grundejernes Investeringsfond bemærker, at det af bemærkningerne til den foreslåede § 3.2, stk. 1, fremgår, at fremgangsmåden ved indbringelse af en sag for huslejenævnet om vedligeholdelsesmangler følger de regler, som gælder for indbringelse af sager efter boligreguleringslovens § 22 (gældende § 19 i lejeloven). Henvielsen til lejelovens § 19, stk. 3, i det foreslåede § 3.3, stk. 1, og henvielsen til boligreguleringslovens § 22 i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, findes at give indtryk af, at huslejenævnet kan give påbud i sager indbragt af såvel lejer som beboerrepræsentationen. Det fremgår imidlertid af den gældende § 19, stk. 3, i lejeloven, at huslejenævnet alene kan give påbud på lejers begæring. GI anbefaler, at ovenstående problematik afklares i det endelige lovforslag.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det påpegede vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

EjendomDanmark bemærker, at der er tale om en fejl i bemærkningerne til § 3.5, stk. 1, når det bemærkes, at huslejen som alt overvejende hovedregel ikke skal nedsættes, hvis driftsudgifterne falder.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den anførte bemærkning relaterer sig til pligten til at nedsætte huslejen som følge af fald i skatter og afgifter, jf. den foreslåede § 4.7, stk. 1, som viderefører den gældende lejelovs § 52. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

EjendomDanmark bemærker, at den videreførte regel om afkastberegning, hvorefter afkastet "ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme." er moden til genovervejelse og opdatering. Det foreslås derfor, at grundlaget for afkastberegningen opdateres, således at man ved en inflationskorrektur m.m. sikrer, at afkastet i dag reelt svarer til det afkast, man fandt acceptabelt ved reglerens indførelse.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningerne til denne bestemmelse er uklare. Der noteres i bemærkningerne bl.a., at afkastet på en ejendom ikke ændres som følge af efterfølgende ændringer på ejendommen (da man forholder sig til den 15. almindelige vurdering). Dette er imidlertid ikke fuldkommen korrekt, og der findes eksempler - fx U 2005.412 V - hvor domstolene har slået fast, at store ændringer i en ejendom kan betyde, at man skal afvige fra at bruge den 15. almindelige vurdering som grundlag for en afkastberegning. Dette kan have afgørende betydning for denne afkastberegning. Retspraksis



har dog endnu ikke fastslået, hvad man så mere præcist skal gøre. Ejendom-Danmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet som minimum anerkender denne uklarhed i bemærkningerne til bestemmelsen eller endnu bedre iværksætter et inddragende arbejde, der skal afklare retssituationen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det anførte vedrørende efterfølgende ændringer af ejendommen vil blive præciseret i bemærkningerne. Det herudover foreslåede vedrørende ændring af afkastberegning findes at ligge uden for rammerne for dette lovforslag.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at det kunne overvejes at udskille reglerne for accessoriske enkeltværelser (§§ 3.14-3.17) i et selvstændigt kapitel. Heri kunne tillige med fordel præciseres, at der gælder særlige regler for betaling for forbrug med henvisning til den relevante bestemmelse i kapitel 7.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af hensyn til overskueligheden findes mest hensigtsmæssigt at holde de regler, som gælder for lejefastsættelse i regulerede kommuner, samlet i ét kapitel.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at beskrivelsen af lejefastsættelse i enkeltværelser i afsnit 2.3.1.10 forekommer lidt misvisende, hvor det nederst s. 19 er anført, at accessoriske værelser i småhuse reguleres efter småhusreglerne, hvilket ikke har været hensigten, jf. forslaget § 1.6, stk. 3. Yderligere bemærkninger findes i afsnit 2.1.2.4 til kapitel 1, hvoraf samme præcisering fremgår, og hvor der mangler en henvisning til den nugældende BRL § 34, stk. 3, hvorefter boligreguleringslovens § 17 er gældende for de accessoriske enkeltværelser. Dette har stor betydning i praksis i forhold til sager om lejens størrelse, da forskellen på virkningen af boligreguleringslovens § 17, stk. 2, hhv. lejelovens § 49, stk. 4, er markant. Undtagelsen vedrørende § 17 mangler også i de særlige bemærkninger til § 1.6, hvor der står, at kapitel 4 om det lejedes værdi er gældende for accessoriske enkeltværelser.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de påpegede justeringer af bemærkningerne vil blive foretaget.

Danske Lejere vurderer, at bemærkningerne ”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. BRL § 5, stk. 2, kan der sammenlignes gennemgribende moderniserede lejemål i storhus-ejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter BRL § 7” kan medføre en utilsigtet ændring i retstilstanden.

LLO redegør ligeledes dybdegående for, hvorfor der i LLOs opfattelse ikke kan sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål. LLO angiver bl.a. som en konsekvens af de af ministeriet foreslåede bemærkninger, at de giver mulighed for store huslejestigninger i eksisterende lejeforhold.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er ministeriets opfattelse, at det anførte i bemærkningerne er i overensstemmelse med gældende ret, idet formålet med reglerne for lejefastsættelse i småejendomme, som Dan-



ske Lejere nævner er at lette administrationen. Formålet var således ikke, at lejen for småejendomme skulle adskille sig væsentligt fra storejendomme, men at følge disse med en lempet administrativ byrde. En sammenligning med et gennemgribende moderniseret lejemål beliggende i en storejendom findes foreneligt med ordlyden i den gældende lejelovs § 29. Da både en ordlydsfortolkning og en formålsfortolkning af reglerne om småejendomme hermed efter ministeriets opfattelse fører til det i bemærkningerne beskrevne, vil en modsat konklusion efter ministeriets opfattelse være en materiel ændring.

Ministeriet skal dog bemærke, at det er ministeriets opfattelse, at lejemål i småejendomme, som ved lejeaftalens indgåelse ikke var gennemgribende moderniseret, ikke under lejeforholdets beståen kan overgå til at anvende lejemål, som er gennemgribende moderniseret i henhold til BRL § 5, stk. 2, til sammenligning. Gennemfører udlejer en gennemgribende modernisering i et lejemål beliggende i en småejendom, vil lejen således først kunne fastsættes ved sammenligning med lejemål, som er gennemgribende moderniseret efter BRL § 5, stk. 2, ved en genudlejning. Bemærkningerne vil blive rettet til i overensstemmelse hermed.

Danske Lejere foreslår, at der ses nærmere på, hvordan reglerne om skyggebudgetter for småejendomme anvendes, fordi praksis i dag kræver, at der føres endegyldigt bevis for, at der ikke findes sammenlignelige lejemål.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

Danske Lejere vurderer, at der bør ses nærmere på, hvordan huslejenævnene begrunder deres vurderinger i sager om lejenedsættelser, sådan at lejer i en senere boligretssag om muligt kan føre et bevis for rimeligheden i huslejenævnets afgørelse. Danske Lejere foreslår i den relation, at dette kan ske enten ved henvisning til konkrete lejemål – eller intern statistik.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

Danske Udlejere foreslår, at der for småejendomme først og fremmest skal kunne sammenlignes med tilsvarende lejemål i småejendomme, og først derefter kan der udarbejdes skyggebudget og/ eller ske sammenligning med lejemål i storejendomme.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne



indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

Side 12/40

Danske Udlejere vurderer, at der for lejemål i småejendomme, som er gennemgribende moderniserede, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i gældende boligreguleringslovs kap. II-IV, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, kan sammenlignes med lejemål omfattet af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, uden at lejen er forhøjet efter den gældende boligreguleringslovs § 7.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette strider direkte imod ordlyden i den gældende boligreguleringslovs § 29 c, og at dette efter ministeriets opfattelse vil være en materiel ændring. Ministeriet skal yderligere bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

EjendomDanmark foreslår, at den gældende boligreguleringslovs § 29 c, ændres således at det sammenlignelige lejemål ikke nødvendigvis skal have været reguleret efter boligreguleringslovens § 7. På den måde opnår man ifølge *EjendomDanmark* bedre formålet om, at lejen i småhuse reelt skal være et spejl af lejen i større ejendomme i regulerede kommuner, uden at det medfører en højere leje.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

4. Kapitel 4. Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi mv.

EjendomDanmark bemærker, at der er en ringe overensstemmelse mellem den foreslåede § 4.1, stk. 3, og bemærkningerne hertil, hvor det fremgår, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at huslejenævnene kan afsige afgørelser med henvisning til deres generelle kendskab til lejeniveau i området.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret, at huslejenævnene kan afsige afgørelser med henvisning til deres generelle kendskab til lejeniveau i området.

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for at præcisere den foreslåede § 4.3, stk. 4, om at udlejer har mulighed for at opretholde en varslet husleje-forhøjelse som en foreløbig forhøjelse, mens en sag behandles i huslejenævn, ved at tilføje "om året" efter "bruttoetageareal". Ydermere foreslår *EjendomDanmark*, at det præciseres, at den del af leje-forhøjelse, som udlejer ikke har kunnet opkræve, mens sagen har verseret, kan efteropkræves.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de foreslåede præciseringer tages til følge.

Danske Udlejere bemærker, at såfremt parterne i et lejeforhold skal kunne kræve ændring af lejen i et uopsigeligt lejeforhold, skal der efter den gældende lejelovs § 47, stk. 4, tages forbehold herom i aftalen. I bemærkningerne til § 4.4. anføres, at lejeren ”som udgangspunkt” kan kræve lejen nedsat, selv om der er tale om et uopsigeligt lejemål. Det påpeges, at der bør gælde samme regler for hhv. lejeren og udlejeren i uopsigelige lejeforhold.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede indebærer en materiel ændring. Ministeriet skal yderligere bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

5. Kapitel 5. Fri leje

LLO finder det ikke retvisende at bruge udtrykket ”markedsbestemt leje” i overskriften til kapitel 5, da lejen ikke kan sættes ned til markedsniveau, hvis den overstiger dette niveau, som det eksempelvis er muligt i erhvervslejeloven.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke har været hensigten at ændre i indholdet af bestemmelserne om fri leje, hvorfor overskriften vil blive ændret til: ”Fri leje”.

LLO peger på, at der bør stilles krav om, at det bør være en gyldighedsbetingelse, at det ved udlejning af lejligheder i nyopførte ejendomme – på samme vis som ved udlejning af ombyggede erhvervslokaler og nye tagboliger - udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af reglerne om fri leje.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

Danske Udlejere finder, at det bør tydeliggøres i bestemmelsen, som hjemler mulighed for regulering af fri leje, hvis regulering efter nettopristal skal være den eneste mulighed for regulering af fri leje.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen ikke ændres, da lejen ud over regulering efter nettoprisindeks vil kunne reguleres efter reglerne om skatter og afgifter, hvis dette er aftalt.

EjendomDanmark finder henvisningen i lovudkastets § 5.1., stk. 1, nr. 2, uhen-sigtsmæssig, når man nu har sat sig for at rydde op i og opdatere regelsættet.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der henvises til sætningen: ”..... den 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt udelukkende benyttedes til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII i dagældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene” i den foreslåede bestemmelse.

Ministeriet finder ikke, at forslaget kan imødekommes, idet det ved anvendelse af bestemmelsen fortsat er afgørende, hvilken lovlig status for benyttelse lokalerne havde i medfør af boligreguleringslovens kapitel VII den 31. december 1991.

Ejendom Danmark bemærker, at det af bemærkningerne til § 5.1, stk. 1, fremgår, at det er en forudsætning for anvendelse af bestemmelsen, at det aftales, at de almindelige regler om lejefastsættelse er fraveget. Dette er foreningen uenig i, da dette ikke fremgår af ordlyden af bestemmelsen. *Ejendom Danmark* finder det endvidere ikke korrekt, at bestemmelsen om omdannede erhvervslokaler i § 5.1., stk. 1, nr. 2, alene kan finde anvendelse på rene beboelseslejligheder. *Ejendom Danmark* finder endelig, at bemærkningerne om, at det er en forudsætning for at anvende bestemmelserne om fri leje, at fundamentet skal være nyt, og at ordningen om fri lejefastsættelse ikke gælder for ”lejemål, som etableres ved tilbygning på en eksisterende bygning”, indebærer en stramning i forhold til gældende retspraksis.

Husen Advokater finder ligeledes, at der i bemærkningerne til den del af bestemmelsen, der omhandler nyopførte bygninger, er anført skærpede krav til, hvornår der kan aftales fri leje.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne til lovforslaget tilrettes i lyset af kommentarerne.

Ejendom Danmark foreslår endelig, at det præciseres i lovgivningen, at bestemmelserne om fri leje også skal gælde for nyopførte enkeltværelser.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de gældende regler om fri leje ikke kan anvendes ved udlejning af nyopførte enkeltværelser. Det bemærkes tillige, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

6. Kapitel 6. Betaling af leje

Ejendom Danmark vurderer, at det for fuldstændighedens skyld vil være hensigtsmæssigt at tilføje, at også forudbetalt leje er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Det fremgår således udtrykkeligt af den gældende bestemmelse, at depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af den gældende lejelovs § 93, stk. 1, litra, som videreføres i den nye lejelov, at leje er pligtig pengeydelse, hvorfor der ikke vurderes at være behov for også at lovfæste dette i bestemmelsen om depositum og forudbetalt leje.

Ejendom Danmark bemærker, at det i tilknytning til den foreslåede nye bestemmelse om regulering af depositum og forudbetalt leje ved lejenedsættelser bør anføres, at udlejer aldrig vil være forpligtet til at nedsætte til et beløb, der er lavere end det, der er aftalt i lejekontrakten.

Transport og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke vurderes at være grundlag for at ændre som foreslået. Hvis forslaget imødekommes, ville det blandt andet kunne få den konsekvens, at den forudbetalte leje overstiger den faktiske leje i opsigelsesperioden. Det er med den foreslåede bestemmelse hensigten, at de indbetalte beløb i form af depositum og forudbetalt leje bør være proportionale med den til enhver tid gældende leje.

7. Kapitel 7. Betaling for varme, vand, køling, gas og el mv

Danske Udlejere bemærker, at der af hensyn til miljøet bør indføres regler, som giver udlejeren mulighed for at forlange, at der opsættes vandmålere i eksisterende lejemål med henblik på afregning af vandforbruget efter individuelt forbrug.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede indebærer en materiel ændring. Ministeriet skal yderligere bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

EjendomDanmark bemærker, at tilføjjelsen i den foreslåede § 7.1, stk. 2, nr. 2, om, at lejligheder forbeholdt uddannelsessøgende m.m. specifikt skal være "undtaget fra krav om individuel måling efter byggeloven" er overflødig og allerede indeholdt i § 7.1, stk. 2.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen vil blive justeret i overensstemmelse med det bemærkede.

EjendomDanmark bemærker, at det i § 7.2, stk. 1, foreslåede, om at fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere er i uoverensstemmelse med målerbekendtgørelsens § 8, stk. 2 og i øvrigt praksis for udfærdigelse af forbrugsregnskaber, hvorefter en andel af forbruget fordeles efter målere og en andel efter faste fordelingstal.

Techem, Ista og Brunata bemærker ligeledes, at den foreslåede § 7.19, stk. 1, indebærer, at § 7.2, stk. 2, bliver ufravigelig, i modsætning til den gældende lejelovs § 40, stk. 1. Forslaget vil efter ordlyden indebære, at der ikke kan fordeles efter både variable og faste fordelingstal, fx målt varmeforbrug og bruttoareal eller målt varmtvandsforbrug og haneandele.



Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det af bemærkningerne til reglerne i kapitlet fremgår, at "Begrebet "sædvanlige fordelingsregler" er ikke nærmere fastlagt, men indebærer fx, at den forbrugsafhængige betaling kan indeholde både en variabel og en fast del. Af målerbekendtgørelsen følger dog, at mindst 40 pct. af udgiften skal fordeles det målte forbrug."

Dette vil tillige blive præciseret i bemærkningerne til nærværende bestemmelse.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at det ikke virker hensigtsmæssigt at skrive lejernes ret til at kræve opsætning af målere forskelligt i bestemmelserne. For køling er det skrevet udførligt i § 7.3 stk. 2-5, for vand gives en henvisning til de samme regler i § 7.4 med henvisning til § 7.3, stk. 2-5, mens beskrivelsen for så vidt angår el og gas i § 7.6, 2. og 3. pkt. er anderledes.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forskellen i formuleringerne er begrundet i, at der er væsentlig forskel i de krav, som lejerne kan stille. I modsætning til de øvrige forbrug kan lejerne for så vidt angår el og gas forlange, at den enkelte lejer afregner direkte med forsyningsvirksomheden efter forbrugsmålere.

Techem, Ista og Brunata bemærker, at det forekommer lidt misvisende at henviser til byggelovens (in casu målerbekendtgørelsens) krav i 7.4, stk. 1, 3. pkt., da den ikke indeholder krav om individuel måling af koldt vand.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den valgte formulering skyldes ønsket om ensartethed i regelsættet for de forskellige forsyningsarter således, at udgangspunktet er fordeling efter forbrugsmålere, medmindre dette er undtaget fra byggelovgivningens krav. Vandmålere kan dog være opsat efter krav fra lejerne eller efter aftale.

Techem, Ista og Brunata bemærker, at formuleringen i § 7.5, 1. pkt., er lidt uklar, idet den for el's vedkommende kan opfattes som el kun til opvarmning, hvilket antageligt ikke er meningen, jf. § 7.6, 4. pkt. Der anbefales en ordlyd som fx: Leverer udlejeren gas til opvarmning samt el, kan

Huslejenævnsforeningen bemærker ligeledes, at § 7.5 ændrer fordelingsgrundlaget således, at forbrug af gas og el til opvarmning fremover ikke længere skal kunne fordeles efter bruttoetageareal eller efter rumfang, således som det er tilfældet i dag, hvilket bør fremgå af bemærkningerne.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at bestemmelsens formulering vil blive justeret således, at retsstillingen præciseres.

EjendomDanmark bemærker, at den foreslåede § 7.8, stk. 5, om, at udgifterne til energimærkning med "en passende forrentning" kan medtages i forbrugsregnskaberne, er uklar. Det anbefales, at det præciseres, hvad der forstås ved "passende forrentning".

Transport- og Boligministeriet bemærker hertil, at det af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår, at for at en forrentning kan anses for passende, må den ikke overstige rente og bidrag på et sædvanligt realkreditlån med en løbetid, der så vidt muligt svarer til energimærkets gyldighedsperiode på det tidspunkt, hvor udgiften afholdes. Det vil således være uden betydning for den forrentning, der kan medtages i varmeregnskabet, om rente- og bidragsniveauet



ændrer sig i energimærkningens gyldighedsperiode. Den foreslåede bestemmelse foreslås dermed tilstrækkeligt præciseret.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at for leverancer af gas gælder udvidelsen af udlejers frist for fremsendelse af regnskab efter § 7.11, 2. pkt., ikke, da der kun er henvist til nr. 1-4, og spørger, om naturgasleverance ikke er fra et kollektivt forsyningsanlæg.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at formuleringen vil blive præciseret således, at det fremgår, at naturgasleverance er leverance fra et kollektivt forsyningsanlæg.

Huslejenævnsforeningen spørger, om det er hensigten, at formuleringen af § 7.18 medfører, at huslejenævnet fremover ikke skal have kompetence til at træffe afgørelse i de tilfælde, hvor udlejer modsætter sig at opsætte målere i henhold til den nye lovs § 7.3, stk. 2, og § 7.4, stk. 2, og § 7.6, 2. pkt.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at formuleringen vil blive præciseret således, at det fremgår, at huslejenævnet fremover har kompetence til at træffe afgørelse i de tilfælde, hvor udlejer modsætter sig at opsætte målere.

Techem, Ista og Brunata bemærker, at det er u hensigtsmæssigt, at elforbrugsregnskaber efter § 7.10, stk. 3 og 4, ikke skal følge forsyningsvirksomhedens afregningsperiode, jf. at § 7.11 modsætningsvis bestemmer, at også elregnskaber skal være lejernes i hænde senest 3 måneder efter udlejers modtagelse af endelig afregning, hvis dette tidspunkt er senere end 4-månedersfristen. Med denne restriktion in mente bør der tilsvarende være en pligt til at indrette elforbrugsregnskabet periode efter afregningsperioden.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen viderefører gældende ret, hvorefter regnskabsperioden for elregnskaber ikke skal følge forsyningsvirksomhedens afregningsperiode. Dette kan dog aftales, jf. den foreslåede § 7.10, stk. 1.

Techem, Ista og Brunata bemærker, at også § 7.6 bør være ufravigelig, jf. at § 7.3 er ufravigelig i sin helhed, dvs. også f.s.v.a. stk. 2.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede § 7.19, er en videreførelse af den gældende lejelovs § 46.

Danske Lejere bemærker, at udlejeren ikke skal udarbejde forbrugsregnskab i det tilfælde, hvor lejeren har et direkte kundeforhold til vandforsyningen. Det er ofte tilfældet ved udlejning af enfamilieshuse. I sådanne tilfælde påhviler vandafledningsafgiften udlejeren, som opkræver refusion for udgiften hos lejeren. Da loven ikke indeholder frister for sådanne krav, kan der blive tale om meget betydelige beløb, hvis refusion ikke opkræves løbende. Det foreslås derfor, at der indføres frister for sådanne krav.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede indebærer en materiel ændring. Ministeriet skal yderligere bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.



8. Kapitel 8. Betaling for fælles programforsyning

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

9. Kapitel 9. Lejerens indflytning

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

10. Kapitel 10. Mangler ved boligen

Ejendom Danmark anfører, at bemærkningerne til den i § 10.2, stk. 1, foreslåede bestemmelse er formuleret således, at man kan få den opfattelse, at støj fra naboejendomme og trafikoplægninger kan være mangler omfattet af bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man er enig i, at bemærkningerne kan læses som anført, hvorfor bemærkningerne omformuleres.

Ejendom Danmark vurderer, at den i § 10.8 foreslåede bestemmelse om huslejenævnets kompetence bør udgå, idet der er tale om en gentagelse af bestemmelsen om huslejenævnets kompetence i kapitel 9 om oprindelige mangler.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette er korrekt, men at man finder, at det ved at fastholde bestemmelsen i kapitel 10 om efterfølgende mangler tydeliggøres, at huslejenævnet alene kan tage stilling til tvister om, hvorvidt det lejede ved lejeforholdets begyndelse er mangelfuldt, men ikke har kompetence til at træffe afgørelse om mangler, som opstår efter lejeforholdets begyndelse.

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen finder, at der i bemærkningerne til § 10.8 om huslejenævnets kompetence bør indsættes en henvisning til, hvad der gælder for mangler opstået efter lejeforholdets begyndelse. Endvidere anbefales en præcisering i fravigelighedsbestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne imødekommes, og at lovforslaget tilrettes i overensstemmelse hermed.

LLO finder, at der med den i § 10.1 foreslåede bestemmelse sker en skærpelse af kravene i forhold til lejerens adgang til at hæve lejeaftalen, idet det i den foreslåede bestemmelse er et krav, at der er tale om "væsentlig forsinkelse" og ikke som i den gældende bestemmelse "forsinkelse". *LLO* foreslår, at ordlyden i den nuværende bestemmelse opretholdes.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lejeaftalen kan hæves ved enhver forsinkelse, hvis lejeren udtrykkeligt har betinget sig overtagelse af



lokalerne til et bestemt tidspunkt. Der gælder generelt – også efter gældende ret - et væsentlighedskrav ved ophævelse af lejeaftalen, hvilket nu foreslås fastsat i bestemmelsen. Der foretages en præcisering i den foreslåede § 10.2 og i bemærkningerne.

LLO finder, at det bør tydeliggøres i lejeloven, at bestemmelsen om kommunal sikring af forsyning med vand, varme m.v. er flyttet fra lejeloven til lov om boligforhold.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der indsættes en henvisning hertil i den foreslåede § 10.2, stk. 1.

11. kapitel 11. Varsling af iværksættelse af arbejder m.v.

EjendomDanmark finder, at det generelt er uhensigtsmæssigt og unødigt komplicerende at skelne mellem store og små småhuse, og foreslår derfor, at undtage småhuse helt fra den foreslåede § 11.5, stk. 1-2.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriets bemærkning til den foreslåede § 11.5, stk. 3, hvorefter en lejeforhøjelse helt bortfalder, hvis et huslejenævn finder, at den af udlejer tilbudte erstatningsbolig (i forbindelse med renoveringsarbejder) ikke er passende, er en betydelig og uberettiget skærpelse af de nugældende regler, som bør udgå.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne til den foreslåede § 11.5, stk. 3, stemmer over ens med den i § 11.5, stk. 4 præciserede ordlyd. Det findes, at der ikke er tale om en skærpelse af de nugældende regler, men alene er tale om en beskrivelse af gældende ret. Forslaget giver således ikke anledning til ændringer.

EjendomDanmark finder, at den foreslåede § 11.7 om huslejenævnets kompetence medfører en betydelig udvidelse af huslejenævnets kompetence til ulempe for udlejer og derved forrykker balancen i reguleringen. *EjendomDanmark* foreslår derfor, at der tilføjes en bestemmelse om, at anke af en fastsat frist har opsættende virkning.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der med ændringen ikke sker en væsentlig forrykkelse af balancen i reguleringen, og at ændringen navnlig vil have forenklende karakter. Ministeriet skal herudover bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men



spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

Side 20/40

LLO finder, at oplysningen om finansiering ikke bør udgå af den foreslåede § 11.4, stk. 3, da *LLO* ikke er enig med Transport- og Boligministeriets vurdering af, at oplysning om finansiering ikke er relevant for vurderingen af arbejdernes hensigtsmæssighed.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at eftersom udlejeren ikke igennem sit valg af finansieringsform kan påvirke størrelsen af den lejeforhøjelsen, som et forbedringsarbejde vil kunne berettige, findes oplysninger om, hvordan forbedringerne finansieres, at være uden relevans for vurderingen af arbejdernes hensigtsmæssighed. Der ændres således ikke som foreslået.

LLO foreslår, at huslejenævnets kompetence til at fastsætte en frist for arbejdernes færdiggørelse tillige bør udvides til også at angå vedligeholdelsesprojekter.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette efter ministeriets opfattelse allerede er muligt i henhold til den nugældende lejelovs § 19, stk. 3, hvoraf fremgår, at huslejenævnet på lejerens begæring kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Endvidere fremgår, at huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Ministeriet finder ikke, at det faktum, at et arbejde er påbegyndt, forhindrer bestemmelsens anvendelse, når vedligeholdelsesmanglen består. I det omfang *LLO* foreslår en udvidelse af de nugældende regler skal *Transport- og Boligministeriet* bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

12. Kapitel 12. Vedligeholdelse

EjendomDanmark foreslår, at forslaget § 12.1, om definition af vedligeholdelsesbegreberne omformuleres eller udgår. *EjendomDanmark* finder, at definitionen kan opfattes som intetsigende og i værre fald ikke rammende for vedligeholdelsesbegrebet, som dette er defineret gennem rig retspraksis.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget ikke er imødekommet. Ministeriet finder det hensigtsmæssigt, at lovens begreber defineres således, at det fx er lettere at skelne mellem vedligeholdelse og forbedring. Det er ikke ministeriets opfattelse, at formuleringen vil indebære en ændring af den gældende retstilstand.

EjendomDanmark foreslår en ændret formulering af definitionen af indvendig vedligeholdelse i lovforslagets § 12.1, således, at "lakering af gulve" erstattes af "behandling af gulve".



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet.

Danske Udlejere anbefaler, at det i forslagets § 12.2 anføres, at reglen kan fraviges.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget ikke er imødekommet. Ministeriet finder det hensigtsmæssigt at fastholde den struktur, som kendes fra den gældende lejelov, hvorefter kapitlets fravigelighed fastslås ved en bestemmelse sidst i kapitlet. Bestemmelsens fravigelighed fremgår af bestemmelsens bemærkninger.

EjendomDanmark anfører, at lovtæksten vedr. vedligeholdelsesplan er upræcis, idet dette krav kun gælder for ejendomme, der er underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje. *EjendomDanmark* anbefaler, at det ekspliciteres direkte i bestemmelsen selv. Det samme gøres gældende vedrørende reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget ikke imødekommes. Det fremgår af lovforslagets § 1.6, at reglerne om vedligeholdelsesplan og om udvendig vedligeholdelseskonto alene gælder for bestemte ejendomme i regulerede kommuner. Ministeret finder det hensigtsmæssigt, at reglernes anvendelsesområde fremgår af lovens kapitel 1, og ikke i lovens enkelte kapitler eller bestemmelser.

EjendomDanmark anfører endvidere, at såkaldte 80/20-ejendomme efter gældende ret er undtaget kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan. *EjendomDanmark* anbefaler, at bemærkningerne tilpasses således, at det bliver klart, at 80/20-ejendomme er undtaget fra denne regel.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

Ejendom Danmark anfører, at i forhold til bestemmelsen, der viderefører boligreguleringslovens § 18 a, stk. 2, er det uklart, hvad der forstås med "lejerne": Er der tale om en enkelt lejer? Eller en bestemt andel af lejerne?

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne, således at det fremgår, at det er tilstrækkeligt, hvis én lejer indbringer sag for nævnet.

Ejendom Danmark anfører, at bestemmelsen i forslagets § 12.4, stk. 2, hvorefter huslejenævnene kan pålægge udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for en bestemt frist, er ændret således, at en lejenedsættelse ikke ophører, når Grundejernens Investeringsfond træffer beslutning om at udføre arbejderne på udlejerens vegne. *EjendomDanmark* anbefaler, at ændringen udgår.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at efter de gældende regler bortfalder lejenedsættelsen - selv om arbejderne ikke er gennemført - på det tidspunkt, hvor Grundejernens Investeringsfond træffer beslutning om at udføre arbejderne på udlejerens vegne. Bestemmelsen er ændret, idet det lejedes værdi vil være forringet i hele perioden indtil arbejderne er udført. Forslaget indebærer således, at lejenedsættelsen først ophører, når arbejderne er endelig udført, og vedligeholdelsesmanglerne er afhjulpet.

13. Kapitel. Hensættelser til vedligeholdelse

Danske Udlejere anbefaler, at der i kapitlet indsættes overskrifter for de forskellige ejendomstyper, således at det klart fremgår, hvorledes der skal forholdes i de forskellige ejendomstyper.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget ikke er imødekommet. Ministeriet finder det hensigtsmæssigt, at reglernes anvendelsesområde fremgår af kapitel 1 om lovens anvendelsesområde.

Ejendom Danmark nævner, at lovteksten til § 13.7, stk. 4, er utilstrækkelig, da det fremgår af bemærkningerne, at en positiv saldo på § 18-kontoen kan modregnes i en negativ saldo på § 18b-kontoen. Dette fremgår dog ikke noget sted i selve lovteksten. *EjendomDanmark* anbefaler, at dette forhold nævnes i selve bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det følger af retspraksis, at investeringsfonden kan foretage en sådan modregning. Forholdet er præciseret i bemærkningerne.

Grundejernens Investeringsfond anfører i forhold til forslagets § 13.3, stk. 1, om lejerens ret til at kræve indvendige vedligeholdelsesarbejder udført af GI, at *GI har mulighed for på begæring af en lejer at lade bestemte vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder udføre*. Lejer har således ikke et retskrav herpå.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er præciseret.

Grundejernens Investeringsfond anbefaler, at forslagets § 13.4, stk. 2, som henviser til "... reglerne i dette kapitel", rettes til således, at bestemmelsen i stedet henviser til de pågældende regler. Anbefalingen kommer af, at kapitlets opbygning er ændret i forhold til den gældende boligreguleringslovs kapitel 3.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er omformuleret således, at der i stedet henvises til de relevante regler.

Grundejernens Investeringsfond anbefaler, at det afspejles i bemærkningerne til § 13.6, stk. 1, om fradrag af beløb på den udvendige vedligeholdelseskonto, eller



i selve lovteksten, at medtagelsen af beløb til forbedringer kun vedrører generelle forbedringer på ejendommen og ikke forbedringer i de enkelte lejemål.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

Ejendom Danmark vurderer, at den foreslåede § 13.6, stk. 1, hvorefter der på ejendommens vedligeholdelseskonto kan fratrækkes beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, er utilstrækkelig, idet også beløb anvendt til brandsikring og opretning i overensstemmelse med nugældende ret bør kunne fratrækkes. *Ejendom Danmark* anbefaler, at brandsikring og opretning fremgår af bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget ikke imødekommes. Ændringen skyldes, at udlejeren er berettiget til at udføre brandsikringsarbejder som forbedringer med deraf følgende adgang til forbedringsforhøjelse. Ministeriet finder endvidere, at ”opretning” falder under vedligeholdelsesbegrebet, og ordet findes derfor overflødig.

Grundejernes Investeringsfond anfører i forhold til forslagens § 13.7, stk. 1, om udbetaling af beløb fra den bindingspligtige vedligeholdelseskonto efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, at udgifter til forbedringer efter § 13.6, stk. 1, ikke er nævnt i bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er omformuleret således, at udgifter til forbedringer fremgår.

Grundejernes Investeringsfond anfører i forhold til forslagens § 13.7, stk. 4, 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.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er omformuleret således, at formuleringen stemmer med den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 4.

Grundejernes Investeringsfond og Huslejenævnsforeningen foreslår en ændret formulering af forslagens § 13.9 stk. 1, som fastslår, at ”Ved tinglyst ejerskifte overtager den nye ejer *vedligeholdelsespligten* og viderefører vedligeholdelseskontoen.”

Parterne anbefaler, at det tydeliggøres, at ændringen, hvorefter tinglysnings-tidspunktet er afgørende for en ny udlejers overtagelse af vedligeholdelsespligten, alene har betydning i forholdet mellem ejendomsejeren og Grundejernes Investeringsfond og ikke i forholdet mellem ejendomsejeren og lejeren.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er flyttet til den foreslåede Lov om boligforhold. Endvidere er bestemmelsens formulering ændret til ”Ved tinglyst ejerskifte overtager den ny ejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen med virkning fra overtagelsesdagen.”, som foreslået af husleje- og beboerklagenævnsforeningen.

Grundejernes Investeringsfond anfører endvidere til forslaget § 13.9, at det af bemærkningerne fremgår: ”Er saldoen på kontoen negativ, hæfter køberen for restancen.” GI bemærker, at ejendommens ejer aldrig er i restance, når saldoen på kontoen er negativ, idet en negativ § 18 b-saldo vil kunne benyttes til modregning i fremtidige hensættelser til kontoen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

14. Kapitel. Udlejerens forbedringer

Danske Udlejere foreslår, at det af hensyn til miljøet og de energibesparende foranstaltninger, der ønskes gennemført i udlejningsejendomme – bestemmes, at ”mindre” kælder- og loftsrum kan inddrages dertil, uden at der skal stilles tilsvarende rum til rådighed for lejer, hvis dette i praksis ikke er mulig.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

Danske Udlejere finder, at der ses ikke at være grund til – på det generelle plan – at straffe en udlejer, der foretager forbedringer i en ejendom i strid med reglerne – med bøde og fængsel. Konsekvensen må begrænses til, at vedkommende ikke kan kræve forbedringsforhøjelsen. Danske Udlejere finder derved, at bestemmelsen herom bør udgå.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

EjendomDanmark finder, at den foreslåede § 14.2, stk. 1, hvori forbedringsbegrebet defineres ikke indskrænker forbedringsbegrebet i forhold til gældende praksis. EjendomDanmark påpeger, at nødvendige ændringer på ejendom eller ændringer påbudt ved offentlig forskrift eller lov efter praksis kan være grundlag for lejetilpasninger, som ikke nødvendigvis rummes af definitionen. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bestemmelsen bringes i overensstemmelse med gældende praksis, eller alternativt at bestemmelsen udgår.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af bemærkningerne til den foreslåede § 14.2, stk. 1, fremgår, at "Lovbestemte eller offentligt påbudte arbejder betragtes som forbedringsarbejder, som øger brugsværdien, medmindre arbejderne henhører under udlejerens almindelige vedligeholdelsespligt." Ministeriet finder på den baggrund, at det af EjendomDanmark frembragte allerede er medtaget.

EjendomDanmark vurderer yderligere, at netop samspillet mellem tilskud fra det offentlige og beregning af lejeforhøjelser er af en sådan karakter og af en sådan administrativ byrde, at det i sig selv fungerer som en hæmsko på fx politisk efterspurgte klima- og miljøforbedringer af ejendomme. *EjendomDanmark* skal derfor anbefale, at man i beregningen af en lejeforhøjelse som følge af grønne forbedringer af ejendomme i almindelighed får bedre muligheder for at undlade at inddrage eventuelt offentligt tilskud til selvsamme grønne forbedring.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenkrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

EjendomDanmark vurderer, at i forbindelse med at den nuværende lejelovs § 58, stk. 7 ikke foreslås videreført, bør den foreslåede § 14.4, stk. 4 indføjes i den foreslåede § 14.2, stk. 1. *EjendomDanmark* anbefaler derfor, at definitionen i § 14.2, stk. 1 præciseres, eller at bestemmelsen i den nuværende lejelovs § 58, stk. 7 videreføres.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af de almindelige bemærkninger, at "Den gældende lejelovs § 58, stk. 7, om at foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejerens brug, anses for forbedringer, foreslås ikke videreført. Efter de generelle regler om forbedringer vil sådanne arbejder allerede efter den gældende lovgivning være en forbedring i det omfang, foranstaltningen forøger lejeværdien af det lejede. Det vil være tilfældet, hvis de udføres af hensyn til lejerens brug fx, hvis de eksisterende forsynings- og afløbsforhold ikke er tidssvarende og dermed ikke opfylder behovet i en moderne bolig. Bestemmelsen anses på dette grundlag for at være overflødig." Ministeriet henholder sig til dette og medtager således ikke den foreslåede ændring.

EjendomDanmark vurderer, at den sidste del af den foreslåede bestemmelse i § 14.5, stk. 7, hvorefter huslejenævnet kan bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse, er formuleret således, at den også kommer til at gælde for ejendomme i uregulerede kommuner samt småhuse og 80/20-ejendomme. Dette er ikke tilfældet i dag, og ifølge bemærkningerne gælder bestemmelsen da også alene for lejemål, der er omfattet



af reglerne om omkostningsbestemt leje. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at dette også skrives direkte ind i lovteksten, så der kommer bedre overensstemmelse mellem bemærkning og lovtekst og eksisterende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af de almindelige bemærkninger til bestemmelsen fremgår, at det af hensyn til ensartethed i regelsættet findes hensigtsmæssigt, at de samme regler gælder for både regulerede og uregulerede ejendomme. Det er ministeriets vurdering, at der alene er tale om en mindre materiel ændring herved.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen om forhåndsgodkendelser uden begrundelse ikke viderefører den nugældende lejelovs § 59 a, stk. 3, 5 og 6. *EjendomDanmark* anbefaler, at de nævnte bestemmelser indføres i udkastet til den nye lejelov.

Transport- og Boligministeriet skal beklage, at begrundelsen for den manglende videreførelse af den nugældende lejelovs § 59 a, stk. 3 og 6, ved en fejl ikke fremgår af de almindelige bemærkninger. Ministeriet skal bemærke, at en videreførelse af den nugældende lejelovs § 59 a, stk. 3, er fundet overflødig, idet ombygningsarbejder omfattet af denne tillige vil være omfattet af den gældende lejelovs § 53, stk. 5, hvorfor reglerne om lejeregulering kan fraviges, og lejen kan aftales frit.

Ministeriet skal for så vidt angår den nugældende lejelovs § 59 a, stk. 6, bemærke, at bestemmelsen forudsættes ophævet ved lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. (Sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, og ophør af fremtidig skadesdækning af bygningsfornyelse m.v.), hvilket er årsagen til, at den ikke benævnes i nærværende lovforslag.

Slutteligt skal ministeriet bemærke, at det for så vidt angår den gældende lejelovs § 59 a, stk. 5, af de almindelige bemærkninger fremgår, at "Da der ikke længere kan meddeles nye tilsagn efter ordningen, foreslås det, at bestemmelsen om forhåndsgodkendelse af lejen i forbindelse med tilsagnet ophæves som overflødig." Ministeriet kan af den grund ikke efterkomme den foreslåede ændring.

EjendomDanmark vurderer, at der i den foreslåede § 14.7, stk. 3 er tale om en ubegrundet udvidelse af orienteringskravet ved, at det formuleres "fremsende projektmateriale indeholdende arbejdernes art, en angivelse af lejen eller lejeforhøjelsens forventede størrelse samt de anslåede udgifter ved arbejdernes gennemførelse til huslejenævnet samt de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet". *EjendomDanmark* finder det i øvrigt uklart, hvorfor der i bestemmelsen introduceres en valgmulighed mellem at sende oplysninger om lejeforhøjelsen eller lejen. Under de nuværende regler er det ikke et krav at sende information om lejen. Derudover finder *EjendomDanmark* bestemmelsen, som den er



formuleret nu - med et krav om at sende information om lejen til alle lejere som en valgmulighed - temmelig betænkelig set fra et persondatasikkerhedsperspektiv.

Transport- og Boligministeriet skal hertil påpege, at det i den nugældende lejelovs § 59 a, stk. 2, kræves, at udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje. Ministeriet skal ydermere påpege, at det af den gældende lejelovs § 59 b, stk. 1, fremgår, at udlejer skal fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse til de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet. Det er fundet hensigtsmæssigt og uden væsentlig gene for udlejer, at udlejer oplyser både huslejenævnet såvel som de berørte lejere om dette.

Ministeriet skal i relation til den af EjendomDanmark betegnede valgmulighed bemærke, at det i forbindelse med tilføjelsen af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, samt ved sammenlægning af lejemål kan være relevant ikke at få forhåndsgodkendt en lejeforhøjelse, men i stedet få forhåndsgodkendt en leje. Det er således hensigten, at udlejer skal oplyse den forventede leje ved arbejder, herunder § 5, stk. 2,-moderniseringer, hvor det er en leje, der skal forhåndsgodkendes, og udlejer skal oplyse den forventede lejeforhøjelse, når der søges en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne om lejers mulighed for at anke en forhåndsgodkendelse er en ubegrundet nyskabelse, der ikke kan finde støtte i eksisterende regler eller praksis, idet lejer ikke er part i en sag om forhåndsgodkendelse. *EjendomDanmark* skal derfor anbefale, at bemærkningen tilpasses, så den stemmer overens med eksisterende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet skal hertil henvise til, at det i bemærkningerne fremgår ”klage over den af huslejenævnet truffne afgørelse i forbindelse med en sag om forhåndsgodkendelse kan af udlejerens såvel som af lejerne, når disse har en individuel og væsentlig interesse i resultatet af forhåndsgodkendelsen, indbringes for boligretten efter de foreslåede regler om indbringelse af huslejenævnsafgørelser for boligretten. I København kan afgørelsen indbringes for ankenævnet.” Ministeriet skal bemærke, at det således alene er i de tilfælde, hvor en lejer har en individuel og væsentlig interesse og dermed er part i sagen, at lejeren kan anke afgørelsen. Ministeriet finder derfor, at bemærkningerne stemmer overens med eksisterende ret og praksis.

EjendomDanmark vurderer, at anvendelsesområdet for straffbestemmelsen i den foreslåede § 14.10, stk. 1, reelt udvides, da den gælder flere bestemmelser i den foreslåede lov, end den gør i det oprindelige lovgrundlag, hvor den alene gælder for boligreguleringslovens kapitel IV. Da der i forvejen er tale om en uforholdsmæssig straffbestemmelse, skal *EjendomDanmark* på det kraftigste



anbefale, at strafbestedommelsens anvendelsesområde indskrænkes, så den stemmer overens med gældende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet skal medgive synspunktet, og retter ind i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer, at ufravigelighedsbestemmelsen i den foreslåede § 14.11 unødigt og ubegrundet indskræpes og strammes i forhold til gældende regler og praksis. Reglerne i den nuværende lejelovs kapitel X er således ikke eksplicit ufravigelige, og det er ved dom flere gange (se fx GD 1984/10 V, GD 1988/21 H og GD 1997/38 Ø) slået fast, 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 uhensigtsmæssigt for begge parter at fjerne denne mulighed. *EjendomDanmark* skal derfor anbefale, at ufravigelighedsbestemmelsen i § 14.11 fjernes eller modificeres, så nuværende retsstilling opretholdes.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de af *EjendomDanmark* refererede domme alle er fra før indførelsen af den gældende lejelovs § 62 b. Det er ministeriets opfattelse, at indførelsen af bestemmelsen medfører en forpligtelse til at anvende denne ved aftalte forbedringer, idet de i bestemmelsen fastsatte krav til aftalte forbedringer ville være formålsløse, såfremt reglerne herudover kunne fraviges. Den foreslåede ændring kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark vurderer generelt om udkastets kapitel 14, at de nugældende regler i lejelovens § 58 a ikke synes videreført i forslaget. *EjendomDanmark* skal anbefale, at ministeriet enten tilretter bestemmelsen og bemærkningerne, så disse bringes i overensstemmelse med de gældende regler, eller at ministeriet eksplicit begrundes ændringen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen forudsættes ophævet ved lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. (Sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, og ophør af fremtidig skadesdækning af bygningsfornyelse m.v.), hvilket er årsagen til, at den ikke benævnes i nærværende lovforslag.

EjendomDanmark vurderer desuden generelt om udkastets kapitel 14, at den nuværende boligreguleringslovs § 29 heller ikke findes videreført i lovudkastet. Dette medfører en ubegrundet indskrænkning i udlejers muligheder for at beregne lejetilpasninger i forbindelse med forbedringer. *EjendomDanmark* skal derfor anbefale, at lovforslaget tilpasses, så det bedre afspejler de nuværende regler på dette område.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, foreslås videreført i den foreslåede § 11.6.

Herudover skal ministeriet bemærke, at det af de almindelige bemærkninger til det foreslåede kapitel 14 fremgår: ”Den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 2 og 3, foreslås ikke videreført. Bestemmelsen indeholder en særlig lejeforhøjelsesregel, når udlejer udfører sådanne foranstaltninger, som er nævnt i bestemmelsen og finansierer med lån fra Grundejernes investeringsfond. Reglen finder imidlertid alene anvendelse, når den beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal årligt. Da beløbet ikke nettoprisindeksreguleres, har bestemmelsen med tiden mistet sin relevans. Ændringen er materiel, men vurderes ikke at have betydning i praksis.” Ministeriet er således uenig i, at den manglende videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 2 og 3, er ubegrundet.

Slutteligt skal ministeriet bemærke, at den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 4, som har en enslydende ordlyd med den gældende lejelovs § 58, stk. 5, er skrevet sammen med denne i den foreslåede § 14.4, stk. 3.

Den foreslåede ændring tages på denne baggrund ikke til følge.

Huslejenævnsforeningen anfører, at der for storejendomme efter den foreslåede § 14.5, stk. 6, skal varsles forbedringsforhøjelser efter de samme regler, som gælder for varsling af omkostningsbestemt leje. Huslejenævnsforeningen beretter, at dette har givet anledning til uenighed i praksis i forhold til hvilke dele af indholdskravene efter de nuværende BRL §§ 12 og 13, som skal være opfyldt. Huslejenævnsforeningen foreslår derfor, at det bliver skrevet direkte ind i bestemmelserne om varsling af forbedringsforhøjelse, hvilke indholdskrav, der skal gælde for varslingen og eventuelt undtage dele af BRL §§ 12 og 13 i forbindelse med varsling af forbedringsforhøjelser.

Transport- og Boligministeriet skal hertil medgive, at oplysninger om det omkostningsbestemte budget ikke findes relevant for udlejerens varsling af forbedringsforhøjelser. Det findes på den baggrund hensigtsmæssigt, at lade henvisningen i den foreslåede § 14.5, stk. 6, til den gældende boligreguleringslovs §§ 12 og 13 udgå, således at den foreslåede § 14.6, stk. 2 og 5, tillige finder anvendelse for regulerede lejemål. Der rettes til i overensstemmelse hermed.

Huslejenævnsforeningen finder det uhensigtsmæssigt, at reglen om forhåndsgodkendelse af lejen i enkeltejede ejer- og andelsboliger er videreført i kapitlet om forbedringer. Reglen fremgår i dag af LL § 59 a, stk. 4, og findes dermed sammen med de øvrige hjemler til forhåndsgodkendelse. Huslejenævnsforeningen foreslår, at den flyttes til kapitlet om lejeafstættelse efter det lejedes værdi.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er fundet mest hensigtsmæssigt at beholde reglerne om forhåndsgodkendelse samlet, navnlig da



reglen kan anvendes for flere forskellige lejefastsættelsesmetoder. Der ændres således ikke som foreslået.

LLO foreslår, at ”væsentligt og varigt” fjernes fra definitionen af identitetsændringer, da *LLO* ellers er bekymrede for, at visse udlejere vil forsøge at udfordre retstilstanden i lyset af bestemmelsens nye ordlyd.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det i ministeriets opfattelse ville medføre en væsentlig materiel ændring, idet udlejers ret til at foretage ændringer i det lejede ville indskrænkes. Ministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

LLO finder det forvirrende, at man i relation til forbedringer taler om en forøgelse af det lejedes værdi, da det lejedes værdi ligeledes er en lejefastsættelsesform. Derfor foreslår *LLO*, at der anvendes terminologien ”øget brugsværdi”.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der er sammenfald mellem de to begreber, da det i sidste ende er en øget brugsværdi, som medfører en forøgelse af det lejedes værdi. Det er imidlertid fundet mest i overensstemmelse med gældende formuleringer, herunder gældende lejelovs § 58, stk. 1, at anvende det lejedes værdi. Ministeriet skal hertil tilføje, at det er ministeriets opfattelse, at sammenfaldet mellem det lejedes værdi ved lejefastsættelse og forøgelsen af det lejedes værdi, ikke skaber forvirring, men snarere øger forståelsen af, hvordan lejeforhøjelser beregnes. Den foreslåede ændring tages derfor ikke til følge.

LLO er uenig i, at den foreslåede § 14.11 er et udtryk for gældende ret, og opfordrer på det kraftigste til, at hele kapitlet gøres ufravigeligt til skade for lejer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af *LLO* foreslåede efter ministeriets opfattelse vil medføre en væsentlig materiel ændring. Ministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

LLO foreslår ydermere, at beskyttelsen i regulerede kommuner udvides til også at gælde for de uregulerede kommuner.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

15. Kapitel 15. Aftalte forbedringer

EjendomDanmark bemærker, som nævnt ovenfor i kommentaren til § 14.11, at den foreslåede bestemmelse om en ufravigelighedsbestemmelse vedrørende



reglerne om aftalte forbedringer er en ubegrundet og unødigt indskrænkning af den eksisterende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de omfattede bestemmelser i den gældende lovgivning efter deres indhold antages at være ufravigelige. Dette foreslås kodificeret i den foreslåede § 15.3. Der henvises i øvrigt til ministeriets kommentar til EjendomDanmarks bemærkning til den foreslåede § 14.11.

16. Kapitel 16. Lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at der i de generelle bemærkninger til kapitlet savnes omtale af den nuværende LL § 28 i relation til den foreslåede § 16.1.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der indsættes en omtale af den gældende lejelovs § 28 i bemærkningerne til den foreslåede § 16.1.

EjendomDanmark vurderer, at der til den i § 16.7 foreslåede bestemmelse om huslejenævns kompetencer i forbindelse med lejerens ret til at foretage forbedringer af lejemålet og huslejenævns muligheder for at pålægge udlejer at gennemføre bestemte arbejder er behov for en bestemmelse om, at anke over husleje har opsættende virkning. I modsat fald giver ankemuligheden ikke den nødvendige retssikkerhed for udlejer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede indebærer en materiel ændring. Ministeriet skal yderligere bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

17. Kapitel 17. Lejerens brug af det lejede

Der er ingen bemærkninger til kapitlet.

18. Kapitel. God skik og orden

Ejendom Danmark finder, at der med indsættelse af en bestemmelse om reglerne fravigelighed i kapitlet om god skik og orden sker en opstramning af reglerne, og rejser spørgsmål om, hvorvidt denne opstramning har betydning for udlejers mulighed for at påberåbe sig bestemmelserne i husordenen, når overtrædelse af disse er til gene for de andre beboere.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det med indsættelsen af en sådan bestemmelse i kapitel 18 alene er tale om en kodificering af gældende ret, og det er ikke tilstræbt at ændre på gældende retstilstand.

19. Kapitel 19. Brugsrettens Overgang



Ejendom Danmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til bestemmelserne om fremleje, hvoraf fremgår, at lejeren, når denne fremlejer, ikke hæfter for hændelige skader, indlægger en fortolkning, der reelt og ubegrundet medfører en opstramning af de nuværende regler.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

BL nævner, at der lægges der op til, at lejelovens § 74, som omhandler bytning af lejligheder tilhørende en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, hvor der gælder særlige vilkår for overtagelse af lejlighederne, gøres deklaratorisk. *BL* finder det ikke tilstrækkeligt tydeliggjort, hvad muligheden for fravigelse dækker over.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelserne er ændret, således at det fremgår, at bestemmelsen, som viderefører den gældende lejelovs § 74, ikke kan fraviges. Det indebærer bl.a., at kriterier, som fastsættes for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, ikke kan fraviges.

20. Kapitel 20. Opsigelse

Ejendom Danmark er ikke enig i, at det i forhold til den foreslåede regel om opsigelse af en lejer i et tofamilieshus i bemærkningerne er anført, at reglen ikke finder anvendelse, hvis der samtidig sker udlejning til erhverv fra ejendommen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at formuleringen i bemærkningerne fastholdes. I lovbestemmelsen er således anført, at ”Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse”.

Ejendom Danmark finder, at der i bemærkningerne til den foreslåede § 20.4, nr. 1, som giver udlejeret ret til at opsiges lejeren, hvis udlejeret selv ønsker at bebo det lejede, sker en ubegrundet indskrænkning i udlejerens råderet over ejendommen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at sætningen i lovforslagets bemærkninger om, at ”udlejeret skal have til hensigt at bebo boligen i mindst samme omfang som lejeren” ændres til, at ”udlejeret skal have til hensigt at benytte boligen til helårsbeboelse”.

Ejendom Danmark vurderer, at bemærkningen til bestemmelsen i § 20.5, stk. 2, som omhandler en tilsidesættelse af tidsbegrænsningen, hvis lejeren med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end i måned efter den aftalte lejetids udløb, er uhensigtsmæssig.



EjendomDanmark bemærker endvidere, at det ikke kan være en gyldighedsbetingelse for en opsigelse, at der i opsigelsen henvises til den konkrete paragraf, der siges op efter.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne tilrettes som foreslået af *Ejendom Danmark*.

Danske Lejere foreslår, at huslejenævnet skal have kompetence til at afgøre, om udlejer har opfyldt tabsbegrænsningspligten i medfør af gældende lejelovs § 86, stk. 3.

LLO opfordrer til, at tidsbegrænsede lejeaftaler skal kunne opsiges af lejerens med 3 måneders varsel. *LLO* henviser til, at lejers mulighed for at opsiges tidsbegrænsede lejeaftaler ofte giver anledning til misforståelse.

LLO finder endvidere, at der ikke skal kunne aftales uopsigelighed i lejeaftaler. *LLO* bemærker, at *LLO* af og til ser lejeaftaler, hvorefter lejerens kan siges op med 3 måneders varsel (hvis kravene er opfyldt), men lejer kun kan komme ud af lejeaftalen med et halvt eller et helt års varsel.

LLO finder endelig, at lejerens indsigelse mod en opsigelse skal kunne afgives pr. e-mail. Der henvises herved til en nylig Højesterets afgørelse, hvorved en lejers indsigelse mod udlejerens opsigelse ansås for ikke at være kommet frem, fordi den var sendt pr. e-mail.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålene vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

21. Kapitel 21. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

EjendomDanmark anbefaler, at tekst i bemærkningerne om, at der ikke kan ske ophævelse som følge af betalingsmisligholdelse, hvis forsinkelse med betalingen skyldes lejerens personlige forhold eller undskyldelige fejl, udgår.

Transport- og Boligministeriet imødekommer bemærkningen, idet det skønnes, at det er tilstrækkeligt, at det i den foreslåede § 21.2. er anført, i hvilke situationer udlejerens ikke kan hæve lejeaftalen.

EjendomDanmark peger på en formulering i bemærkningerne til udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen ved adgangsnægtelse, som bør ændres. Der peges endvidere på behov for en præcisering i bemærkningerne til bestemmelsen om udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen i tilfælde, hvor lejerens er fraflyttet i utide. Endelig henvises til en upræcis formulering i forhold til bestemmelsen om udlejerens hæveadgang ved lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.



Herudover henvises til behovet for en præcisering af begreberne ”dag” og ”hverdag” i bestemmelsen om udlejerens afgivelse af påkrav.

Ejendom Danmark vurderer endvidere, at det i bemærkningerne antydes, at der er formkrav til en ophævelse, hvilket der ikke er.

Ejendom Danmark finder, at der ikke er et krav om, at der i en påkravsskrivelse udelukkende kan medtages beløb, der er pligtige pengeydelse. *Ejendom Danmark* mener ikke, at der er noget problem i, at der af samme skrivelse fremgår ikke-pligtige pengeydelse.

Transport- og Boligministeriet foretager de foreslåede tilretninger af lovforslaget.

Ejendom Danmark bemærker, at påkravsgebyret stadig skal opgøres efter de tidligere regler, hvor lejeaftalen er indgået på de gamle typeformularer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet ikke er enig heri, da det fremgik af overgangsbestemmelsen i lov nr. 286 af 2009, hvorved fastsættelsen af påkravsgebyret blev ændret, at det ved denne lov fastsatte påkravsgebyr, har virkning for påkrav afgivet efter den nævnte lovs ikrafttræden.

Ejendom Danmark finder, at der i bemærkningerne til bestemmelsen I § 21.3 om, hvor længe lejeren skal betale leje, når lejeaftalen ophæves, er anlagt en ubegrundet fortolkning, idet foreningen mener, at opsigelsesvarslet skal beregnes fra fraflytningstidspunktet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet fastholder den opfattelse, at varslet beregnes fra lejeaftalens ophævelse. Formulering ændres dog, således at dette gælder som udgangspunkt, men at vurderingen heraf i øvrigt vil bero på de konkrete omstændigheder.

22. kapitel – Lejerens fraflytning

Danske Udlejere finder, at der under bemærkningerne til kap. 22 angående udlejerens forpligtelse til at indkalde lejer til fraflytningssyn og fremsættelse af istandsættelseskrav anføres, hvorledes udlejer skal forholde sig, når det – på trods af de mange undersøgelser ikke resulterede i, at lejers ny adresse blev fundet – fortsat ikke kan skabes kontakt med lejer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er ministeriets opfattelse af gældende ret, at udlejeren om nødvendigt må forsøge at skabe kontakt med lejer, indtil et eventuelt krav på tilbagebetaling af depositum eller forudbetalt husleje fra lejer er bortfaldet ved passivitet eller forældet. Mener udle-



deren, at denne har krav, som overstiger det indbetalte depositum og forudbetalte husleje, må udlejer, for at forhindre forældelse udtage stævning efter de almindelige regler herom. Ministeriet retter til herefter i bemærkningerne.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til den foreslåede § 22.2, stk. 1, om, at der ved udskiftning af noget gammelt til noget nyt pga. lejers forhold skal ske fradrag for den øgede værdi, er problematiske. Ministeriet lægger en fortolkning til grund, som ikke er afklaret i praksis. *EjendomDanmark* foreslår derfor, at bemærkningen tilrettes.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det efter ministeriets opfattelse i henhold til den gældende lejelovs § 98, stk. 1, 3. pkt., er gældende ret, da lejer i modsat fald ville kunne pålægges at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori denne overtog det lejede. Der tilrettes således ikke som foreslået.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til de foreslåede § 22.2, stk. 2 ubegrundet går videre end bestemmelsen selv. Dette sker ifølge *EjendomDanmark*, når ministeriet i bemærkningen lister en række forhold, som udlejer skal påse for at fremskaffe lejers adresse, når lejer ikke udleverer sin adresse efter § 22.1, stk. 2. Disse krav til udlejers forhold til lejers manglende efterlevelse af § 22.1, stk. 2 fremgår imidlertid ikke af loven og *EjendomDanmark* anbefaler derfor, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er ministeriets opfattelse, at suspensionen af fristen principielt beror på udlejerens manglende kendskab til lejerens adresse, og at det, uanset lejerens manglende overholdelse af forpligtelsen i den gældende lejelovs § 97, stk. 2, må anses som et sædvanligt led i udlejerens bestræbelser på at kontakte lejer, som efter omstændighederne må kræves, for at suspensionen af udlejerens frist for at gøre krav gældende kan opretholdes. Den foreslåede ændring kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til den foreslåede § 22.2, stk. 3, er upræcis. Fortolkningen af reglerne i praksis i dag er ifølge *EjendomDanmark*, at såfremt lejer har haft mulighed for at varetage sine interesser eksempelvis ved deltagelse på fraflytningssynet, har det ikke ugyldighedsvirkning, at fristerne for indkaldelse mv. i bestemmelsen ikke er overholdt. *EjendomDanmark* skal anbefale, at bemærkninger tilpasses i forhold til denne praksis.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af *EjendomDanmark* vurderede tillige efter ministeriets opfattelse er gældende praksis. Der rettes til i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen af den foreslåede § 22.2, stk. 4, potentielt ved fortolkning af ordlyden reducerer mulighederne for at udlevere fraflytningsrapporter digitalt, hvilket ellers vil være til fordel for både udlejer



og lejer, der begge får nemmere ved at håndtere dokumentet samt at dokumentere indhold, udleveringstidspunkt m.m. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så det bliver gjort klart, at fraflytningsrapporten kan udleveres enten fysisk eller digitalt.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at da udgangspunktet for lejelovgivningen er, at der kan kommunikeres digitalt, medmindre andet fremgår af loven, findes det overflødigt, at lade dette udgangspunkt fremgå af denne enkelte bestemmelse. Dette ændrer imidlertid ikke på, at fraflytningsrapporten kan udleveres digitalt, som det også fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen.

Huslejenævnsforeningen foreslår, at der indføres en bestemmelse om kompetence for nævnene i kapitel 22.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der rettes til i overensstemmelse med det foreslåede.

Huslejenævnsforeningen påpeger, at det i bemærkningerne til den foreslåede § 22.2, stk. 4 bør omtales, såfremt det er bevidst, at den nuværende ordlyd, hvorefter flyttesynrapporten kan overgives i et digitalt dokument, er ikke gentaget.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke i de specielle bemærkninger kommenteres på gældende lov, og at det allerede fremgår af den foreslåede § 22.2, stk. 4, at meddelelser kan overgives digitalt.

Huslejenævnsforeningen anbefaler, at det i bemærkningerne til den foreslåede § 22.2, stk. 3, suppleres med oplysning om, i hvilke (få) tilfælde en tidligere indgået gyldig aftale om fristforlængelse kan påberåbes.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det gælder for fravigelser aftalt før 1. juli 2015. Der rettes til i overensstemmelse hermed i bemærkningerne.

LLO anbefaler, at det sikres, at hensigten med reglerne om nyistandsættelse rent faktisk bliver fulgt, og finder i den anledning ikke, at bemærkningerne til lovforslaget er en tilstrækkelig beskrivelse af afskaffelsen af nyistandsættelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet ikke er af den opfattelse, at det er i strid med lovgivers intention, at en lejer, som flytter ind i en nyistandsat lejlighed, og i lejeaftalen overtager den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse ikke bør kunne forpligtes til at vedligeholde lejemålet tilbage til den stand, som lejeren overtog lejemålet i for så vidt angår de elementer, som henhører under den indvendige vedligeholdelse, når der ved fraflytning er sket et slid og ælde i en sådan grad, at vedligeholdelse er påkrævet. Det er således ministeriets opfattelse, at det af *LLO* foreslåede vil indebære en ma-



teriel ændring. Ministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

LLO forslår, at det i bemærkningerne understreges, at manglende indkaldelse til fraflytningssyn medfører ugyldighed.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det i henhold til gældende ret ikke medfører ugyldighed, at der ikke indkaldes til fraflytningssyn, når blot lejeren dukker op til synet. Ministeriet er således af den opfattelse, at det foreslåede vil være en materiel ændring. Ministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene, men spørgsmålet vil kunne indgå i kommende politiske drøftelser med partierne bag lejelovsforliget fra 2014.

LLO opfordrer desuden til, at der tilføjes en bestemmelse om fravigelighed i kapitlet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der i den foreslåede § 22.4 allerede er fastsat en bestemmelse om kapitlets fravigelighed.

23. Kapitel 23. Beboerrepræsentation

EjendomDanmark anfører, at bemærkningerne til forslaget § 23.2, stk. 5, ubegrundet indfører krav, der ikke findes i bestemmelsen selv, når det i bemærkningerne nævnes, at der er minimumskrav til udlejerens henvendelse til lejerne.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

24. Kapitel 24. Tilbudspflicht

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) finder, at tilbudsplichten let lader sig omgå gennem særlige selskabs- og overdragelseskonstruktioner, hvorfor det foreslås, at de definitioner af ejerskifte, der fremgår af boligreguleringslovens § 5, stk. 5, som knytter sig til karenperioden og muligheden for at regulere lejen efter gennemgribende forbedringer, overføres til også at anvendes på reglerne om tilbudspflicht.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke med sammenskrivningen er lagt op til ændringer i regelsættene. Dog fremgår det af den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, at lejelovens regler om tilbudspflicht skal ændres, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspflicht ved at placere ejendommen i et selskab. Det må derfor forventes, at en kommende udmøntning af den politiske aftale vil afhjælpe dette.



EjendomDanmark finder, at ministeriets bemærkninger til § 24.1, stk. 2, som beskriver hvilke ejendomme, der er omfattet af tilbudspligten, synes inkonsekvente og hverken i overensstemmelse med lovteksten eller nuværende praksis. Endvidere vurderes, at ministeriet udvider bestemmelsen, når det i bemærkningen hertil foreslås, at en faktisk anvendelse i strid med lejekontrakten kan tillægges vægt i forbindelse med afgørelse af, om der er tilbudspligt.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er den faktiske anvendelse af ejendommen, som gælder, forudsat at anvendelsen er med udlejers viden og accept. Det findes i den forbindelse således ikke i sig selv altafgørende, hvad der fremgår af lejekontrakten. Bemærkningerne til lovforslaget justeres, så dette tydeligere fremgår.

EjendomDanmark anfører, at konsekvensen ved ikke at lade den nuværende § 101, stk. 2, i lejeloven – som henviser til undtagelsen til hovedreglen om, at tilbudspligt bortfalder, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder – videreføre, er uhensigtsmæssig og kan skabe tvivl om, hvorvidt en opdeling af en ejendom efter lovens ikrafttræden bringer ejendommen ud af tilbudspligtsreglerne.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den manglende videreførelse af den nuværende lejelovs § 101, stk. 2, ikke vurderes at have indflydelse på retsstillingen, da bestemmelsen anses for overflødig.

EjendomDanmark anfører, at tilføjelsen af ”spaltning” til opremsningen af i hvilke tilfælde tilbudspligten gælder ved overdragelse, reelt er en udvidelse af tilbudspligtsreglernes anvendelse. Spaltning nævnes ikke i den nuværende lov, og da reglerne om tilbudspligt skal fortolkes indskrænkende, er en indførelse af begrebet i bestemmelsen en udvidelse af bestemmelsens anvendelsesområde, herunder alene fordi, det er uafklaret i praksis, om spaltning er omfattet i dag.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der med præciseringen af, at overdragelse ved spaltning medfører tilbudspligt, ikke findes at være foretaget nogen materiel ændring af bestemmelsen, da det vil være en forudsætning, at ejendommen overdrages til en ny juridisk person.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkninger om skattefri virksomhedsomdannelse, hvor en personligt ejer virksomhed omdannes til et aktie- eller anpartsselskab, hvor ejeren ejer hele aktiekapitalen, ikke er afklaret i praksis.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er ministeriets opfattelse, at den beskrevne overdragelse udløser tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer, ift. hvordan tilbudspligten kan opfyldes, at ministeriets bemærkning om, hvordan ejendomme, der sælges sammen, skal tilbydes lejerne hver for sig, er ubegrundet og i øvrigt ikke i overensstemmelse med



praksis i dag, da lejerne skal tilbydes ejendommen på de vilkår, som denne kan afhændes til anden side.

Side 39/40

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ejendommen rigtignok skal tilbydes lejerne på de vilkår, den kan afhændes til tredjemand, men at det fortsat er en betingelse, at en andelsboligforening skal kunne købe ejendommen. Der ligger i sidstnævnte således et krav om, at ejendommene, der sælges sammen, og som tilbydes lejerne, skal have en vis naturlig / geografisk sammenhæng med hinanden og reelt gøre det muligt for en andelsboligforening at købe ejendommene, hvilken betingelse i sidste ende er op til domstolene at fortolke konkret. Bemærkningerne tilpasses således at det fremgår, at det er efter omstændighederne, at lejerne skal tilbydes ejendommene hver for sig.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriets i bemærkningerne angivne liste over relevante oplysninger, der skal fremsendes lejerne som følge af tilbudspligten, synes at mangle begrundelse, hvorfor den ikke nødvendigvis kan lægges til grund for fortolkningen af reglen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der fra ministeriets side ikke er tale om en udtømmende og absolut liste over relevante oplysninger, men blot eksempler på oplysninger, ministeriet vurderer vil være relevante.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at udlejer afholder omkostningen til syn og skøn til brug for værdiansættelse af ejendommen som led i sin opfyldelse af tilbudspligten, er udtryk for en ubegrundet udvidelse af udlejers forpligtelser – samt savner grundlag i selve lovbestemmelsen og er uafklaret i praksis.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det følger af den gældende lejelovs § 103, stk. 3, jf. stk. 2, at der skal optages syn og skøn, hvilken udgift selvsagt må oppebæres af udlejer.

EjendomDanmark anfører, at ministeriets eksempler på, hvornår der foreligger ændrede vilkår ifm. videreoverdragelse til andre ved salg, hvor lejerne ikke accepterer ejers tilbud, ikke er afklaret i praksis, og at det må være op til domstolene at afgøre eventuelle tvivlstilfælde.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der er tale om ministeriets vurdering af, hvilke forhold der efter omstændighederne kan anses for ændrede vilkår.

EjendomDanmark vurderer generelt, at ministeriets bemærkninger anlægger en udvidet fortolkning i strid med Højesterets praksis om, at reglerne skal fortolkes indskrænkende, idet der er tale om et indgreb i den private ejendomsret.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den praksis, som EjendomDanmark refererer til, forholder sig til en specifik situation og en specifik del af tilbudspligtsreglerne, hvorfor en indskrænkende fortolkning af anvendelsesområdet ikke kan udstrækkes til at gælde tilbudspligtsreglerne generelt.